

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO

Eingang: 24.04.2025
Antragsnr.: 033/2025
Verteiler: OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat: Klärung durch RB
mit Referat:

erlanger linke
Stadtratsgruppe für soziale Politik

Erlangen, den 24.04.2025

Änderungsantrag zu Konsolidierungscheck Referat VI: Einnahmen durch Zweckentfremdungsverbotssatzung erhöhen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir beantragen:

Konsolidierungscheck Liste Referat VI Nr. 2 wird geändert. Statt Einstellung des Vollzugs wird die Satzung so geändert, dass die darüber erhobenen Gebühren die Kosten des Vollzugs der Satzung decken.

Begründung:

Das Verbot einer Zweckentfremdung halten wir vor allem deswegen für so wichtig, weil damit bestehender – also potentiell günstiger – Wohnraum gesichert bzw. dem Markt zugeführt werden kann. Sieht man von dem mit Unterstützung durch öffentliche Gelder geschaffenen Wohnungsbau ab, kann der fehlende günstige Wohnraum durch Neubau nicht mehr geschaffen werden. Jegliche Maßnahme, die zum Ziel hat, bestehende und damit auch zu günstigeren Preisen vermietbare Objekte am Markt zu halten, ist wichtig. Die Stadt Erlangen sollte hierauf nicht verzichten.

Die Stadt Erlangen hatte die Satzung in Anerkennung der mehr als angespannten Wohnungsmarktsituation in Anlehnung an die Nürnberger Regelung zu Beginn des Jahres 2020 eingeführt. Die Satzung verbietet, dass Wohnungen länger leer stehen, umgewandelt werden (z. B. in Büros) oder abgerissen werden (oder verlangt die Schaffung von Ersatzwohnraum).

Bei Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung schätzte die Verwaltung die Lage auf dem Wohnungsmarkt und deren Tendenz wie folgt ein:

„Die Situation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt regelmäßig das vorhandene Angebot. Immer mehr Haushalte haben Probleme, sich in Erlangen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Erlangen wird daher in der Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 16.07.2019 als Gebiet aufgeführt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von §§ 556d, 558 und 577a BGB besonders gefährdet ist.“

SessionNet | Erlass der Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS); Antrag der Erlanger Linke vom 04.01.2020

Oberbürgermeister Dr. Janik bestätigte bereits im Wohnungsbericht 2022:

„Auch die seit Januar 2020 gültige Zweckentfremdungsverbotssatzung konnte einen Beitrag zur Erhaltung von Wohnraum leisten.“

[https://erlangen.de/uwao-](https://erlangen.de/uwao-api/faila/files/bypath/Dokumente/Bauen%20&%20Planen/Stadtentwicklung/611_b_wohnungsbericht_stadt_erlangen_2022.pdf?tn=1&q=normal&s=list)

[api/faila/files/bypath/Dokumente/Bauen%20&%20Planen/Stadtentwicklung/611_b_wohnungsbericht_stadt_erlangen_2022.pdf?tn=1&q=normal&s=list](https://erlangen.de/uwao-api/faila/files/bypath/Dokumente/Bauen%20&%20Planen/Stadtentwicklung/611_b_wohnungsbericht_stadt_erlangen_2022.pdf?tn=1&q=normal&s=list)

Trotz knapp kalkulierter personeller Ressourcen konnte die Verwaltung im Mai 2023 nochmals über beachtliche Ergebnisse berichten und die Effizienz der Satzung und ihres Vollzugs eindrucksvoll dokumentieren:

„In Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) konnten in Summe über alle Fallkonstellationen bisher 115 Objekte dauerhaft wieder dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.“

SessionNet | Fragen zur Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS); Beantwortung einer Anfrage der Stadtratsgruppe Erlanger Linke vom 22.05.2023

Über die Wirksamkeit einer Zweckentfremdungsverbotssatzung hatte auch die Nachbarstadt Nürnberg im September 2023 ähnliche Erkenntnisse:

„Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2019 konnten 221 Wohnungen nach Zweckentfremdung wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die Herstellungskosten dieser Flächen würden im geförderten Wohnungsbau rund 53,3 Millionen Euro betragen.“

https://www.nuernberg.de/presse/mitteilungen/pm_7719.html

Orientiert an diesen Zahlen zeigt sich der Nutzen der Satzung besonders eindrucksvoll: Hätte die Stadt Erlangen den Anspruch gehabt, 115 geförderte Wohnungen bereitzustellen, hätte sie dies rund 28 Millionen Euro gekostet.

Der Stadtrat kann die Personalstelle zum Vollzug der Satzung schlicht von der Streichungsliste nehmen. Alternativ machen wir mit diesem Antrag einen Vorschlag, wie die Personalstelle, der Vollzug der Satzung und die angestrebte Sparsumme erreicht wird. Beides ist geeignet, dass Kommunalwahlprogramm der SPD von 2020 umzusetzen: „Die Zweckentfremdungssatzung werden wir konsequent anwenden.“

Mit freundlichen Grüßen

Gabi Stadlbauer
(Stadträtin)

Lukas Eitel
(Stadtrat)