



Antwort zur Anfrage Nr. 0175/2019 der SPD-Ortsbeiratsfraktion Mainz-Altstadt betr. Airbnb (SPD)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Wie hoch ist die Anzahl von Airbnb-Vermietungen in der Altstadt?**
- 2. Sieht die Verwaltung darin ein Problem angesichts der angespannten Wohnungslage?**
- 3. Welche Kriterien hat die Verwaltung entwickelt, um eine evtl. Zweckentfremdung von Wohnraum festzustellen? Kann die Verwaltung einschätzen, wie hoch der Anteil der Zweckentfremdungen unter allen Altstädter Airbnb-Angeboten ist?**
- 4. Wie wird die Münchner Regelung beurteilt, nach der Airbnb der Verwaltung Daten wie Namen und Adressen zu den "Gastgebern" melden muss? So dürfen Wohnungen in München nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts maximal 8 Wochen ohne Genehmigung an Touristen weitervermietet werden. Ansonsten werde gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen.**
- 5. Wie ermittelt die Mainzer Verwaltung Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot und wie werden diese Verstöße sanktioniert?**

Eine Auflistung der Übernachtungszahlen für den Bereich der Mainzer Altstadt liegt der Verwaltung im Detail nicht vor und wird seitens Airbnb auch nicht in dieser Form veröffentlicht.

Immer wieder erhält die Verwaltung Rückmeldungen, dass Wohnungen in Mainz auf entsprechenden Portalen als Ferienwohnungen angeboten werden.

Trotz des angespannten Wohnungsmarktes werden auf diese Weise Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt entzogen.

Aus diesem Grund wurde die Situation in Mainz mit folgendem Ergebnis untersucht:

Im Jahr 2016 erstellte die GBI Research eine Hochrechnung des Marktvolumens informeller privater Übernachtungsangebote in bundesdeutschen Städten, da diese im Segment des Städtetourismus zunehmend Bedeutung erlangen. Spitzenreiter bei diesen Übernachtungsangeboten waren international bekannte Großstädte wie Berlin, München, Hamburg und Köln.

Mainz rangierte mit geschätzten rund 90 Übernachtungsangeboten und einem Anteil hierdurch erzielter zusätzlicher Übernachtungen von 1,9 % auf einem eher unteren Rang.

Ergänzend wurde im Februar 2017 und im September 2018 durch die Stadtverwaltung mittels stichpunktartiger Recherchen bei verschiedenen Online-Portalen (vor allem Airbnb) eine Abschätzung der informellen Übernachtungsmöglichkeiten in Mainz vorgenommen. Im Ergebnis kristallisiert sich eine überschaubare Zahl an kommerziellen informellen Übernachtungsmöglichkeiten in ganz Mainz heraus. Wie viele davon dauerhaft bzw. nur temporär dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden, lässt sich abschließend nicht beantworten. Detaillierte Informationen zur Situation in den einzelnen Stadtteilen lassen sich nicht ableiten.

Bei insgesamt rund 115.000 Wohnungen in Mainz hat der informelle Übernachtungsmarkt in Mainz dennoch nur eine untergeordnete Bedeutung.

Der informelle private Übernachtungsmarkt wird von der Verwaltung weiterhin genau im Auge behalten. Die Verwaltung behält sich jederzeit entsprechende Schritte vor, wenn die Situation sich in Mainz verschärfen würde.

Jenseits dieser Fragestellungen kann eine Regelung zur Zweckentfremdungsverordnung kommunal nur dann umgesetzt werden, wenn auf Landesebene eine entsprechende rechtliche Regelung erlassen worden ist. Dies ist bisher noch nicht der Fall.

Die Landeshauptstadt Mainz hat bereits Anfang März 2018 dem Land Rheinland-Pfalz gegenüber erklärt, dass der Erlass einer landesrechtlichen Regelung zur Zweckentfremdung vor allem vor dem Hintergrund eines sich weiter verschärfenden örtlichen Wohnungsmarktes von ihr begrüßt würde. Sollte sich die Situation in der Landeshauptstadt Mainz auch bei der Zweckentfremdung von Wohnraum weiter zuspitzen, wäre durch eine erfolgte landesrechtliche Regelung das notwendige Instrumentarium bereits anwendbar und müsste im Bedarfsfall nicht erst durch das Land auf den Weg gebracht werden.

Was die baurechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen betrifft, wird auf § 13 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) hingewiesen. Mit dieser 2017 in Kraft getretenen Vorschrift wollte der Gesetzgeber Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Baugebieten nach §§ 2 (Kleinsiedlungsgebiet) bis 7 (Kerngebiet) BauNVO ausräumen und führte eine Legaldefinition von Ferienwohnungen ein. Demnach sind Ferienwohnungen *Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (...)*.

Ferienwohnungen werden in der Regel als "nicht störende Gewerbebetriebe" eingestuft, die je nach Baugebietstyp entweder ausnahmsweise zulässig (§ 2 Kleinsiedlungsgebiet, § 3 Reines Wohngebiet, § 4 Allgemeines Wohngebiet) oder regelzulässig sind (§ 4 a Besonderes Wohngebiet, § 5 Dorfgebiet, § 6 Mischgebiet, § 6 a Urbane Gebiete, § 7 Kerngebiet).

Da es in der Mainzer Altstadt keine Gebiete im Sinne der §§ 2 und 3 BauNVO gibt, besteht nur in sehr wenigen Einzelfällen eines allgemeinen Wohngebietes ein Ansatzpunkt, um bauaufsichtliche Maßnahmen gegen eine Nutzungsänderung von "normalem" Wohnraum in eine Ferienwohnung zu ergreifen. Zu einer Versagung der o. g. Ausnahme können nur baurechtlich beachtliche Argumente führen. Die allgemeine Knappheit von Wohnraum zählt hierzu jedoch nicht.

Mainz, 25. März 2019

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete