

Herrn Stadtverordneten
Christian Schmidt
Schlosssteig 1
35037 Marburg

Herrn Stadtverordneten
Dr. Karsten McGovern
Am Vogelherd 65
35043 Marburg

**Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr. Umgang mit Ferienwohnun-
gen in Marburg
VO/6102/2018**

Sehr geehrter Herr Schmidt,
sehr geehrter Herr Dr. McGovern,

bitte entnehmen Sie die Beantwortung Ihrer Großen Anfrage der in der Anlage beigefügten
Stellungnahme. Dieser hat der Magistrat in seiner Sitzung am 12.03.2018 zugestimmt.

Zuständiger Dezernent: Bürgermeister Wieland Stötzel

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen

Große Anfrage	Vorlagen-Nr.: VO/6102/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 08.02.2018
Einreichende Fraktion/en: B90/Die Grünen	

Beratungsfolge:		
Gremium Magistrat	Zuständigkeit Stellungnahme	Sitzung ist Nichtöffentlich

Große Anfrage der Fraktion B90/Die Grünen zum Umgang mit Ferienwohnungen in Marburg

Zur Analyse des Bestands an Ferienwohnungen in Marburg und der Möglichkeiten der Unterbindung einer Zweckentfremdung von Wohnraum bitten wir folgende Fragen schriftlich zu beantworten:

1. Wie hat sich die Zahl von Ferienwohnungen in Marburg in den letzten 5 Jahren entwickelt? Welche Stadtteile von Marburg sind besonders betroffen und welche Größe haben die vorhandenen Ferienwohnungen?
2. Wie viele Anträge auf Änderung der Nutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung sind in den letzten 5 Jahren beim Bauamt der Stadt Marburg gestellt worden und wie viele wurden bewilligt?
3. Wie viele Anträge auf Änderung der Nutzung einzelner Zimmer als Ferienwohnung sind den letzten 5 Jahren beim Bauamt der Stadt Marburg gestellt worden und wie viele davon wurden bewilligt?
4. Wie geht das Bauamt der Stadt Marburg mit Anfragen von Wohnungs- und Hausbesitzern um, die Zimmer, Wohnungen oder Häusern in eine Ferienwohnung umwandeln wollen? Gibt es dazu schriftliche Unterlagen, die bei Anfragen herausgegeben werden?
5. Wurde und wird vom Magistrat überprüft, ob Wohnungen oder Zimmer im Stadtgebiet Marburg, die auf Internetportalen angeboten werden, als Ferienwohnungen genehmigt wurden?
6. Hat der Magistrat Immobilienbesitzer/innen und Wohnungsmieter/innen in der Vergangenheit darüber informiert, dass eine Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen beantragt werden muss und darunter auch einzelne Zimmer zu verstehen sind, die in Internetportalen z.B. als Privatzimmer angeboten werden.
7. Die Stadt Frankfurt am Main unterbindet bereits auf Grundlage des o.g. Gesetzes und mit Hilfe einer entsprechenden Satzung die Umwidmung von Wohnraum zu Ferienwohnungen. Inwieweit sind die dortigen Erfahrungen auf Marburg übertragbar?

8. Welche Möglichkeiten sieht der Magistrat darüber hinaus, den durch Ferienwohnungen ohnehin schon angespannten Marburger Wohnungsmarkt nicht weiter zu belasten und welche Handhabe besteht gegenüber einer Ausweitung des Angebots einschlägig bekannter Online-Portale zur Anmietung von Ferienwohnungen?

Begründung:

Die Wohnraumsituation in Marburg ist seit Jahren angespannt und sorgt für hohe Mietpreise. Gerade für Menschen mit geringem Einkommen sowie für Familien und Studierende stellt der Marburger Wohnungsmarkt eine Herausforderung dar. Zwar ist die Anzahl der Neubauten in den vergangenen Jahren stark angewachsen, dennoch ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, nicht zuletzt aufgrund des Bevölkerungswachstums und der von Jahr zu Jahr wachsenden Studierendenzahlen, ungebrochen groß.

Insbesondere in Großstädten, aber zunehmend auch in Universitätsstädten werden Privatwohnungen in Übergangszeiten als Ferienwohnungen vermietet. Ein bekannter Anbieter dafür ist das Internetportal Airbnb. Diese Möglichkeit für Zwischenvermietungen, beispielsweise bei kurzfristigen Auslandsaufenthalten, kann aber leicht zur Grauzone werden. Aufgrund der lukrativeren Einnahmesituation ergibt sich das Risiko einer dauerhaften Vermietung, die nicht gestattet ist. Einige Anbieter operieren hier aber in einer Grauzone.

Durch einen Beschluss des Hessischen Landtags aus dem Jahr 2017 ist es den Gemeinden ermöglicht, Satzungen zur Regelung von Ferienwohnungen aufzustellen und zu verhindern, dass Wohnraum zweckentfremdet wird und sich Ferienwohnungen unkontrolliert im Stadtgebiet ausbreiten. Die Stadt Frankfurt macht sich diese Möglichkeit zu nutze.

Angesichts jüngster Schilderungen in Zeitungsberichten zur Situation von privaten Ferienwohnungen und dem Spannungsverhältnis mit dem Wohnungsmarkt erscheint es sinnvoll, die Situation in Marburg zu analysieren und ggf. rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen. Dabei muss selbstverständlich auch der Tourismus, der für die Stadt Marburg ebenso von großem Interesse ist, im Blick behalten werden.

Christian Schmidt

Dr. Karsten McGovern

Stellungnahme	Vorlagen-Nr.: VO/6102/2018-1
	Status: nichtöffentlich Datum: 13.02.2018
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	II 63 - Bauaufsicht Dörr, Sabine, Ruth, Walter
Beratungsfolge:	
Gremium Magistrat	Zuständigkeit Entscheidung
	Sitzung ist Nichtöffentlich

Beantwortung der Großen Anfrage der Fraktion B90/Die Grünen zum Umgang mit Ferienwohnungen in Marburg

Zu 1.:

Über Anzahl der Ferienwohnungen in Marburg, Entwicklung und Größe sowie Anzahl der Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnungen zu Ferienwohnungen liegen der Bauaufsicht im angegebenen Zeitraum keine Daten vor. Auf der Website der Marburg Stadt und Land Tourismus GmbH (MSLT) sind derzeit 59 Ferienwohnungen in Marburg gelistet, davon 22 in der Kernstadt und 37 in den Stadtteilen. Von diesen 59 Ferienwohnungen sind insgesamt 31 zusätzlich auch im gedruckten Unterkunftsverzeichnis aufgeführt, im Jahr 2015 waren dies noch 67 Ferienwohnungen. Die Größe der gelisteten Wohnungen liegt zwischen 30 m² und 100 m². Belastbare Erkenntnisse über die Entwicklung des Angebotes auf Internetplattformen liegen uns nicht vor.

Zu 2. bzw 3.:

In dem angegebenen Zeitraum wurden keine entspr. Anträge gestellt und folglich auch keine bewilligt.

Zu 4.:

Im Falle einer Anfrage nach einer o. g. Nutzungsänderung wird auf die Genehmigungspflicht gem. § 54 (1) der Hessischen Bauordnung und das Erfordernis eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers gem. § 49 HBO zur Erstellung der Bauvorlagen verwiesen. Schriftliche Unterlagen dazu, die herausgegeben werden, gibt es nicht.

Zu 5.:

Nein, bisher nicht. Da in den wenigsten Fällen die auf den freien Internetportalen angebotenen Ferienwohnungen über eine Adressangabe verfügen, kann die Überprüfung der Genehmigung nur mit relativ hohem Aufwand erfolgen.

Zu 6.:

Nein, bisher nicht. Eine entsprechende Information könnte mit vertretbarem Aufwand über die jeweiligen Verbände und über die städtische Homepage erfolgen.

Zu 7.:

In Marburg werden einer satzungsrechtlichen Regelung keine spürbaren Erfolgsaussichten beigemessen, da einerseits eine Zunahme von Ferienwohnungen bisher objektiv nicht nachgewiesen ist und andererseits eine Satzung nach Wohnungsaufsichtsgesetz eine Geltungsdauer von 5 Jahren nicht überschreiten darf. Die grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Ferienwohnungen nach der Baunutzungsverordnung wird durch eine solche Satzung nicht berührt. Es kann hier lediglich die Genehmigungspflicht für eine geplante Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen, nicht aber eine Rückumwandlung des Bestandes geregelt werden. Ein nachhaltiges Verhindern von Umnutzungen wird daher mit einer satzungsrechtlichen Regelung nicht gesehen und der Aufwand bezogen auf die geringe Zahl von Ferienwohnungen als unverhältnismäßig eingestuft. Die Erfahrungen der Stadt Frankfurt als internationaler Wirtschaftsstandort sind aufgrund deren Größe und Infrastruktur mit Messe, Flughafen, etc. nicht auf Marburg übertragbar.

Um der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Marburg nachzukommen, wird die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes verbunden mit der Erfüllung der Sozialquote verfolgt.

Zu 8.:

Siehe Ausführungen zu Frage 6 und Frage 7.

Insgesamt wird der Problematik eine untergeordnete Bedeutung beigemessen, für deren Lösung die angefragten Maßnahmen einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würden.

Wieland Stötzel
Bürgermeister