

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

F0102/19 - **Fraktion DIE LINKE/future! SR Köpp**

Bezeichnung

Für eine nachhaltige und faire Wohnraumnutzung

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

28.05.2019

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 63	S0236/19	14.05.2019

In der Sitzung des Stadtrates am 11.04.2019 wurde die Anfrage gestellt.

Die Stadtverwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

1. Was wird bisher in der Landeshauptstadt Magdeburg für eine nachhaltige und faire Wohnraumnutzung getan?

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung besteht für eine solche Festsetzung in Bebauungsplänen kein Erfordernis, da bisher noch keine Engpässe bei sozialem Wohnraum bekannt sind. Es wird auf die ausführlichen Stellungnahmen der Stadtverwaltung jeweils vom 24.04.2018 zu diesem Thema (S0112/18 „Bedarfsanalyse Wohnraum“ und S0113/18 „Maßnahmeplan zum kommunalen und sozialen Wohnungsbau“) verwiesen.

In der v.g. Stellungnahme führt die Stadtverwaltung u.a. aus, dass ein Großteil der ca. 13.300 leerstehenden Wohnungen im Altbaubestand zu finden ist, häufig in verwahrlosten Immobilien. Anstatt Bauland für neue Sozialwohnungen auszuweisen erscheint es sinnvoller, dieses Wohnungspotenzial zu mobilisieren. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat daher in den vergangenen Jahren in den Stadtteilen Alte Neustadt, Farmersleben, Leipziger Straße, Rothensee, Salbke und Sudenburg städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen förmlich festgesetzt. Der Einsatz dieser städtebaulichen Instrumente hat zum Ziel, den besonders hohen Anteil an Leerstandsimmobilen in diesen Stadtteilen zu beseitigen. Vielfach ist der Erhalt und die nachhaltige Wiederbelegung vorhandenen Wohnraums zu moderaten Mietpreisen bereits gelungen.

2. In welcher Weise arbeitet die Landeshauptstadt Magdeburg mit öffentlichen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsanbietern zusammen, um eine nachhaltige und faire Wohnraumnutzung zu gewährleisten?

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Bauträger und Investoren bei Bedarf durch die Stadtverwaltung über die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt informiert. Die Entscheidung zu Wohnungsgrößen und Ausbaustandards liegt aber letztlich bei den Bauherren.

Voraussetzung für eine Reaktivierung und nachhaltige Nutzung bestehenden Wohnraums in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ist eine enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern der überwiegend privaten Immobilien. Der Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadtverwaltung bietet die Möglichkeit, in Abhängigkeit von der Lage der Immobilie Größe und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen abzustimmen. Dies kann Einfluss auf wirtschaftlich notwendige und zugleich faire Mietpreise haben. Ebenso ermöglicht die steuerliche Sonderabschreibung nach dem Einkommensteuergesetz die Verkürzung der Amortisationszeit der sanierungsbedingten Aufwendungen und schafft einen günstigen Kalkulationsrahmen bei der Festlegung des Mietzinses.

3. Wie viele Fälle von zweckentfremdetem Wohnraum wurden jeweils in den Jahren 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 festgestellt? Welche Institutionen stellten die Zweckentfremdungen fest und wie verteilte sich die Zahl der Fälle auf die einzelnen Stadtteile der Landeshauptstadt Magdeburg? In welcher Weise wurden die Zweckentfremdungen sanktioniert?

In Sachsen-Anhalt gibt es keine Verordnung bzw. kein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, wie es z.B. seit Ende 2013 in Berlin existiert, jüngst vom niedersächsischen Landtag verabschiedet wurde, aktuell in Rheinland-Pfalz und im Saarland im Entwurf vorliegt und im Mai 2019 im sächsischen Landtag als Thema zur Anhörung steht.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat auf der Grundlage des Landtagsbeschlusses 3/18/1353 B am 04.05.1999 die ersatzlose Aufhebung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zum 01.06.1999 beschlossen.

Im Rahmen der Beantwortung der Kleinen Anfrage des Abgeordneten Guido Henke/DIE LINKE (KA 6/7852) sah die Landesregierung im Mai 2013 keinen Handlungsbedarf, um der Zweckentfremdung von gefördertem Wohnraum in Sachsen-Anhalt vorzubeugen.

Die Stadtverwaltung sieht für die Landeshauptstadt Magdeburg ebenfalls keinen Handlungsbedarf zum Erlass einer Satzung auf der Grundlage einer Verordnung/eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Es gibt bisher keinen großen Nutzungsdruck bzgl. der Vermietung von „Fremdenzimmern“, da Magdeburg keine ausgesprochene Touristenhochburg ist.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum kann somit mangels spezialgesetzlicher Regelungen derzeit nur auf der Grundlage der vorhandenen Rechtsinstrumente sanktioniert werden.

Nur wenn ganze Wohnungen dauerhaft zu Ferienwohnungen oder Gästewohnungen umgenutzt werden, handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, das einer Baugenehmigung nach § 58 Abs. 1 BauO LSA bedarf. Die Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung ist mit Ausnahme der Gewerbe- und Industriegebiete in allen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Mit der Novelle der BauNVO vom 12.05.2017 wurde § 13a eingeführt, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen nochmals klarstellt. Ferienwohnungen werden nach § 13a BauNVO mit nicht störenden Gewerbebetrieben und (kleinen) Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt.

Im Zeitraum von 2012 bis 2018 ist der unteren Bauaufsichtsbehörde nur ein Fall bekannt geworden, in dem ohne die dafür erforderliche Baugenehmigung Fremdenzimmer vermietet wurden. In diesem Fall wurde die Nutzung untersagt, da der Bebauungsplan die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben und Beherbergungsbetrieben ausschloss.

4. Was sollte in der Landeshauptstadt zukünftig für eine nachhaltige und faire Wohnraumnutzung getan werden?

Es wird auf die ausführlichen Stellungnahmen der Stadtverwaltung jeweils vom 24.04.2018 (S0112/18 „Bedarfsanalyse Wohnraum“ und S0113/18 „Maßnahmeplan zum kommunalen und sozialen Wohnungsbau“) verwiesen.

Als Fazit führte die Stadtverwaltung aus, dass derzeit und bei der prognostizierten Entwicklung Wohnraumbedarf und –Angebot nicht weit auseinanderliegen und keine Engpässe, auch nicht an preiswertem Wohnraum, auszumachen sind. Insofern ist ein Maßnahmeplan zum kommunalen und sozialen Wohnungsbau nicht notwendig. Diesem Aspekt wird jedoch in der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit den Themen demografische Entwicklung und Wohnungsmarkt besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

5. Wie viele gewerbliche Ferienwohnungen wurden nach Kenntnis des Oberbürgermeisters am 31. März 2019 in Magdeburg angeboten?

Dem Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und Regionale Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Magdeburg sind 14 Anbieter von Ferienwohnungen bekannt, wobei nicht zwischen gewerblicher und privater Vermietung unterschieden werden kann. Die Vermieter gewerblicher Ferienwohnungen werden zwar im Gewerberegister registriert. Die Registrierung sagt jedoch nichts über den Umfang oder die Dauerhaftigkeit der Vermietung aus.

Die Stadtverwaltung verweist zu den Fragen 5. bis 11. auf Ausführungen des Deutschen Städtetages, dessen Gremien sich im Februar 2018 mit dem Thema „Wohnraumvermietung über Internetportale kontrollierbar gestalten – Auswüchse in Städten mit knappem Wohnraum unterbinden“ befasst haben. Im Ergebnis sind genaue Statistiken zum Ausmaß der zweckentfremdeten Wohnungen häufig nicht vorhanden. Viele der Vermietungs-Plattformen mit Sitz im Ausland verweigern regelmäßig die Auskunftsanfragen der Städte zu den Beherbergungsanbietern. Nur wenige Plattformen kooperieren. Werden Angaben gemacht, sind diese oft anonymisiert und weder überprüfbar, noch lässt sich in Anbetracht der Unübersichtlichkeit des Marktes und der Vielzahl der Anbieter eine Einschätzung zur Repräsentativität der Daten für die gesamte Branche treffen. Offen bleiben deshalb vielerorts auch Fragen zur Übernachtungs- bzw. Bettensteuer oder der Tourismusabgabe. Es ist anzunehmen, dass viele der Beherbergungsanbieter auf den genannten Plattformen die fällige Übernachtungssteuer nicht entrichten. Ebenfalls wird vermutet, dass dann zusätzlich zumindest auch Einkommensteuern sowie eventuell zusätzlich Gewerbe- und Umsatzsteuer nicht gezahlt werden.

6. Wie viele private Ferienwohnungen wurden nach Kenntnis des Oberbürgermeisters am 31. März 2019 in Magdeburg angeboten?

Dazu liegen der Stadtverwaltung keine Daten vor.

In einem Beitrag des Deutschlandfunks wurde im Februar 2019 darüber berichtet, dass die Stadt München die Inserate gezählt und darüber ermittelt hat, wie viele Wohnungen und Zimmer über Airbnb vermietet werden. Das waren mehr als 7.000. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen in München ist das ein Anteil von unter einem Prozent.

Entsprechende Erhebungen liegen der Stadtverwaltung für Magdeburg nicht vor.

7. Wie viele Objekte bot Airbnb nach Kenntnis des Oberbürgermeisters am 31. März 2019 in Magdeburg an?

Das Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und Regionale Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Magdeburg hat die aktuellen Zahlen bei Airbnb angefragt, die Antwort dauert in der Regel aber eine geraume Zeit (mehrere Monate).

Entsprechend der letzten Anfrage aus dem Jahr 2016 gab es in der Airbnb-Community in Magdeburg 75 aktive Gastgeber (siehe Anlage „Die Airbnb-Community in Magdeburg“).

8. Wie viele Objekte bot HomeAway nach Kenntnis des Oberbürgermeisters am 31. März 2019 in Magdeburg an?

Die Magdeburg Marketing Kongress und Tourismus GmbH bietet ein Zimmervermittlungsportal für die Stadt Magdeburg an. In diesem Portal (www.visitmagdeburg.de) werden 35 Angebote von Gastgebern vorgehalten:

18 Hotels
6 Pensionen
2 Hostels
6 Appartements
3 Zimmer.

Mit diesen Vermietern hat die MMKT GmbH einen Vermittlungsvertrag geschlossen. Seit drei Jahren ist das Portal beim Anbieter im-web.de. Das Portal bietet die Möglichkeit, die Angebote der Magdeburger Gastgeber nicht nur auf der Seite der Touristinformation Magdeburg zu offerieren, sondern verteilt sämtliche Angebote auf weitere Portale, wenn der Gastgeber dem zugestimmt hat. Eines dieser Portale ist HomeAway. Bis auf vier Gastgeber nutzen alle die Möglichkeit der Öffnung auf sämtliche Vertriebskanäle, dabei ist HomeAway nach dem Kanal der Touristinformation Magdeburg der zweitstärkste (siehe Anlage „Top 15 Vermittler nach Anzahl Buchungen“). Man findet 31 Angebote aus Magdeburg, die einen Vermittlungsvertrag mit der MMKT GmbH haben, auf HomeAway. Welche und wie viele Angebote darüber hinaus bei HomeAway bestehen, ist nicht bekannt.

9. Wie viele Objekte bot homestay.com nach Kenntnis des Oberbürgermeisters am 31. März 2019 in Magdeburg an?

Dazu liegen der Stadtverwaltung keine Daten vor. Aktuell findet man auf dieser Seite keine Angebote aus Magdeburg.

10. Wie viel Umsatz machten Airbnb, HomeAway und homestay.com jeweils in den Jahren 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 in Magdeburg?

Aus der Analyse von Airbnb aus dem Jahr 2016 kann nur geschätzt werden, dass Airbnb in diesem Jahr in Magdeburg einen Umsatz von ca. 70.000 Euro gemacht hat.

Im Jahr 2018 machten die von der MMKT GmbH in Magdeburg erfassten Gastgeber bei HomeAway einen Umsatz von 6.460,41 Euro.

Weitere Umsatzzahlen einzelner Firmen liegen in der Stadtverwaltung nicht vor.

11. Wie viele Steuern zahlten Airbnb, HomeAway und homestay.com jeweils in den Jahren 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 in Magdeburg?

Steuerzahlungen für einzelne Steuerpflichtige unterliegen dem Steuergeheimnis. Die Daten dürfen lediglich für das jeweilige Besteuerungsverfahren verwendet werden.

12. Welchen Handlungsbedarf sehen Sie auf Ebene des Landes und des Bundes, um einen fairen Wettbewerb im Tourismussektor auf der einen Seite und eine nachhaltige faire Wohnraumnutzung auf der anderen Seite zu gewährleisten?

Die Kontrolle und ggf. notwendige Eindämmung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist nur auf der Grundlage entsprechender Gesetze des Landes und des Bundes möglich.

Die Mitglieder des Städtetages (Sitzungen von Präsidium und Hauptausschuss des Deutschen Städtetages im Februar 2018 in Lübeck) schlagen vor, dass derjenige, der in Gegenden mit Wohnraummangel seine Wohnung vollständig und wiederholt als Ferienwohnung vermieten möchte, dafür neben der Genehmigung zur planungsrechtlichen Nutzungsänderung künftig eine Genehmigung zur Zweckentfremdung des Wohnraums beantragen muss. Die Wohnungsanbieter sollen darüber hinaus auf den einschlägigen Portalen für die Kommunen erkennbar sein. Dies könne geschehen, indem Ferienwohnungsanbieter verpflichtet werden, eine anonymisierte Nummer innerhalb der Anzeige aufzuführen, die sie zuvor bei der Kommune durch eine Registrierung erhalten haben. Diese Angaben sind nötig, um den Markt leichter erfassen und regeln sowie die steuerrechtlichen Pflichten der Vermieter umsetzen zu können.

Wie oben (Fragen 1. und 4.) ausgeführt sieht die Stadtverwaltung bisher keinen konkreten Handlungsbedarf für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Dr. Scheidemann

Anlagen