

ANFRAGE / ANTWORT

öffentlich

Einreicher: Herr Härtel

Nr.:AF-02-2019

Verfasser: Herr Härtel

Datum: 11.02.2019

Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen in Wernigerode

Auf meine Anfrage AF-07-2018 „Zweckentfremdung von Wohnraum in Wernigerode“ vom 16.04.2018 antwortete die Verwaltung, sie habe damit begonnen, Ferienwohnungen in der Stadt zu erfassen. Ich frage daher:

1. Zu welchem Ergebnis ist die Stadt in den zurückliegenden zehn Monaten gelangt?
2. Wie viele Bauanträge auf Nutzungsänderung gab es in den Jahren 2010 bis 2018? (Nach Jahren aufgeführt)
3. Wie viele Ferienwohnungen waren in den Jahren 2010 bis 2018 bei der Wernigerode Tourismus GmbH WTG offiziell gemeldet? (Nach Jahren aufgeführt)
4. Wie viele Sonderparkgenehmigungen für Ferienwohnungen hat die Stadt in den Jahren 2010 bis 2018 ausgestellt? (Nach Jahren aufgeführt)
5. Wie hoch schätzt die Stadt die Zahl inoffizieller Ferienwohnungen im gesamten Stadtgebiet?

Begründung:

In Wernigerode ist in den zurückliegenden Jahren zunehmend eine Zweckentfremdung von Wohnraum für Beherbergungszwecke wie z.B. Ferienwohnungen festzustellen. Insbesondere in der Altstadt befinden sich in nahezu jeder Straße ein oder mehrere Wohngebäude, die in Ferienhäuser/ Ferienwohnungen umgewandelt wurden.

Im Ergebnis dieser Entwicklung wurde Wohnraum in nicht unerheblicher Größenordnung dem Wohnungsmarkt entzogen. Diese Zweckentfremdung hat zur Verschärfung der Mietpreisentwicklung beigetragen. Neben Magdeburg und Halle gehört Wernigerode mittlerweile zu den sachsen-anhaltischen Städten mit den höchsten durchschnittlichen Mietpreisen pro m².

Zudem ergeben sich auf Grund der begrenzten Zahl an innerstädtischen Pkw-Stellplätzen Konflikte um die Ausstellung von Sonderparkgenehmigungen.

Rückblick: Anfrage AF-07-2018 vom 16.04.2018

<https://www.wernigerode.de/buergerinformationssystem/vo020.asp?VOLFDNR=2721>

[gez. Härtel](#)
[Stadtrat](#)

Federführendes Amt: Dezernat III

Verfasser: Pierre Treuse

Datum: 28.02.2019

1. Zu welchem Ergebnis ist die Stadt in den zurückliegenden zehn Monaten gelangt?

Das Amt für Stadt- und Verkehrsplanung hat im Zeitraum von Sept. - Okt. 2015, Juni 2016 sowie Mai - Sept. 2018 eine Bestandsaufnahme des Sanierungsgebietes (siehe Karte) durchgeführt. Dabei wurde die Nutzung an allen Adressen im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Erstmals sollten hierbei die Beherbergungsbetriebe (u. a. Ferienwohnungen) genauer untersucht und mit dem Wohnungsbestand verglichen werden. Nach der Bestandsaufnahme des Sanierungsgebietes wurden die Ergebnisse mit Onlineanbietern für Unterkünfte (u. a. Booking.com, Airbnb, Google Maps) sowie dem Gastgeberverzeichnis der Stadt Wernigerode abgeglichen und ergänzt.

Im Folgenden werden Pensions- und Hotelbetriebe sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe zusammengefasst. Damit eine zielgerichtete Auswertung der Ergebnisse erfolgen kann, wurden die aufgenommen Nutzungsarten mit der jeweiligen Wohnadresse verknüpft. Es ergaben sich für das Sanierungsgebiet insgesamt 1.289 Adressen wovon an 126 eine **Beherbergungsnutzung** vorliegt. Dies ergibt einen prozentualen Anteil **von ca. 11 %**.

Das Sanierungsgebiet verfügt über 3.179 Wohneinheiten, die demnach ca. 16 % vom Gesamtbestand der Stadt Wernigerode widerspiegeln. In diesem Bereich wurden während der Untersuchung zusätzlich 156 Ferienwohnungen (Stand Januar 2019) gezählt. Eine Gegenüberstellung der beiden Nutzungsarten ergibt eine „**Ferienwohnungssquote**“ **im Sanierungsgebiet von ca. 5 %**. Die Leerstandsquote liegt in diesem Bereich bei ca. 11 %, ungeachtet der nicht behördlich genehmigten Ferienwohnungen, die zu geringfügigen Abweichungen der Quote führen können.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept „Altstadt-Wernigerode“ (beschlossen am 06.10.2011, 042/2011) enthält folgendes Leitbild:

„Die Altstadt von Wernigerode ist als urbane Mitte mit ihrem bauhistorischen Erbe das politische, wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Stadt. Als Wohnstandort kommt der Altstadt eine besondere Bedeutung zu.“

Diesem Leitbild sind verschiedene Leitziele untergeordnet.

Punkt 2: Wohnen als Stabilitätsanker halten und weiterentwickeln

„In der Weiterführung der öffentlich geförderten privaten Sanierung der Wohngebäude und der Neuan siedlung von nachgefragten Wohnformen im Bestand, Baulücken und auf Entwicklungsflächen liegt das größte Potenzial zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Altstadt. Wohnen ist zugleich eine Hauptstütze für altstadinterne Nahversorgung und Dienstleistungen ...“

An 1.122 Wohnadressen wurde eine Wohnnutzung festgestellt, das entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 87 %. Die Wohnnutzung ist somit die häufigste Nutzungsform im Innenstadtbereich, gefolgt von der gewerblichen Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung) mit ca. 27 %. Trotz leicht sinkender Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt Wernigerode, haben sich die Bevölkerungszahlen im Stadtgebiet Altstadt im Zeitraum von 2005 bis 2015 konstant auf ca. 4.600 Einwohner stabilisiert. In der gleichen Zeitspanne sind die Wohneinheiten von 2.987 auf 3.126 gestiegen. Seit dem Jahr 2015 wurden im Sanierungsgebiet 50 Bauanträge durch Neubau, Nutzungsänderung, Sanierung oder Umbau gestellt, die zur Schaffung bzw. Erhalt neuen Wohnraums beigetragen haben. Die Zahlen machen deutlich, dass der Altstadt als Wohnstandort eine besondere Bedeutung zukommt und dass die prioritäre Nutzung eindeutig das Wohnen ist.

Punkt 4: Touristische Attraktivität weiter ausbauen

„ ... Der Tourismus trägt entscheidend dazu bei, dass die Tragfähigkeit des kleinteiligen Handels, der Gastronomie, des Beherbergungswesen sowie vieler Kultureinrichtungen in der Altstadt gegeben ist. Auch der Ausbau von Ferienwohnungen in der historischen Fachwerks substanz gewinnt zunehmend

an Bedeutung. Diese Funktionen stärken die Altstadt, ihre Lebendigkeit und die Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz. Zielstellung ist es, die touristische Attraktivität, insbesondere die Beziehung zwischen Altstadt und Schloss auszubauen.“

Mit einem prozentualen Anteil von 11 % ist das Beherbergungswesen kein unwesentlicher Bestandteil des Innenstadtbereiches. Es ist deutlich zu erkennen, dass diese Nutzung in den letzten Jahren zugenommen hat und somit positiv auf die Lebendigkeit der Innenstadt einwirkt. In Zahlen spiegelt sich dies in den beantragten Neubauten, Nutzungsänderungen sowie Umbauten wider. Seit dem Jahr 2015 wurden 15 Bauanträge im Sanierungsgebiet gestellt, die einem Beherbergungsbetrieb zugeordnet werden können. Davon entfallen 8 Bauanträge auf das Jahr 2018.

Die Altstadt bietet mit ihrer Funktionsmischung von Wohnen, Freizeit, Kultur und Gewerbe eine besondere Attraktivität für Haushalte mit Ansprüchen an urbane Lebensqualität. Der Anteil der Beherbergungsbetriebe steht in einem vertretbaren Rahmen zur Entwicklung des Wohnraums in der Innenstadt. Die Beherbergungsnutzung ist im Sanierungsgebiet gleichmäßig verteilt, das wird in der kartographischen Darstellung (siehe Anhang) deutlich. Dennoch ist die zunehmende Anzahl von Bauanträgen zur Nutzung von Beherbergungsbetrieben markant und macht deutlich, dass die Entwicklung von Ferienwohnungen im Sanierungsgebiet weiterhin zu beobachten ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Innenstadt in der Art ihrer Nutzung weitestgehend als Mischgebiet zu bewerten ist. Somit sind Anträge auf Nutzungsänderung oder Neubauten zu Ferienwohnungen planungsrechtlich zulässig. Eine „Zweckentfremdung“ würde stattfinden, wenn die Nutzung nicht dem Zweck des Baugebietes entsprechen würde oder die Nutzungsart Wohnen durch die der Beherbergung deutlich überlagert wird.

2. Wie viele Bauanträge auf Nutzungsänderung gab es in den Jahren 2010 bis 2018?

Eine Aufschlüsselung der Bauanträge nach Vorhabenart und Jahr ist nicht bis 2010 möglich. Erst seit dem Jahr 2015 werden die Bauanträge digital registriert.

Vorhabenart	Nutzungsänderung (Sanierungsgebiet)	davon Beherbergung (u.a. FeWo)
2015	15	2
2016	8	2
2017	14	3
2018	17	8

3. Wie viele Ferienwohnungen waren in den Jahren 2010 bis 2018 bei der Wernigerode Tourismus GmbH WTG offiziell gemeldet?

Antwort Frau Clemens (Wernigerode Tourismus GmbH):

Die Anzahl der Gästebetten in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienzimmern hat sich in den letzten Jahren von 1.693 (Jahr 2010) auf 2.430 (Stand Januar 2019) erhöht.

Eine offizielle Meldung bei uns erfolgt nicht immer. Die potenziellen Vermieter informieren sich im Vorfeld über Vermittlungsmöglichkeiten, Aufnahme ins Internet- Domains, Gastgeberverzeichnisse, Werbemöglichkeiten Kurtaxe/Gästepass. Die WTG selbst führt diverse Internet-Recherchen durch/auch vor Ort, um hier ein Gesamtbild (Zentraldatenbank aller Vermieter) zu erhalten.

Durch kurzzeitige Fremdnutzung der Bestände, z. B. zum Semesterbeginn der HS Harz, schwankt der verfügbare Bestand im privaten Beherbergungsmarkt.

Eine Dunkelziffer können wir nicht beziffern (wenn wir diese inoffiziellen Ferienwohnungen kennen würden, hätten wir keine Dunkelziffer mehr).

Nicht erfasst ist der sogenannte „graue Beherbergungsmarkt“, auch Sofatourismus genannt. Hier handelt es sich in der Regel um Bekannten- und Verwandtenbesuche.

4. Wie viele Sonderparkgenehmigungen für Ferienwohnungen hat die Stadt in den Jahren 2010 bis 2018 ausgestellt?

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Sonderparkgenehmigungen für Ferienwohnungen	39	49	50	57	62	65	69	73	79

5. Wie hoch schätzt die Stadt die Zahl inoffizieller Ferienwohnungen im gesamten Stadtgebiet?

Hierüber gibt es keine Angaben.

Datum, 28.02.2019

gez. Nadler
zuständiger Amtsleiter

Anlage
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Sanierungsgebiet
- Wohn- und Beherbergungsnutzung