

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM021 T.2442

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/132/2018

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zum Erhalt von Wohnraum; Vermietungen über Airbnb

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	10.10.2018	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.10.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für das Stadtgebiet Erlangen wird nicht als das geeignete Instrument zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum erachtet (vgl. MzK vom 19.04.2018; Nr. 50/104/2018).

In diesem Kontext wurde die Verwaltung aufgefordert Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Situation am Erlanger Wohnungsmarkt darzustellen.

Airbnb ist ein digitaler Marktplatz für das Mieten und Vermieten von Unterkünften. In der Regel werden Wohnungen zeitweise vom Wohnungsmieter oder Eigentümer genutzt und zeitweise als Ferienwohnung vermietet.

Allerdings müssen Vermietungen über Airbnb differenziert betrachtet werden. Nicht jede Art der Vermietung vermindert das tatsächliche Angebot an Wohnraum.

Eine über Airbnb angebotene Wohnung vermindert das Angebot an Wohnraum nur dann, wenn diese nicht angemietet oder zu Wohnzwecken erworben werden kann, weil sie zweckentfremdet ist. Dies kann eindeutig nur bei dauerhaft unbewohnten Wohnungen, die ausschließlich als professionelle Ferienwohnungen dienen, unterstellt werden. Diese Wohnungen dienen nicht dem Wohnzweck, sondern ausschließlich diesem Erwerbszweck.

Folgende Konstellationen führen hingegen nicht zu einer Verminderung des Angebots an Wohnraum:

1. Ferienwohnungen, die nicht in Wohngebäuden, sondern z. B. in speziell für die Ferienvermietung umgebauten Gewerbegebäuden liegen oder speziell für den Zweck der Ferienvermietung errichtet wurden.
2. Bewohnte Wohnungen, die von Eigentümern oder Mietern nur zeitweise vermietet werden (häufig mit einer Dienstleistung als Gegenleistung).
3. Bewohnte Wohnungen, in denen nur einzelne Räume zeitweise vermietet werden. Hier kann eine Wohnraumversorgung allenfalls dadurch gefährdet sein, dass eine dauerhafte Untervermietung dieser Räume verhindert wird. Diese liegt jedoch im Ermessen des Eigentümers oder ggf. des Hauptmieters.
4. Bewohnte Wohnungen, in den nur Schlafgelegenheiten vermietet werden.

Am 10.09.2018 wurde eine Angebotsabfrage auf der Internetplattform Airbnb für Erlangen vorgenommen. Die Abfrage erfolgte für Unterkünfte ab einer Person und ohne zeitliche Präferenzen

(Reisezeitraum, Belegungsdauer).

Die von Airbnb gelieferten Daten wurden zum gesamten Wohnungsangebot der Stadt Erlangen in Relation gesetzt und zeigen folgendes Ergebnis:

Airbnb Angebot in Erlangen (www.airbnb.com)	
Gesamte Unterkunft	91
Privatzimmer in Gemeinschaftsunterkunft	65
Schlafplatz in gemeinsamen Zimmer	4
Angebote Unterkünfte gesamt	160
Wohnungen in Erlangen gesamt (2016)	63.082
Anteil der Airbnb Wohnungen in Erlangen	0,25 % 160 x 100 / 63.082

Ergebnis:

Nur 160 Unterkünfte, d.h. 0,25 % der Gesamtheit der Erlanger Wohnungen werden über das Internetportal Airbnb an Feriengäste vermietet.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zudem nicht jede dieser Vermietungen als Zweckentfremdung zu werten ist, beeinträchtigen die Airbnb - Angebote die Wohnraumversorgung in Erlangen nur marginal. Ein Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

Der Protokollvermerk vom 19.04.2018 ist damit bearbeitet.

Anlagen:

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang