

Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke

Kann dem Wohnraummangel in Bremen durch die stärkere Begrenzung zweckentfremdeten Wohnraums beziehungsweise gewerblichen Wohnens entgegengewirkt werden?

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Bremen ist seit Jahren angespannt. Der Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Nachfrage und ein knappes Angebot gekennzeichnet, was die Wohnungssuche erschwert, und die Mieten steigen lässt. Insbesondere für Niedrigverdienende ist das Angebot knapp. Rund 10.000 Sozialwohnungen fehlen in Bremen, der Wohnraum für die über 40.000 Studierenden in Bremen ist ebenfalls knapp und es fehlen Wohnungen für 4.000 Geflüchtete (Weser Kurier, 31.01.2025). Laut einer Studie des Forschungsinstituts Pestel werden in der Stadt Bremen bis 2028 etwa 2.420 Neubauwohnungen pro Jahr benötigt (Weser Kurier, 21.08.2024). Gleichzeitig würden laut Pestel-Institut knapp 10.000 Wohnungen nicht genutzt. Das sind 3,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Bremen. Ein Großteil davon – rund 3.250 Wohnungen – stehe schon seit einem Jahr oder länger leer (Weser Kurier, 21.08.2024).

Auch die Zahl von zweckentfremdeten Wohnraum gemäß Wohnraumschutzgesetz (WoSchG), also die Zahl von Wohnraum, der länger als 90 Tage für Zwecke der gewerblichen bzw. Ferienwohnungs- und Fremdbeherbungsnutzung, vermietet wird sowie Wohnraum, der länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht, scheint in Bremen zuzunehmen. Laut Senatsantwort auf eine Berichtsbite der Fraktion der SPD vom 04.05.2025 hat allein die Zahl der angezeigten Zweckentfremdungen von Wohnraum zur Fremd- oder Ferienwohnungsvermietung zwischen 2020 (66 Anzeigen) und 2024 (240 Anzeigen) um fast 30 Prozent zugenommen.

Darüber hinaus wurden seit August 2021, wie aus der oben genannten Berichtsbite hervorgeht, für die Nutzungsänderung von Wohnen zu einer gewerblichen Wohnnutzung für insgesamt 23 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen in gewerbliches Wohnen sowie der Neubau von Ferienwohnungen sind in der Berichtsbite nicht aufgeführt, weil diese Fallgruppen nicht Gegenstand des Wohnraumschutzgesetzes sind.

Was vermehrt in Bremen vorzukommen scheint, ist der Umstand, dass erteilte Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen bzw. von Büro- und Verwaltungsgebäuden zu Wohnraum anschließend umgeschrieben bzw. geändert werden in Nutzungsänderungen von Wohnraum zu gewerblichem Wohnen, so z.B. im Falle der Gebäude in der Martinistraße 48 und 58 sowie in der Langenstraße 41,43 und 45, bei denen anfangs Nutzungsänderungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden in studentisches Wohnen erteilt und anschließend wieder geändert wurden in Nutzungsänderungen von studentischem zu gewerblichem Wohnen.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele zweckentfremdete bzw. gewerbliche Wohnungen (Ferienwohnungen, gewerbliche Einzelzimmervermietung, Monteurwohnungen) sind bei der Bremer Baubehörde aktuell registriert und wie hat sich ihre Zahl seit 2020 entwickelt?
2. Wie verteilt sich ihre Zahl auf die einzelnen Bremer Stadtteile?

3. Liegen in einzelnen Stadtteilen derartige Häufungen von gewerblichen Wohnungen vor, die den Senat in Betracht ziehen lassen, eine Umnutzung zu gewerblichen Wohnungen planungsrechtlich nicht weiter zu genehmigen?
4. Wie viele Anzeigen auf Nutzungsänderungen von Wohnraum in gewerbliches Wohnen sind gemäß §2 Abs.1 Nr.3 Bremisches Wohnraumschutzgesetz (Brem WoSchG) in den letzten fünf Jahren bei der Behörde eingegangen?
5. Wie viele Anzeigen auf Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen in gewerbliches Wohnen sind in Bremen in den letzten fünf Jahren eingegangen und bei welcher Behörde, wenn nicht das Wohnraumschutzgesetz für diese Fallgruppen zuständig ist, wurden diese angezeigt?
6. Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen bzw. Büro- und Verwaltungsgebäuden zu Wohnraum bei der Behörde beantragt und erteilt, für die anschließend Nutzungsänderungen von Wohnraum in gewerbliches Wohnen erteilt wurden?
7. Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren Nutzungsänderungen zu studentischem Wohnen beantragt und erteilt, für die anschließend Nutzungsänderungen zu gewerblichem Wohnen beantragt und erteilt wurden?
8. Wie hoch schätzt der Senat die Zahl nicht gemeldeter gewerblicher Wohneinheiten in Bremen?
9. Wie viele Ferienwohnungen wurden in den letzten fünf Jahren in Bremen neu gebaut?
10. Wie schätzt der Senat aktuell die Wohnraumknappheit in Bremen ein?
11. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, in Bremen eine neue gesetzliche Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum - wie sie aktuell in Hannover geplant ist - einzuführen, die es erlaubt, unter bestimmten Voraussetzungen eine dauerhafte Vermietung als Ferienwohnung, einen längeren Leerstand oder eine überwiegend gewerbliche Nutzung von Wohnungen zu verbieten?
12. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, durch eine Zweckentfremdungssatzung dem Wohnraummangel in Bremen entgegenzuwirken?
13. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, die Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum insofern auszuweiten, dass diese nicht mehr nur für Zweckentfremdungen nach §2 Abs.1 Nr.4, also für ununterbrochen leerstehenden Wohnraum gilt, sondern auch für Zweckentfremdungen nach §2 Abs.1 Nr.3, also für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdenbeherbergung?
14. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, für die Beantragung solcher Genehmigungen eine Gebühr zu erheben?
15. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, für die Vermietung von gewerblichen Wohnungen (auch bei Vermietung von weniger als 90 Tagen) eine Registrierungs- sowie eine Anzeigepflicht für jede Überlassung von Wohnraum einzuführen, mit der sich im Einzelfall besser nachprüfen ließe, ob die jeweilige Nutzung zulässig ist?
16. Wie viele Fälle von Zweckentfremdung nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 Brem WoSchG bzw. Fälle von länger als sechs Monate ununterbrochen leerstehendem Wohnraum, für den bei der Behörde keine Genehmigungspflicht gemäß §4 Absatz 1 Brem WoSchG beantragt wurde, sind dem Senat bekannt?

Beschlussempfehlung:

Sofia Leonidakis, Nelson Janßen und Fraktion DIE LINKE