

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 19.01.2018

Dezernat: IV

Eingang Amt 01: 22.01.18,09.30 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 12

PB - StR Mike Josef
H

Betreff

Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom § (M)

Internet-Aufnahme der Vorlage: ja nein

Internet-Aufnahme der Anlage(n): Satzungsentwurf

Keine Internet-Aufnahme der Anlage(n):

Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

1. Dem Erlass einer Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung) wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, das weitere – auch hinsichtlich der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main – zu veranlassen.

Begründung:

A. Ausgangssituation

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 Frankfurt in seit 2013 bei rd. 1.400 Wohnungen eine derartige Nutzung festgestellt und deren Beendigung veranlasst. Dies war möglich, weil Ferienwohnungen nach bisherigem Planungsrecht ausschließlich in entsprechenden – in Frankfurt am Main jedoch nicht vorhandenen – planungsrechtlichen Sondergebieten zulässig waren.

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 (BauNVO) gehören nun Ferienwohnungen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und sind damit in nahezu allen Baugebieten zulässig. Die in Frankfurt am Main wegen des angespannten Wohnungsmarkts unerwünschte Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnungen wurde dadurch erheblich erleichtert.

Um den Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit zu geben, dem entgegenwirken zu können, hat der Hessische Landtag am 29.06.2017 die Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) beschlossen. Mit der am 30.06.2017 in Kraft getretenen Änderung werden durch den neu hinzugefügten § 12a Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtigt, zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung zur

1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder
2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt werden darf.

B. Wohnraummangellage in Frankfurt am Main

Auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt besteht kontinuierlich eine angespannte Wohnungsmarktsituation. Insbesondere mangelt es an preiswertem Wohnraum.

Trotz aller Bemühungen der Stadt wird der Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum aufweisen, sodass ein konsequenter Wohnraumbestandsschutz unverzichtbar ist.

Nachdem auf gewerblichen Internetplattformen national und international entsprechende Vermietungen professionalisiert wurden, sind seit 2012 auch in Frankfurt am Main Entwicklungen deutlich erkennbar, wonach in zunehmendem Maße Wohnungen ausschließlich zu kurzfristigen Nutzungszeiträumen, z. B. an Touristen, Messe Gäste oder Firmengäste etc., im Wesentlichen als Hotelersatz vermietet wurden.

Das große Angebot von als Ferienwohnung genutzten Wohnungen verschärft die ohnehin angespannte Situation des Frankfurter Wohnungsmarktes und führt zudem zu Spann-

gen in Wohngebieten. Diese Art der Nutzung ist daher wohnungswirtschaftlich unerwünscht.

Dem Magistrat stand bisher mit dem Baurecht ein effizientes Mittel zur Verfügung, um gegen Ferienwohnungen vorzugehen. Hiervon machte der Magistrat seit Anfang 2013 auch gezielt und mit großem Erfolg nachhaltig Gebrauch.

Nach der erfolgten Änderung der BauNVO und in Ermangelung eines allgemeinen Zweckentfremdungsverbots ist die Ferienwohnungssatzung nunmehr das effektivste rechtliche Instrument, um einer entsprechenden Umwidmung von Wohnraum im Stadtgebiet weiterhin entgegenzutreten zu können.

C. Ferienwohnungssatzung

Aufgrund des akuten Wohnraummangels in Frankfurt am Main wird die Stadt von der nunmehr geschaffenen Möglichkeit des Erlasses einer Satzung nach § 12a HWoAufG wie vorgeschlagen Gebrauch machen. Die Satzung beinhaltet einen Genehmigungsvorbehalt für Ferienwohnungen sowie die weiteren im Gesetz genannten Nutzungen, sieht Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vor und formuliert die Voraussetzungen für eine Genehmigung.

C.1. Genehmigungsvorbehalt

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Nutzung von Wohnraum zur

1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder
 2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen
- zunächst grundsätzlich verboten und nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde zulässig.

Die Satzung führt insoweit zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Parallel dazu ist weiterhin eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann nach § 64 Satz 1, 2. HS Hessische Bauordnung (HBO) abgelehnt werden, wenn eine Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung nicht vorliegt und auch offensichtlich nicht erteilt werden kann oder bereits nicht mehr anfechtbar versagt wurde.

C.2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

Vorrangiges Ziel der Satzung ist es, zu verhindern, dass dem Wohnungsmarkt Wohnraum durch die Umnutzung zu Ferienwohnungen und ähnlichen Nutzungen verloren geht.

Das ist beispielsweise der Fall,

- wenn lediglich ein Zimmer einer als Hauptwohnsitz genutzten Wohnung kurzfristig zur Unterbringung von Feriengästen genutzt wird oder
- wenn eine als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung bei urlaubsbedingter Abwesenheit des Wohnungsinhabers ganz oder teilweise insgesamt nicht mehr als sechs Wochen pro Kalenderjahr entsprechend überlassen wird.

In beiden Fällen bleibt die Nutzung als Hauptwohnsitz aufrechterhalten, sodass der Wohnungsinhaber seinen eigenen Wohnbedarf mit der entsprechenden Wohnung deckt und damit den Wohnungsmarkt nicht zusätzlich belastet.

Die Satzung trägt diesen Fällen Rechnung, indem sie mit dem § 6 Voraussetzungen schafft, bei deren Vorliegen eine Genehmigung ohne Ausgleichsmaßnahmen zu erteilen ist.

C.3. Genehmigungsvoraussetzungen

Im Falle der Genehmigung kann das oben genannte Ziel der Satzung nur dann gewährleistet werden, wenn der durch die Umnutzung des Wohnraums am Wohnungsmarkt entstandene Verlust anderweitig kompensiert wird. Dies kann regelmäßig durch die Erstellung von Ersatzwohnraum in gleicher Größe und Qualität oder in Einzelfällen durch die Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, die zweckgebunden zur Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden ist, erfolgen.

Beim Ausgleich durch Ersatzwohnraum können die beantragte Nutzung als Ferienwohnung bzw. die anderen von der Satzung erfassten Nutzungen nur dann genehmigt werden, wenn der zu schaffende Ersatzwohnraum alle von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Anforderungen erfüllt.

C.4. Verwaltungsinterne Organisation / Vollzugsbehörde

Der Vollzug der Satzung, d. h. die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten, erfolgt im Geschäftsbereich des Dezernats Planen und Wohnen durch die Bauaufsicht.

Das ist praxisgerecht, da parallel zur Genehmigungspflicht nach der Satzung regelmäßig auch eine entsprechende Baugenehmigungspflicht besteht und die Bauaufsicht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ohnehin über eine etwaige Baugenehmigung zu entscheiden hat. Auch verfügt die Bauaufsicht bereits über einen breiten Erfahrungsschatz im Umgang mit illegalen Nutzungen als Ferienwohnungen.

D. Alternativen

Keine.

E. Kosten

Kosten entstehen der Stadt nicht.

gez.: Prof. Dr. Birkenfeld

begl.: Leboucher