

Mitteilung Nr. MIT-FS 11/2025		
zur Anfrage Nr. nach § 39 GOSTVV der Stadtverordneten der Fraktion / Gruppe vom Thema:	FS-11/2025 Julia Tiedemann Bündnis Deutschland 03.03.2025 Illegale Ferienwohnungen in Bremer- haven - Tischvorlage	
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 0

I. Die Anfrage lautet:

Bereits 2016 und 2023 hatte die Fraktion auf die Problematik der illegalen Ferienwohnungen aufmerksam gemacht. Diese verfälschen die Wohnraumplanung, führen zu einem ungerechten Wettbewerb unter Vermietern von Ferienunterkünften durch die fehlende Besteuerung und sind ein Sicherheitsrisiko für Besucher der Seestadt, da sie sich der Kontrolle für Sicherheitsauflagen an Ferienwohnungen entziehen. Laut Aussage von Oberbürgermeister Melf Grantz sollen nun die illegalen Ferienwohnungen als Konsequenz der schlecht ausgefallenen Tourismus-Bilanz 2024 in den Fokus genommen werden.

Daher Fragen wir den Magistrat:

1. Welche organisatorischen, materiellen, immateriellen, finanziellen und personellen Maßnahmen wurden oder werden ergriffen, um illegale Ferienwohnungen künftig durch das Bauordnungsamt lokalisieren zu können?
2. Weshalb wurde in der Vergangenheit nicht gehandelt, um das Problem in den Griff zu bekommen?
3. Gibt es Schätzungen über die entgangenen und die künftigen Einnahmen aus Umsatz- und Einkommenssteuer sowie der City-Tax durch bisher illegale Ferienwohnungen und wie beziffern sich diese?

II. Der Magistrat hat am 12.03.2025 beschlossen, die obige Anfrage wie folgt zu beantworten:

Vorbemerkungen:

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von baugenehmigten Wohnungen als Ferienwohnungen keine zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Sicherheitsanforderungen als für übliches Wohnen gelten und somit auch nicht gefordert werden. Dementsprechend gibt es auch keine Kontrollen von Sicherheitsauflagen. Ein besonderes Sicherheitsrisiko bei der Nutzung als Ferienwohnung besteht somit überhaupt nicht.

Zu 1.

Es wurden bis dato keine besonderen zusätzlichen organisatorischen, materiellen, immateriellen, finanziellen und personellen Maßnahmen ergriffen, um illegale Ferienwohnungen künftig durch das Bauordnungsamt lokalisieren zu können.

Zu 2.

Das Bauordnungsamt schreitet bei konkreten Hinweisen auf eine nicht genehmigte Nutzung als Ferienwohnung ein. Bei nachweislich festgestellten nicht baugenehmigten Nutzungen als Ferienwohnung ist zu unterscheiden zwischen den grundsätzlich baugenehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Nutzungen. Sofern eine Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen zulässig ist, wird der Eigentümer zunächst aufgefordert einen Bauantrag zu stellen, um die Ferienwohnung nachträglich zu legalisieren.

Hierzu ist festzustellen, dass der Großteil der aufgegriffenen Ferienwohnungen zwar formell illegal (nicht baugenehmigt) jedoch dem Grunde nach baugenehmigungsfähig (materiell legal) waren, so dass sowohl nachträgliche Bauanträge als auch Bauanträge vor Nutzungsänderung mit nur sehr wenigen Ausnahmen allesamt genehmigt wurden.

Zu 3.

Auch wenn eine Ferienwohnung beim Bauordnungsamt nicht als solche angemeldet ist, wird sie vom Steueramt zur Tourismusabgabe herangezogen. Dies betrifft zurzeit 345 Beherbergungsbetriebe, die teilweise über mehrere Ferienwohnungen verfügen. Über eigene Recherchen im Internet, z. B. auf den Seiten der gängigen Buchungsplattformen wie booking.com oder airbnb findet eine fortlaufende Kontrolle und Konsolidierung des Bestandes statt. Insofern geht das Steueramt nicht von großen Einnahmeverlusten im Bereich der Citytax aus.

Die meisten Ferienwohnungsbetreiber:innen sind nicht umsatzsteuerpflichtig, da ihre Umsätze unterhalb einer Grenze von 22.000 € (ab 2025: 25.000 €) liegen. Im Bereich der Einkommenssteuer werden neu im Steueramt festgestellte Beherbergungsbetriebe im Rahmen von Kontrollmitteilungen an das Finanzamt gemeldet, um zu einer Besteuerung der erzielten Einnahmen beizutragen.

Grantz
Oberbürgermeister