

Ausschuss: ULA –Sitzung am 08.06.2017, 10:00 Uhr, Raum 510 W

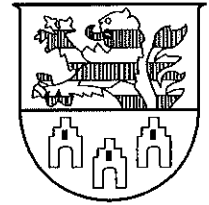
Stellungnahmen zu dem

**Gesetzentwurf
der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein
Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes
–Drucks. [19/4656](#) –**

1. Hessischer Städte- und Gemeindebund	S. 1
2. Stadt Frankfurt, Amt für Wohnungswesen	S. 3
3. Public Policy, Airbnb Germany GmbH	S. 5
4. Wohnraumbündnis Hessen im DGB Hessen-Thüringen	S. 10
5. Haus & Grund Hessen, Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer	S. 12
6. MBWSV Nordrhein-Westfalen, Referat IV.5	S. 15
7. Hessischer Städtetag	S. 17
8. HomeAway Deutschland GmbH	S. 20
9. Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg Mitte	S. 25

Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für
Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Ursula Hammann MdL
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Dezernat 2

Referent(in) Herr Pöhlker
Unser Zeichen Pö/Scha

Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001 - 41

Ihr Zeichen I A 2.3

Ihre Nachricht vom 08.05.2017

Datum 15.05.2017

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes – Drucks. 19/4656 –

Sehr geehrte Frau Hammann,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit bedanken wir uns für die Übersendung des o.g. Gesetzentwurfes.

Die Option, zugunsten der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung regeln zu können, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde zur „wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen“ genutzt werden darf, ist aus kommunaler Sicht zwar nicht zu beanstanden, da dies neben bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten ein Instrument darstellen kann, einer angespannten Wohnraumsituation begegnen zu können. Allerdings muss dies mit den bauaufsichtsrechtlichen Möglichkeiten in Einklang gebracht werden, um im Zusammenhang mit einer bauordnungsrechtlichen Nutzungsänderungsgenehmigung keine widersprüchlichen Entscheidungen zu erzeugen, unbeschadet dessen, dass insoweit unterschiedliche Zielsetzungen im Vordergrund stehen.

Abgelehnt wird die Verpflichtung i.S.d. § 12 a Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs, wonach die Satzung Vorgaben darüber enthalten muss, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird. Auch diese Regelung muss als „Kann“-Vorschrift ausgestaltet

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim am Main
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)
IBAN: DE66506521240008050031 • BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 035 224 14038

Präsident: Harald Semler • Erster Vizepräsident: Dr. Thomas Stöhr • Vizepräsident: Karl-Heinz Schäfer
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich Backhaus



werden. Zudem müssen mit dem Ziel einer einheitlichen Entscheidungsgrundlage im Rahmen eines Landesgesetzes die Voraussetzungen für eine solche Genehmigung genannt werden. Der Gesetzgeber darf sich dieser Verpflichtung nicht entziehen und die erforderlichen Regelungsinhalte auf die jeweilige Kommune übertragen. Aus kommunaler Sicht ist somit zu fordern, die vorstehend benannte Regelung als „Kann“-Regelung auszugestalten und die Genehmigungsvoraussetzungen zu regeln.

Ob an der öffentlichen mündlichen Anhörung zu dem Gesetzentwurf diesseits teilgenommen werden kann, wird kurzfristig entschieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Backhaus', with a stylized, flowing script.

Diedrich Backhaus

Direktor

Stadtverwaltung (Amt 64), 60275 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Geschäftsstelle des Ausschusses für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Auskunft erteilt

Frau Meier-Sienel

Telefon Durchwahl	Fax	Zimmer
(0 69) 2 12 – 33431	212 - 38956	1213

E-Mail an
waltraud.meier-sienel@stadt-frankfurt.de

Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	Unsere Zeichen
I A 2.3	64.AL

Datum
26.05.2017

Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags am 08.06.2017

- **Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes – Drucks. 19/4656 –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Frankfurt am Main besteht ein strukturelles Wohnraumdefizit, das zurzeit mit rd. 40.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 beziffert wird. Eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen wird – insbesondere über Online-Portale – als Ferien- bzw. Touristenwohnung angeboten. Auf der Eingriffsgrundlage des Bau- und Planungsrechts hat die Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main in den letzten 4 Jahren bei rd. 1.300 Wohnungen eine derartige Nutzung festgestellt und deren Beendigung veranlasst. Dies war möglich, weil Ferienwohnungen nach bisherigem Planungsrecht ausschließlich in planungsrechtlichen Sondergebieten zulässig waren, in Frankfurt am Main jedoch ein solches nicht ausgewiesen war.

Durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat sich diese Situation verändert. Nach dem neu eingefügten § 13a Baunutzungsverordnung gehören nun Ferienwohnungen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und sind damit in allgemeinen Wohngebieten und vielen weiteren Planungsbereichen zulässig. Die in Frankfurt am Main wegen des angespannten Wohnungsmarkts unerwünschte Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnungen wurde dadurch erleichtert.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir den Gesetzentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes sehr. Der durch die betroffenen Städte und Gemeinden satzungsmäßig auszufüllende Genehmigungsvorbehalt für die Umnutzung von Wohnraum als Ferienwohnung wird von Frankfurt am Main genutzt werden, um auch künftig die Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnung zu regulieren.

Ebenso begrüßenswert ist die Einbeziehung der Fremdenbeherbergung, der gewerblichen Zimmervermietung und der Einrichtung von Schlafstellen in Wohnraum. Die nicht eindeutige Abgrenzung im Bauplanungsrecht zum Begriff des Wohnens hat in der Vergangenheit häufiger zu Problemen im Zusammenhang mit Verfahren wegen der Überbelegung von Wohnraum oder sog. Arbeiterunterkünften geführt.

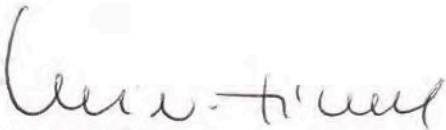
Hier gibt die Satzungsermächtigung eine Möglichkeit, die Grenzen des Wohnbegriffs klarer zu definieren mit dem Ziel, den Entzug von Wohnungen zu den im Gesetzentwurf genannten nichtwohnlischen Nutzungen zu begrenzen.

Ebenso wie die vom Gesetzentwurf geforderte Festlegung der Genehmigungsvoraussetzungen muss auch eine Eingriffsgrundlage Gegenstand der kommunalen Satzung werden, um ungenehmigt vorgenommene Umnutzungen zu beenden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch im Falle der Beendigung einer ungenehmigten Umnutzung keine gesetzliche Möglichkeit besteht, die tatsächliche Wiederaufnahme einer wohnlichen Nutzung – z.B. durch Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt – zu bewirken. Hierzu bedürfte es eines **allgemeinen** Verbotes der Zweckentfremdung, das auch das Leerstehenlassen von Wohnraum ohne rechtfertigenden Grund verbietet. Dass ein solches durch die Stadt Frankfurt am Main grundsätzlich begrüßt würde, haben wir in unserer Stellungnahme vom 30.05.2016 zur Drucksache 19/3068 zum Ausdruck gebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Meier-Sienel)

Ltd. Magistratsdirektorin



**Stellungnahme von Airbnb zum
Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes
(Drucks. 19/4656)**

**anlässlich der
Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz des Hessischen Landtags am 8. Juni 2017**

Die vorliegende Stellungnahme umfasst zur besseren Übersicht drei Kapitel:

1. Kurzvorstellung der Airbnb-Plattform und ihrer Funktionsweise
2. Home Sharing in Hessen
3. Empfehlungen von Airbnb zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes

1. Kurzvorstellung der Plattform Airbnb und ihrer Funktionsweise

Die Art und Weise, wie Menschen im 21. Jahrhundert leben, reisen und arbeiten, verändert sich rasant. Diese Dynamik spiegelt sich auch in dem Erfolg von Airbnb mit weltweit bereits über 150 Millionen Gast-Ankünften, davon die Hälfte innerhalb der vergangenen 12 Monate, wider. Immer mehr Reisende nutzen den Marktplatz von Airbnb für die Buchung von privaten Unterkünften. Home Sharing¹ gewinnt immer mehr an Bedeutung. So verzeichnete Airbnb in Hessen im Jahr 2016 bereits 96.000 Gast-Ankünfte.

Die Airbnb-Plattform (www.airbnb.de) ist ein Online-Marktplatz, auf dem Reisende ("Gäste") und Anbieter von Unterkünften ("Gastgeber") Kontakt aufnehmen, in Verbindung treten und direkt miteinander interagieren können. Betreiber der Airbnb-Plattform für Nutzer mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland ist Airbnb Irland mit Sitz in Dublin ("Airbnb").

Die Airbnb-Plattform wurde im Jahr 2008 gegründet. Auf ihr sind mittlerweile über 3 Millionen Unterkünfte in über 65.000 Städten in über 191 Ländern buchbar. Diese Unterkünfte werden von Airbnb als Online-Marktplatz aber weder kontrolliert, verwaltet oder vermietet, dies tun ausschließlich die Gastgeber.

Airbnb stellt den Nutzern der Plattform die notwendigen technischen Instrumentarien zur Verfügung, um in einer sicheren und vertrauenswürdigen Umgebung miteinander interagieren zu können. Die Airbnb-Plattform ermöglicht

¹ In Kapitel 2 finden Sie eine Definition von Home Sharing und weitere Hintergründe zu Home Sharing in Hessen.



es Gästen nach Unterkünften zu suchen, die ihren Bedürfnissen entsprechen, und direkt mit dem jeweiligen Gastgeber in Kontakt zu treten. Gastgeber haben die vollständige Kontrolle über die von ihnen auf dem Marktplatz angebotene Unterkunft.

Wesentlicher Bestandteil dieses Prozesses ist, dass der jeweilige Gastgeber den auf der Airbnb-Plattform eingestellten Inhalt selbst generiert (user-generated content), indem der Gastgeber die Inhalte seines Angebotes wie **Beschreibungen der Unterkunft, Fotos sowie sämtliche Modalitäten wie die Kalenderpflege und Preisgestaltung** im Hinblick auf die von ihm angebotene Unterkunft selbst festlegt.

Eine Plattform wie die Airbnb-Plattform wirkt sich sowohl wirtschaftlich als auch sozial positiv aus, für Gäste (die nach einer besonderen Reiseerfahrung suchen und wie die lokalen Bewohner ihres Reiseziels wohnen möchten), für Gastgeber (die neben ihrer hauptberuflichen Beschäftigung ein kleines Extraeinkommen generieren können) und für die Städte und Gemeinden in Deutschland (in denen die Gäste typischerweise Geld für Unterkunft, touristisches, kulturelles Programm, Essen und Trinken etc. ausgeben).

Airbnb arbeitet weltweit partnerschaftlich mit Städten und Gemeinden zusammen, um die Rahmenbedingungen für Home Sharing zeitgemäß und verantwortungsvoll zu gestalten. Airbnb versteht sich insbesondere als Partner der Städte und Gemeinden und sucht die kooperative Zusammenarbeit.

Damit sich Airbnb-Gastgeber und -Gäste gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen verhalten können, werden auf der Airbnb-Plattform **umfangreiche Informationen zu gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Nutzer** bereitgehalten, aber auch Hinweise zu Themen wie Sicherheit, Nachbarschaft oder Genehmigungen (z.B. auf den "Sei ein guter Gastgeber"-Seiten²). Weitere Initiativen, die der Aufklärung der Airbnb-Gastgeber dienen, sind z.B. jährliche E-Mails, die die Gastgeber daran erinnern, die über die Airbnb-Plattform erzielten Einkünfte im Rahmen ihrer Steuererklärung zu berücksichtigen. Nicht zuletzt bietet Airbnb Bürgerinnen und Bürgern mit dem sog. "Neighbor-Tool"³ die Möglichkeit, sich direkt an Airbnb zu wenden, wenn Sie glauben, dass ihr Nachbar Airbnb-Gastgeber ist und Gästeverhalten Anlass für Beschwerde gibt. So kann Airbnb prüfen, ob die Ursache der Beschwerde tatsächlich in einer Unterkunft zu finden ist, die über Airbnb gebucht wurde, und anschließend im Kontext der Benachrichtigung mit dem Gastgeber in Kontakt treten.

² Siehe <https://www.airbnb.de/help/responsible-hosting>

³ Siehe <https://www.airbnb.de/neighbors>



2. Home Sharing in Hessen

Home Sharer sind Menschen, die wiederholt kurzzeitig ihre selbst bewohnte Wohnung bei eigener Abwesenheit oder ein Zimmer in dieser Wohnung bei eigener Anwesenheit vermieten. Diese Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt nicht entzogen, da die Home Sharer selbst in ihnen leben. Home Sharing ist Ausdruck dessen, wie Menschen im 21. Jahrhundert reisen, aber auch leben und mit der Ressource des privaten Wohnraums umgehen wollen - was wiederum u.a. über Airbnb als digitale Plattform ermöglicht wird. Dazu gehört unter anderem, dass durch Airbnb Bürgerinnen und Bürger befähigt werden, ihren Wohnraum zu teilen und damit **neue Wertschöpfung am Ort der Vermietung** zu erzeugen. Dazu einige Daten:

- Von jedem Euro, den ein Gastgeber für eine Übernachtung berechnet, erhält er 97 Cent. Airbnb behält eine Provision von 3 Prozent ein.
- Rund 4.300 Bürgerinnen und Bürger haben 2016 im Land Hessen ihr Zuhause geteilt.
- Das Einkommen des typischen Gastgebers in Hessen über das gesamte Jahr 2016 hinweg betrug rund 1.700 EUR, die typische Unterkunft wurde für in Summe 27 Nächte vermietet.
- In Hessen gab es im Jahr 2016 über Airbnb 96.000 Gast-Ankünfte, wobei die Gäste im Durchschnitt 4,0 Nächte buchten. Die überwiegende Mehrheit der Gäste gibt an, dass sie Airbnb wählen, weil sie sich "wie zuhause fühlen" wollen.

Gleichzeitig zeigen diese Zahlen, dass die **große Mehrheit der Airbnb-Gastgeber Home Sharer** sind, die ihren privaten Wohnraum über Airbnb anbieten:

- Mit Blick auf alle angebotenen Unterkünfte wurden 52 Prozent der Unterkünfte auf Airbnb in Hessen im Jahr 2016 für weniger als 30 Nächte in Summe gebucht, insgesamt 80 Prozent für weniger als 90 Nächte in Summe.
- Zugleich nutzen in Hessen auch traditionelle Beherbergungsanbieter wie Hotels oder Bed & Breakfasts Airbnb als Plattform mit häufig entsprechend höherer Auslastung.

Vor diesem Hintergrund sind wir überzeugt, dass **Home Sharing eine Chance für Wertschöpfung und Wohlstand im Land Hessen** sowie Ausdruck eines modernen, digitalen Lebensgefühls ist. Airbnb hofft auf eine Berücksichtigung dieser Faktoren durch die Landespolitik und die hessischen Kommunen. **Denn das politische Ziel sollte stets sein, dass die Kommunen sowie die Bürgerinnen und Bürger von den Angeboten und den positiven Effekten von Home Sharing profitieren.**

Zugleich ist Wohnraumknappheit ein für die Politik vordringlich zu behandelndes Thema. **Für Airbnb ist das politische und gesellschaftliche Ziel nachvollziehbar,**



den knapper werdenden Wohnraum zu schützen und somit das Bestreben, den Betrieb professioneller Ferienwohnungen in zu Wohnzwecken gewidmeten Flächen einzuschränken und Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückzuführen. **Airbnb unterstützt dieses Vorhaben, insbesondere in Regionen mit feststellbarem Wohnraummangel.** Hierzu hat sich Airbnb im Airbnb Community Compact⁴ selbst verpflichtet.

3. Empfehlungen von Airbnb zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes

Mit Blick auf den vorliegenden Gesetzesentwurf

- ist eine **Klarstellung** im Gesetzestext, dass **Home Sharing** nach obiger Definition **nicht mit dem Betrieb von Ferienwohnungen oder der gewerblichen Zimmervermietung gleichzusetzen** ist, dringend erforderlich. Home Sharing ist nicht die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen, da der Eigentümer bzw. Mieter weiterhin die Wohnung bewohnt und in diese nach eigener kurzzeitiger Abwesenheit(en) zurückkehrt. Diese Klarstellung könnte durch ausdrückliche Normierung als eine nicht genehmigungspflichtige Nutzung erfolgen. Hilfsweise könnte die Genehmigungsfreiheit von Home Sharing zusätzlich durch eine zeitliche Obergrenze normiert werden. Die konkrete Höhe der Obergrenze sollte die Lebens- und Arbeitsweise der Hessischen Bevölkerung widerspiegeln, die oft privat und beruflich bedingt vom Wohnort abwesend sind, ohne den Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort neu zu begründen. Ein solches objektives Kriterium erleichtert sowohl das Verständnis für die Bevölkerung als auch die Umsetzung für die Verwaltung sowie technische Unterstützungsmaßnahmen seitens Online-Plattformen. Dieses objektive Kriterium sollte auch in dem landesweiten Gesetz festgelegt werden, um einheitliche technisch administrierbare Regelungen zu garantieren und fragmentierte Regelungen im Land Hessen zu vermeiden. Dies wird zu einem leichteren Verständnis und damit zu einer besseren Akzeptanz in der Bevölkerung führen.
- hält Airbnb es - wie eben dargestellt - für zeitgemäß und erforderlich, Home Sharing von einer **Genehmigung freizustellen** und damit den **administrativen Aufwand für Kommunen sowie Bürgerinnen und Bürger zu minimieren**.
- ist eine Betrachtung des Gesetzes nicht nur aus wohnungs- und städtepolitischen Aspekten, sondern auch aus der positiven und **chancenorientierten Perspektive der hessischen Landespolitik mit Blick auf die digitale Transformation** heraus notwendig. Diese Perspektive

⁴ Siehe <https://www.airbnbcitizen.com/de/community-compact>



manifestiert sich u.a. in der Strategie “Digitales Hessen”, aber auch schon zuvor in den Wahlprogrammen der Parteien.

- begrüßt Airbnb die **Kürze und Präzision des Gesetzestextes**. Denn es ist wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger die geltenden Regeln verstehen und informiert befolgen können. Insofern ist im Gesetzgebungsprozess auf eine Beibehaltung der Klarheit und Verständlichkeit zu achten.

Es ist unser Ziel, die positiven Effekte von Home Sharing auch im Sinne Hessens für die Zukunft zu sichern und bieten unsere Expertise und Mitwirkung im weiteren Dialog mit den zuständigen politischen, staatlichen und kommunalen Stellen an.

24. Mai 2017

Deutscher Gewerkschaftsbund DGB Hessen-Thüringen

DGB Hessen-Thüringen | Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77 | 60329 Frankfurt

- Versand per E-Mail-

An die Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Klima-
schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Frau Ursula Hammann

Hessischer Landtag



Stellungnahme des Hessischen Wohnraumbündnisses: Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (Drucksache: 19/4656)

29. Mai 2017

Sehr geehrte Frau Hammann,

Liv Dizinger

Referatsleiterin für

Struktur- und Technologiepolitik

Liv.Dizinger@dgb.de

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Telefon: 069/273005-46

Telefax: 069/273005-45

Der Gesetzentwurf (neu: § 12 a Ferienwohnungen) ist grundsätzlich zu begrüßen, weil er den hessischen Kommunen mehr wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten gibt. So ermöglicht die geplante Regelung Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, gegen die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung vorzugehen. Dies trägt dazu bei, dass der in den hessischen Städten und Ballungsräumen dringend benötigte Wohnraum nicht noch weiter verknappt wird.

Id

Wilhelm-Leuschner-Str. 69-77
60329 Frankfurt

hessen-thueringen.dgb.de

Durch den Gesetzentwurf ergeben sich unter anderem Vorteile für Studierende. So lässt sich aktuell in den Städten mit hohem Studierendenanteil beobachten, dass über den Umweg von Kurzzeitvermietungen erhöhte Wohnraumpreise zum Semesterstart durchgesetzt werden können. Dies wird künftig durch den Gesetzentwurf erschwert.

Bei den folgenden Punkten sehen wir noch Änderungsbedarf:

Unserer Ansicht nach ist nicht nachvollziehbar, warum die geplanten Regelungen nur auf diejenigen Kommunen beschränkt sein sollen, die **„angespannte Wohnungsmärkte“** aufweisen. Wir sprechen uns dafür aus, den Kommunen hier einen größeren Entscheidungsspielraum zukommen zu lassen, unabhängig davon, ob sie angespannte Wohnungsmärkte aufweisen oder nicht. Davon abgesehen sollte auf bereits bestehende Regelungen zu „angespannten Wohnungsmärkten“ Bezug genommen werden.

Grundsätzlich halten wir es für sinnvoll, dass die Festlegung von „angespannten Wohnungsmärkten“, die nach § 556 d Abs. 2 BGB und § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB durch Rechtsverordnung der Landesregierung erfolgt, in eine einheitliche hessische Verordnung einfließt. Momentan gibt es mit der Hessischen Kappungsgrenzen-Verordnung und der

Hessischen Mietenbegrenzungs-Verordnung zwei Verordnungen, die „angespannte Wohnungsmärkte“ festlegen und teilweise zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Insofern sollte hier nicht eine eigene Legaldefinition ins Gesetz eingefügt werden (wie in § 12 a Abs. 2 vorgesehen), sondern einfach auf die Definition nach § 556 d Abs. 2 BGB verwiesen werden.

Außerdem erschließt sich uns die **Befristung in § 12 a, Abs. 1 auf fünf Jahre** nicht. Unserer Ansicht nach sollte die Geltungsdauer der Satzung nicht von vornherein auf fünf Jahre befristet werden. Vielmehr sollte nach fünf Jahren eine Überprüfung der Satzung erfolgen.

Darüber hinaus sollte der Gesetzentwurf nicht auf die Einführung von „§ 12 a Ferienwohnungen“ begrenzt bleiben, weil es im Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz noch weiteren Änderungsbedarf gibt. **Wir möchten Sie bitten, noch folgende Änderungen in den Gesetzentwurf zum Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz aufzunehmen:**

- **Zu § 3, Abs. 1 „Instandhaltung“ und § 4 Abs. 1 „Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse“ und § 8 Abs. 2 „Tierhaltung“:** Hier sollte das Wort „kann“ in das Wort „soll“ geändert werden.
- **Zu § 10, Abs. 2 „Mitwirkungs- und Duldungspflicht“:** Hier sollte geprüft werden, ob die Ankündigungszeit auf 1 Tag verkürzt oder sogar ganz entfallen kann, um „schwarze Schafe“ leichter überführen zu können.
- **Zu § 13, Abs. 2 Bußgeldvorschriften:** Hier sollte die Geldbuße auf das höchstmögliche Maß erhöht werden, um die abschreckende Wirkung zu erhöhen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass der geplante Gesetzentwurf nur ein „Tropfen auf den heißen Stein“ darstellt, um die Wohnungsnot in den hessischen Städten und Ballungsräumen zu reduzieren. Unabdingbar sind vielmehr langfristige Maßnahmen und mehr Investitionen seitens des Landes zur Schaffung von mehr bezahlbarem und sozialem Wohnraum.

Wir möchten Sie bitten, unsere Änderungen und Ergänzungen in den Gesetzentwurf aufzunehmen und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Liv Dizinger



Haus & Grund®
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz des
Hessischen Landtags
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen I A 2.3

Ihre Nachricht vom 8. Mai 2017

Unsere Zeichen St/Eh

Datum 29.05.2017

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme

zu dem

**Gesetzentwurf der Fraktionen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein
Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes
– Drucks. 19/4656 –**

bedanken wir uns.

Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Hessen lehnt eine Regulierung der Vermietung von Ferienwohnungen ab. Der Verwaltungsaufwand verursacht zusätzliche Kosten und leistet keinen entscheidenden Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte.

Die vorübergehende Vermietung privater Wohnungen an Touristen betrifft lediglich Einzelfälle. Die weit überwiegende Anzahl der privaten Vermieter hat keinerlei Interesse

Telefon 0 69 / 72 94 58

Telefax 0 69 / 17 26 35

Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

darán, Ihre Wohnungen als Ferienwohnungen zu vermieten. Für die meisten Vermieter ist ein langfristiges und verlässliches Mietverhältnis von Interesse, nicht kurzfristige Verträge mit ständig wechselnden Mietparteien. Auch sind es in der Regel nicht die Eigentümer, sondern Mieter, die ihre gemietete Wohnung in eigener Abwesenheit im möblierten Zustand an Touristen überlassen und sich dadurch einen Zuverdienst erhoffen. Die Geringfügigkeit der Fälle rechtfertigt unter Berücksichtigung des Gebots der Verhältnismäßigkeit jedenfalls noch keinen Eingriff in die Eigentumsfreiheit.

Ein Vergleich mit dem in Hessen in den 1990er Jahren geltenden Zweckentfremdungsverbot drängt sich auf: Zu dieser Zeit waren den Behörden umfangreiche Eingriffskompetenzen eingeräumt worden, um leerstehende Wohnungen ausfindig zu machen und die Eigentümer ordnungsrechtlich zur Verantwortung zu ziehen. Dies hatte zur Folge, dass vielerorts Vermieter denunziert wurden ihre Wohnung leer stehen zu lassen, auch wenn die Wohnung lediglich auf Grund von Renovierungsarbeiten für wenige Wochen nicht bewohnt war. Trotzdem war in solchen Fällen das Wohnungsamt mit Unterstützung der Polizei vor Ort, um dem vermeintlich unrechtmäßigen Zustand zu beenden. Eine Situation, die der völligen Überwachung eines Polizeistaats glich – und doch keine nennenswerte Erfolge bescherte. Bei Aufgabe des Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2004 hatte der Gesetzgeber erkannt, dass die erhofften Ziele nicht eingetreten waren: Wesentliche Beiträge zur Wohnungsmarktpolitik konnte von der Regelung nicht geleistet werden. Gleiche Szenarien drohen sich bei der beabsichtigten Regulierung von Ferienwohnungen zu wiederholen.

Der vorliegende Entwurf entspricht einem Teil-Zweckentfremdungsverbot, obgleich schon gar nicht gesichert ist, mit welchen Fallzahlen man es hier zu tun hat. Bei der Nutzung von privaten Ferienwohnungen wird stets mit unverbindlichen Schätzungen gearbeitet. Der Nutzen einer solchen Ermächtigung ist also nicht absehbar.

Dabei bedarf es einer solchen Regelung überdies bereits nicht, da die dauerhafte Vermietung als Ferienwohnung ohnehin eine baurechtswidrige Nutzung ist, gegen die die Bauaufsicht schon nach bestehender Rechtslage problemlos vorgehen kann.

Neue Vorschriften bieten hingegen stets Anlass für neue Streitigkeiten. Darüber hinaus lassen sich durch die Verschärfung der Kriterien solche Verbote schnell erweitern, was keineswegs als positiv einzuschätzen ist. Zuverlässig dürfte einzig ein Ansteigen des Verwaltungsaufwands zu erwarten sein, der gerade für kleinere Gemeinden bei der Aufstellung der Satzung und deren Einhaltung zu erheblicher Mehrbelastung führen wird.

Blickt man nach Berlin, so hat das Oberverwaltungsgericht unlängst das dortige Zweckentfremdungsverbot dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorgelegt, da es der Auffassung ist, das Gesetz sei teilweise verfassungswidrig.

Stimmiger wäre in Hessen eine Wohnungspolitik, die die Motivation der gegenwärtigen und zukünftigen Eigentümer zum Anlass nimmt, in das Eigentum zu investieren und diese zu fördern. Genügend Geld ist in den Förderprogrammen vorhanden. Wenn hier nicht nur der

soziale Wohnungsbau bedient, sondern auch der private Wohnungsmarkt in den Fokus gerückt wird, besteht berechtigte Hoffnung zu der Annahme, dass auch in den Ballungsgebieten und Universitätsstädten eine Entspannung der Wohnungsmarktsituation eintritt.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim
Vorsitzender



Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

30. Mai 2017

Seite 1 von 2

Hessischer Landtag
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

IV.5 - 6043.3

**Gesetzentwurf der Fraktionen CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN
für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichts-
gesetzes - Drucks. 19/4656**

MR'in Zavelberg

Telefon 0211 3843-4206

Fax 0211

anna.Zavelberg@mbwsv.nrw.de

Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz am 08.06.2017

Ihr Schreiben vom 08.05.2017, Az. I A 2.3

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Gesetzentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes wird aus Sicht des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wie folgt Stellung genommen:

In Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2012 eine vergleichbare gesetzliche Regelung geschaffen, die den Kommunen ein Satzungsrecht für ein Zweckentfremdungsverbot für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf einräumt. § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen stellt die Ermächtigungsgrundlage für das kommunale Satzungsrecht dar. Die Vorschrift zum Zweckentfremdungsverbot umfasst im Vergleich zu dem hessischen Gesetzentwurf erweiterte Tatbestandsvoraussetzungen. Wohnraum kann danach einer Zweckentfremdungsgenehmigung unterfallen, wenn er anderen als Wohnzwecken zugeführt oder abgerissen wird oder leer steht. Die Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen stellt eine Form der gewerblichen Nutzung von Wohnraum dar.

Der Gesetzgeber ließ sich von dem Gedanken leiten, dass die Kommunen selbst in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes beurteilen können, ob ein erhöhter Wohnraumbedarf sowie eine

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708,
709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Zweckentfremdungsproblematik bestehen und somit eine Notwendigkeit für eine Regelung vorliegt.

Seite 2 von 2

Ein Zweckentfremdungsverbot kann die Kommune bei erhöhtem Wohnbedarf für das gesamte Gemeindegebiet oder Teilgebiete aussprechen. Kommunen, die dies für erforderlich halten, können entsprechend den Vorgaben der Ermächtigung festlegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum mit Genehmigung zulässig sein soll.

Es haben bisher vier Städte von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht, wobei sich die Zweckentfremdung in unterschiedlicher Form darstellt. Diese Städte nutzen das Instrument intensiv und können so verhindern, dass Wohnraum einer anderen Verwendung unterzogen wird. Die Satzung ist jeweils auf fünf Jahre befristet und wurde in einer Stadt in diesem Jahr erneut erlassen.

Ob nach der Änderung des Baugesetzbuchs zur baurechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in weiteren Städten ein zunehmender Bedarf besteht, eine Wohnraumschutzsatzung zu erlassen, ist derzeit noch nicht absehbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Anna Zavelberg

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 3240

65022 Wiesbaden

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und Bündnis90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,
sehr geehrte Frau Vorsitzende Hammann,

im Ballungsraum besteht ein strukturelles Wohnraumdefizit, das zurzeit z. B. in Frankfurt am Main mit rund 40.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 beziffert werden kann. Eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen wird – insbesondere über Online-Portale – als Ferien- bzw. Touristenwohnung angeboten. Auf der Eingriffsgrundlage des Bau- und Planungsrechts haben die Bauaufsichten der Städte bei mehr als 1.300 Wohnungen eine derartige Nutzung festgestellt und deren Beendigung veranlasst. Dies war möglich, weil Ferienwohnungen nach bisherigem Planungsrecht ausschließlich in planungsrechtlichen Sondergebieten zulässig waren, in vielen Städten jedoch ein solches nicht ausgewiesen war.

Durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen

Ihre Nachricht vom:
08.05.2017

Ihr Zeichen:
I A 2.3

Unser Zeichen:
TA 640.0 Hm

Durchwahl:
0611/1702-22

E-Mail:
veith@hess-staedtetag.de

Datum:
31.05.2017

Stellungnahme-Nr.:
050-2017

Verband der kreisfreien und
kreisangehörigen Städte im
Land Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611/1702-0
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de
www.hess-staedtetag.de

Nassauische Sparkasse Wiesbaden
BIC: NASSDE55
IBAN: DE79 5105 0015 0100 0727 77

Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat sich diese Situation verändert. Nach dem neu eingefügten § 13a Baunutzungsverordnung gehören nun Ferienwohnungen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und sind damit in allgemeinen Wohngebieten und vielen weiteren Planungsbereichen zulässig.

Die wegen des angespannten Wohnungsmarkts unerwünschte Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnungen wurde dadurch erleichtert.

Vor diesem Hintergrund begrüßen die Städte den Gesetzentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes. Der durch die betroffenen Städte und Gemeinden satzungsmäßig auszufüllende Genehmigungsvorbehalt für die Umnutzung von Wohnraum als Ferienwohnung wird von einigen Städten genutzt werden, um auch künftig die Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnung zu regulieren. Durch die Satzungsmöglichkeit kann örtlich eine Steuerung vorgenommen oder auch nicht.

Ebenso begrüßenswert ist die Einbeziehung der Fremdenbeherbergung, der gewerblichen Zimmervermietung und der Einrichtung von Schlafstellen in Wohnraum. Die nicht eindeutige Abgrenzung im Bauplanungsrecht zum Begriff des Wohnens hat in der Vergangenheit häufiger zu Problemen im Zusammenhang mit Verfahren wegen der Überbelegung von Wohnraum oder sog. Arbeiterunterkünften geführt.

Hier gibt die Satzungsermächtigung eine Möglichkeit, die Grenzen des Wohnbegriffs klarer zu definieren mit dem Ziel, den Entzug von Wohnungen zu den im Gesetzentwurf genannten nichtwohnlichen Nutzungen zu begrenzen.

Ebenso wie die vom Gesetzentwurf geforderte Festlegung der Genehmigungsvoraussetzungen kann auch eine Eingriffsgrundlage Gegenstand der kommunalen Satzung werden, um ungenehmigt vorgenommene Umnutzungen zu beenden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch im Falle der Beendigung einer ungenehmigten Umnutzung keine gesetzliche Möglichkeit besteht, die tatsächliche Wiederaufnahme einer wohnlichen Nutzung – z. B. durch Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt – zu bewirken. Hierzu bedürfte es eines allgemeinen Verbotes der Zweckentfremdung, das auch das Leerstehenlassen von Wohnraum ohne rechtfertigenden Grund verbietet. Dass ein solches

durch den Hessischen Städtetag grundsätzlich begrüßt würde, haben wir bereits mehrfach zum Ausdruck gebracht.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Vortrages.

Für die mündliche Anhörung muss sich der Hessische Städtetag entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Hofmeister'.

Michael Hofmeister
Referatsleiter

Berlin, den 31. Mai 2017

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes Drucks. 19/4656

Der Deutsche Ferienhausverband vertritt als größter Branchenverband die Interessen der Ferienimmobilienbranche in Deutschland. Fewo-direkt ist der Marktführer in der Online-Ferienhausvermietung in Deutschland. Wir danken herzlich für die Gelegenheit gemeinsam zum vorliegenden Gesetzentwurf zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz Stellung zu nehmen.

In Hessen haben wir es mit einer höchst unterschiedlichen Lage zu tun. Zum einen die Ballungsräume in Südhessen mit angespanntem Wohnungsmarkt, zum anderen ist Hessen durch den ländlichen Raum geprägt, für den der Tourismus – und damit auch der Ferienhaustourismus – eine bedeutende Einnahmequelle darstellt. Aber auch in den Städten sind Ferienwohnungen ein wichtiger Baustein, der zum Erfolg eines Tourismusstandorts beiträgt. Gerade die Vielfalt auf dem Übernachtungsmarkt ist eine Stärke des Tourismusstandorts Deutschland. Dabei nehmen nicht-gewerbliche private Vermieter einen besonderen Stellenwert ein, denn ein Großteil der Angebote auf dem Ferienhausmarkt werden durch Privatvermieter erbracht. Viele Urlauber schätzen diese familiäre Form der Unterbringung sehr. Sie gehört zu den beliebtesten Übernachtungsformen der Deutschen beim Urlaub im Inland und stellt ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar.

Bedeutung des Ferienhausmarkts in Hessen

Acht Milliarden Euro Umsatz werden auf dem gesamten deutschen Ferienhausmarkt pro Jahr erwirtschaftet. Auf dem touristischen Gesamtmarkt nehmen private und gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser mit rund 100 Millionen Übernachtungen jährlich – davon mehr als 70 Mio. im nicht-gewerblichen Sektor – eine wichtige Rolle ein. Deutschlandweit werden 5,6 Milliarden Euro Bruttoumsatz im privaten und 2,4 Milliarden Euro im gewerblichen Ferienhausmarkt erzielt.

Laut einer Studie des Deutschen Ferienhausverbands und Fewo-direkt¹ haben private **Ferienimmobilien in Hessen einen Anteil von 5% an allen touristischen Übernachtungen im Land.** Diese privatvermieteten Quartiere wurden bis dato nicht durch die amtliche Beherbergungsstatistik erfasst, die lediglich gewerbliche Anbieter zählt, die über mindestens zehn Betten verfügen.

¹ Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung von Fewo-direkt und dem DFV e.V., 2015
<http://www.deutscher-ferienhausverband.de/presse/>
 Deutscher Ferienhausverband e.V. - Rhabarberweg 25 a - 12357 Berlin
 Kontakt: Michelle Schwefel - Tel: 0151/681 39 093 - Email: m.schwefel@deutscher-ferienhausverband.de
 FeWo-direkt.de | HomeAway Deutschland GmbH - Baseler Straße 10 - 60329 Frankfurt/Main
 Kontakt: Aye Helsing – Tel: (069) - 80 88-4119 – Email: helsing@fewo-direkt.de

Der **private Ferienhausmarkt** in Hessen umfasst insgesamt 17.200 Betten mit rund 1,67 Millionen Übernachtungen jährlich. Die Urlaubsgäste in diesen privaten Ferienunterkünften in Hessen geben durchschnittlich **80,20 Euro pro Tag** am Urlaubsort für Unterkunft, Verpflegung, Einkäufe und Dienstleistungen im Bereich Freizeit, Kultur und Mobilität aus. In der Summe generiert der private Ferienhausmarkt in Hessen rund **133,5 Mio Euro Bruttoumsatz**.

Der Ferienhausmarkt in Hessen

Generierter Brutto-Umsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt in Hessen:
133,5 Mio Euro bei 1,67 Millionen Übernachtungen pro Jahr

Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Touristischer Gesamtmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst, inkl. Hotellerie)	
Übernachtungen pro Jahr	1,67 Millionen	31,18 Millionen
Betten	17.200	251.659
Anteil am Gesamtmarkt	5 Prozent	95 Prozent

5% der Übernachtungen finden in einer privaten Ferienimmobilie statt.

Ausgleich der Interessen suchen – Verhältnismäßigkeit prüfen

Aus unserer Sicht ist es wichtig, zwischen den konkurrierenden Bedürfnissen und Wünschen der unterschiedlichen Interessengruppen einen Kompromiss zu finden. Ohne Frage ist der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ein wichtiges Interesse. Dem entgegen steht der nicht minder valide, verfassungsrechtlich garantierte Wunsch, über das eigene Eigentum frei zu verfügen und beispielsweise mit der Nutzung seinen Lebensunterhalt zu bestreiten.

Es steht außer Frage, dass in vielen Städten mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Verbote können dieses Problem jedoch nicht lösen.

Im Vergleich zum Gesamtbestand an Wohnungen bzw. dem Bedarf an neuem Wohnraum in den kommenden Jahren wird nur eine relativ geringe Anzahl von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung angeboten.

Laut einer Studie des Instituts Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2016 wird für Hessen ein Gesamtbedarf von 517.000 Wohnungen bis zum Jahr 2040 genannt.

Allein in Frankfurt am Main fehlen bis 2040 106.000 Wohnungen². Frankfurt benötigt demnach im Schnitt 4100 neue Wohnungen pro Jahr.

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Frankfurt beläuft sich laut Angaben der Stadt auf 375.000. Dem gegenüber stehen rund 1.000 Angebote auf Sharing-Portalen (Quelle: Studie GBI AG 2016) und rund 500 Privatzimmer und Apartments, die eine Genehmigung zur Vermietung an Feriengäste haben (Quelle: Tourismusverband Frankfurt am Main 2016). Das sind lediglich 0,25 % des aktuellen Gesamtbestands an Wohnungen. Dabei ist auch nicht gewiss, in welchem Umfang es sich bei den gelisteten Angeboten um Wohnungen handelt, die dem Wohnungsmarkt entzogen werden, weil sie ganzjährig zur Kurzzeitvermietung angeboten werden. Fraglich ist, bei wie vielen es sich statt dessen um eine Zweitwohnung handelt bzw. um eine Wohnung, die nur für die Dauer der eigenen Abwesenheit vermietet wird.

² (Quelle https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/wob_2040_20052016.pdf).

Ebenso wenig ist ersichtlich, wie viele dieser Wohnungen tatsächlich für die Langzeitvermietung geeignet sind bzw. mit vertretbarem Aufwand geeignet gemacht werden können. Zugleich ist auch die Zahl der dem Wohnungsmarkt zurückgeführten Wohnungen rückläufig – im Jahr 2015 waren dies 218 Wohnungen.

Es ist augenscheinlich, dass sich angesichts dieser Zahlen die Probleme auf einem angespannten Wohnungsmarkt durch Verbote nicht ansatzweise lösen lassen. Uns stellt sich daher die Frage, ob es angesichts des äußerst geringen zu erwartenden positiven Effekts³ verhältnismäßig ist, die Nutzung von Wohnungen als Feriendomizil weitgehend zu verbieten oder erheblich einzuschränken.

Insbesondere der private Markt sollte nicht überreguliert werden, denn dieser ist in besonderem Maße anfällig für Auflagen und Restriktionen.

Keine Diskriminierung von Ferienwohnungen

Die Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zielt allein auf die Nutzung von Ferienwohnungen ab. Jedoch werden in der Regel in Großstädten durch andere Gewerbe, z.B. Freiberufler, weit mehr Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen. Wir ersuchen darum, dass die Vermietung von Ferienwohnungen nicht schlechter gestellt wird als andere Gewerbe. Ferienwohnungen stellen einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor für das lokale Gewerbe dar, sie bieten Privatpersonen eine gute Gelegenheit, ein (zusätzliches oder manchmal auch notwendiges) Einkommen zu erzielen, wirtschaftlich tätig zu werden und sorgen für zusätzliche Steuereinnahmen. Manches private Bauvorhaben lässt sich beispielsweise nur dann finanzieren, wenn (die in der Regel höheren) Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung Teil des Finanzierungskonzepts sind. Die Investition in eine Ferienimmobilie kann darüber hinaus ein wichtiger Baustein für die eigene Altersvorsorge sein.

Bestandsschutz sichern, neue Projekte zulassen

Die Vermietung einer Ferienwohnung stellt für viele Menschen einen wichtigen Neben- oder gar Haupterwerb dar. Angesichts steigender Immobilien- und Mietpreisen kann die Vermietung an Feriengäste eine wichtige Einnahmequelle darstellen und als Sicherheit für die Finanzierung der eigenen Immobilie dienen. Fallen diese Einnahmen weg, kann das für die Betroffenen gravierenden Folgen haben. Für manche bedeutet das, sich selbst kein Wohneigentum leisten zu können oder längere Arbeitswege in Kauf zu nehmen, weil eine Wohnung nahe der Arbeitsstelle nicht finanzierbar ist. Nicht zuletzt ist das Eigentum ein verfassungsrechtlich geschütztes Gut, ebenso wie die Freiheit der Berufswahl. Auch das Berliner Oberverwaltungsgericht hat kürzlich geurteilt, dass ein fehlender Bestandsschutz unverhältnismäßig in die Grundrechte der Eigentümer und Vermieter von Ferienwohnungen eingreift.

Wir halten es daher für wichtig, bestehenden Vermietern einen Bestandsschutz zu geben, aber auch künftigen Projekten positiv gegenüberzustehen und eine Nutzung als Ferienwohnung nicht kategorisch auszuschließen, sondern die individuellen Umstände zu prüfen und abzuwägen.

Nutzung der Zweitwohnung als Ferienwohnung zulassen, kein Verbot der teilweisen Vermietung

Die derzeitige Formulierung des Paragraphen 12a Wohnaufsichtsgesetz würde unserer Lesart nach unter anderem auch die Vermietung von Zweitwohnungen als Ferienwohnung nicht berücksichtigen. Es sollte aber keine Beschränkung für die Vermietung einer selbst genutzten

³ Siehe dazu auch Antwort auf eine Kleine Anfrage zum Wohnraumschutzgesetz in Hamburg <http://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/49157/gut-zwei-jahre-versch%C3%A4rftes-wohnraumschutzgesetz-%E2%80%93-wo-bleiben-die-verbesserungen-auf-dem-wohnungsmarkt-.pdf>

Zweitwohnung, der ganzjährigen Vermietung von Teilen der eigenen Wohnung oder der kurzzeitigen Vermietung der Erstwohnung bei eigener Abwesenheit geben.

Zweitwohnungen werden von ihren Mietern/Eigentümern nur eine begrenzte Zeit im Jahr selbst genutzt. Der Wohnungsmarkt profitiert nicht davon, wenn diese Wohnungen nicht oder nur eingeschränkt an Kurzzeitgäste vermietet werden können. Auch ohne diese Einschränkung stehen Zweitwohnungen nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Dies entspricht auch der gegenwärtigen Rechtsprechung: Laut Urteilen des Berliner Verwaltungsgerichts aus dem letzten Jahr⁴, ist eine solche Beschränkung als unverhältnismäßig anzusehen. Die Vermietung von Zweitwohnungen als Ferienwohnung wirkt sich explizit nicht auf den Wohnungsmarkt aus. Wir fordern daher Zweitwohnungen vom Geltungsbereich des Gesetzes auszuschließen.

Gleiches gilt, wenn ein Eigentümer oder Mieter einen Teil seiner Wohnung an Kurzzeitgäste vermieten möchte oder wenn ein Eigentümer oder Mieter seine Wohnung für die Dauer der eigenen Abwesenheit an Touristen vermieten möchte. Auch in diesem Fall wird dem Wohnungsmarkt kein Wohnraum entzogen. Vielmehr ermöglicht es den Betroffenen, sich eine hohe Miete/Hypothek leisten zu können bzw. die Wohnung auch bei längerer Abwesenheit - beispielsweise im Falle eines zum Studienabschluss notwendigen Auslandssemesters zu halten.

Ausreichend Handlungsspielraum für Kommunen

Auch nach Änderung der Baunutzungsverordnung und der Klarstellung, dass Ferienwohnungen in Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, bleibt sichergestellt, dass die Kommunen weitreichende Entscheidungshoheit bei der Ausgestaltung von Planungsgebieten und damit auch hinsichtlich des Angebots von Ferienwohnungen haben. Aus unserer Sicht müsste für die Nutzung als Ferienwohnung in Hessen, ebenso wie für jede andere gewerbliche Nutzung – beispielsweise als Kanzlei oder Praxis – eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eingeholt werden. Es obliegt den Kommunen, ob sie diese erteilen wollen. Eine Sonderregelung eigens für Ferienwohnungen ist aus unserer Sicht deshalb nicht erforderlich.

Ferienwohnungen beliebt bei Familien – Neue Zielgruppen erschließen

Der Urlaub in einer Ferienwohnung – auch in Städten – ist insbesondere bei Familien beliebt. Diese finden in einer Ferienwohnung für sie optimale Verhältnisse, die sich in einem Hotelbetrieb häufig nicht oder nur zu einem erheblich höheren Preis umsetzen lassen. Für Familien ist es wichtig, dass Eltern und Kinder zwar getrennte Zimmer haben, aber doch wie zuhause in einer Wohneinheit untergebracht sind. Die höhere Flexibilität und Individualität z.B. bei Mahlzeiten ist für viele Familien ein weiteres wichtiges Argument für einen Ferienwohnungsurlaub. Familien schätzen zudem die gemeinsame Zeit, die sie in einer Ferienwohnung miteinander verbringen, als Qualitätszeit ein. Das Familienleben kommt alltags häufig zu kurz; im Urlaub genießt man die gemeinsame Zeit, die intensiv erfahren wird und den Familienzusammenhalt stärkt. Das gilt insbesondere für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und Spiele, aber selbst Alltagspflichten werden im Ferienhausurlaub als familiäre Qualitätszeit wahrgenommen⁵.

Nicht zuletzt boomt die Nachfrage nach Ferienwohnungen auch für Städtereisende, die die private Atmosphäre einer Ferienwohnung - Wohnen wie die Menschen vor Ort - zu schätzen wissen. Durch Ferienwohnungen lassen sich neue touristische Zielgruppen erschließen.

⁴ (Urteile 6. Kammer des VG Berlin vom 9. August 2016 - VG 6 K 91.16, VG 6 K 151 und VG 6 K 153.16),

⁵ Quelle: FeWo-direkt Familienstudie. Diese wurde im Rahmen der „12. Deutschen Ferienhaus-Urlaubsanalyse“ von der dwif Consulting GmbH durchgeführt. Im Dezember 2016 wurden 5.250 Urlauber zu Themen wie Reisezielen, Reisezeit, Ausgaben und Qualität der Unterkünfte sowie im Hinblick auf ihre Erfahrungen, Einstellungen und Wünsche befragt. Darüber hinaus wurde untersucht, ob und wie sich ein Ferienhausurlaub auf das Familienleben und den Zusammenhalt in der Familie im Vergleich zum Alltag und zu anderen Unterkunftsformen auswirkt.

Konkurrenz belebt das Geschäft und ist verbraucherfreundlich

Gerade in Frankfurt am Main klagen Gäste über hohe Hotelpreise. Ferienwohnungen können hier zu einer Belebung des Marktes führen und Reisenden eine günstigere Alternative bieten. Das ist im Sinne der Verbraucher. Urlaub in der Ferienwohnung spricht zudem andere Zielgruppen an als die klassische Hotelübernachtung. Ferienwohnungen sorgen für zusätzliche Attraktivität eines Standorts.

Eine der größten Stärken des Deutschlandtourismus ist seine Vielfalt. Urlauber finden hier einen ganzen Strauß an unterschiedlichen Angeboten, um ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse zu erfüllen. Wir halten es für wichtig, diese Vielfalt zu erhalten. Ferienwohnungen stellen einen wichtigen Baustein dieser Vielfalt dar und sind ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen bei der weiteren Beratung des Gesetzentwurfs berücksichtigen. Gerne stehen wir Ihnen auch für weitere Gespräche zur Verfügung.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 17 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbands ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben.

Weitere Informationen unter www.deutscher-ferienhausverband.de

Über FeWo-direkt

FeWo-direkt ist Deutschlands Nummer 1 in der Online-Ferienhausvermietung und eine 100-prozentige Tochter des weltweiten Marktführers HomeAway, Inc. (www.homeaway.com). Unter der Dachmarke HomeAway sind die führenden Ferienhausportale in Europa, Australien und Amerika vereint. Damit bildet die HomeAway-Familie ein globales Netzwerk für private Ferienhausvermieter und Urlauber. Mehr als zwei Millionen einzigartige Unterkünfte in 190 Ländern stehen im HomeAway-Netzwerk weltweit zur Auswahl. Weitere Infos unter www.fewo-direkt.de



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, 20015 Hamburg

Der Bezirksamtsleiter

Klosterwall 8
20095 Hamburg
Telefon 040 - 428 54 - 3301
Telefax 040 - 428 54 - 2961

E-Mail falko.drossmann@hamburg-mitte.hamburg.de

31.05.2017

Stellungnahme Änderung § 12 a Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz

Der neu einzufügende § 12a regelt die Genehmigungsbedürftigkeit von **Ferienwohnungen** und von **Fremdbeherbergung**.

Aus hiesiger Sicht wird die Reduzierung auf nur zwei Arten der Zweckentfremdung von Wohnraum durch kurzfristige Vermietung und die Legaldefinition „Ferienwohnung“ kritisch gesehen.

Legaldefinition „Ferienwohnung“:

Der Begriff „Ferienwohnung“ ist umgangssprachlich und existiert im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) nicht. Eine Verwendung dieses Begriffes bedarf einer vorherigen Definition, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung als „Ferienwohnung“ anzusehen ist. Durch die geplante Legaldefinition wäre es Vermietern möglich, einer Verfolgung durch die Ordnungsbehörde dadurch zu entgehen, in dem z.B. geltend gemacht würde, der Wohnraum werde nicht in der Ferienzeit vermietet und könne daher auch keine Ferienwohnung darstellen. Dieses ist in der Vergangenheit wiederholt bei Verwaltungsakten, in denen der Begriff Ferienwohnung verwendet worden war, im Zuge des Widerspruchsverfahrens angefochten worden.

Das HmbWoSchG stellt daher auf die Nutzungsart ab und nicht auf die (beliebig anpassbare) Bezeichnung.

Im HmbWoSchG heißt es: „**Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung**“. Damit ist jede denkbare Verwendung von Wohnraum an wechselnde Nutzer erfasst. Auch s.g. Boarding-Häuser, Privatunterkünfte oder Monteurwohnungen etc.
Damit entfiele auch die gesonderte Regelung der Fremdbeherbergung.

Vorschlag: Legaldefinition der genehmigungsbedürftigen Nutzungsart, nicht der Bezeichnung im neuen § 12a.

Begründungen zu den einzelnen Vorschriften, Seite 2, Nr. 2:

Wie bereits oben ausgeführt, schränkt die Bezeichnung „Ferienwohnung“ die Ordnungsbehörde zu sehr ein und stellt ein Vollzugshindernis dar, da es viele weitere Anlässe gibt, Wohnraum an wechselnde Nutzer kurzfristig zu vermieten. Der Begriff sollte im Begründungstext vermieden oder mit dem Zusatz „u.a. als Ferienwohnung“ versehen werden.

In Absatz 4 der Begründung zu Nr. 2 wird erläutert, wann die Norm nicht angewendet wird.

Das ist der Fall, wenn Personen ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, meist längeren Zeitraum verlagern.

Kritisch ist hier der unbestimmte Rechtsbegriff „längerer Zeitraum“ zu sehen.

Als Vorschlag für eine sichere praktische Anwendung sollten die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung daher mit bestimmten Rechtsbegriffen definiert werden.

Eine Fachanweisung stellt für die Anwendung des HmbWoSchG daher klar, dass eine Wohnnutzung zweifelsfrei vorliegt, wenn die Aufenthaltsdauer in der Wohnung 6 Monate oder länger dauert.

Dagegen wird eine Wohnnutzung vermutet, wenn Personen zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, längeren Zeitraum verlagern und dafür ein Mietvertrag für mindestens drei Monate geschlossen wird und die Abrechnung der Miete monatlich erfolgt.

Jede Vermietung unter drei Monaten stellt dagegen ausnahmslos eine zweckfremde Nutzung dar.

Aus hiesiger Sicht sollten konkrete Zeiträume in Absatz 4 der Begründung zu Nr. 2 eingefügt werden, da es die Ordnungsbehörde in die Lage versetzt, durch konkrete Unterlagen eine Zweckentfremdung gerichtsfest nachzuweisen oder auch zu widerlegen.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Falko Droßmann', written in a cursive style.

Falko Droßmann