

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
III/30; VI

Verantwortliche/r:
Rechtsamt; Referat für Planen und Bauen

Vorlagennummer:
30/102/2025

Neuerlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	19.03.2025	Ö	Gutachten	zur Kenntnis genommen
Stadtrat	27.03.2025	Ö	Beschluss	vertagt
Stadtrat	30.04.2025	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Die Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS) (Entwurf vom 24.02.2025, Anlage 1) wird beschlossen.

II. Begründung

1. Ausgangslage:

Die Ermächtigungsgrundlage für die Satzung findet sich in Art. 1 des bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz- ZWEWG).

Hiernach können Gemeinden für maximal fünf Jahre Satzungen für bestimmte Gebiete erlassen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Durch die Satzung kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung ist ein Wohnraummangel. Ob entsprechender Wohnraummangel vorliegt, hat die Gemeinde nach eigenem Ermessen zu beurteilen.

Die Geltungsdauer der Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 16.01.2020, in Kraft getreten am 07.02.2020 war aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auf fünf Jahre befristet und ist aktuell ausgelaufen.

Aus Sicht der Verwaltung soll für die Stadt Erlangen auch weiterhin das Verbot der Zweckentfremdung mit einer entsprechenden Satzung geregelt werden. Der Entwurf der aktuellen Fassung setzt zugleich die aktuelle Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zum Zweckentfremdungsrecht um. Danach sind Normadressaten des Zweckentfremdungsrechts ausschließlich die Eigentümer*innen oder Verfügungsberechtigten der Wohnung und nicht die Mieter*innen, so dass die bisherige Regelung in § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung zu streichen war. Zudem war die bisherige Genehmigungsfrist von zwölf Monaten unverhältnismäßig lang und wurde auf drei Monate verkürzt (§ 4 Abs. 6). Schließlich ist § 2 Abs. 3 Nr. 2 der letzten Satzung überflüssig, da nicht während des ganzen Zeitraumes seit 2020 eine Zweckentfremdungsverbotssatzung bestand und bereits nach der Natur der Sache vor Inkrafttreten der neuen Satzung erteilte bestandskräftige Baugenehmigungen, die eine andere Nutzung zulassen, vorrangig sind.

2. Begründung einer Wohnraummangellage in Erlangen

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. Das Stadtgebiet Erlangen wird daher in der Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 01.01.2022 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.

Des Weiteren wird Erlangen vom Bayerischen Staatsministerium für Finanzen in der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht - DVWoR, Fassung vom 28.02.2024) als „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ ausgewiesen.

Wichtigste Ursachen für den angespannten Wohnungsmarkt sind:

2.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Die Bevölkerung der Stadt Erlangen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In den letzten fünf Jahren ist die gemeldete Einwohnerzahl von 114.111 (2020) auf 120.305 (2024) Personen angestiegen. Grund für das Bevölkerungswachstum sind insbesondere überregionale Wanderungsgewinne.

2.2 Entwicklung der Zahl der Haushalte

Einhergehend mit der Einwohnerentwicklung ist auch die Zahl der Haushalte in Erlangen gestiegen. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte von 56.984 (2020) auf 61.262 (2024), dies entspricht einem Anstieg von 7,5 % bzw. 4278 Haushalten. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt dabei weiter zu.

2.3 Steigende Miet- und Kaufpreise

Die Verknappung von Wohnraum aufgrund der steigenden Nachfrage hat in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Die Miet- und Kaufpreise in Erlangen gehören zu den höchsten in Bayern.

2.4 Wohnungspolitische Maßnahmen

Die derzeit angespannte Wohnungsmarktlage wird auf Grund der Entwicklung der Einwohnerzahlen und des kontinuierlich hohen Preisniveaus in den nächsten Jahren weiter andauern und sich verschärfen.

Neben zahlreichen Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung von Wohnraum hat die Stadt Erlangen folgende wohnungspolitische Maßnahmen, die das Wohnungsangebot vergrößern sollen, auf den Weg gebracht:

- Akquise von (leerstehendem) Wohnraum für obdachlose Menschen.
- Umwidmung von Flüchtlingsunterkünften in Wohnraum für obdachlose Menschen.
- „Wohnen für Hilfe“ (Wohnraum wird gegen eine Dienstleistung zur Verfügung gestellt).

Des Weiteren ist die Stadt Erlangen seit Jahren bemüht, der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt mit verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken und den Wohnungsneubau zu fördern. Beispielhaft zu nennen sind hierfür die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, die eingeführten Quoten für geförderten Wohnungsbau und zahlreiche Wohnbauprojekte der Innenentwicklung. Die hier dargestellten Punkte bestätigen insgesamt einen dringenden Wohnraumbedarf für Erlangen. Die vorgenannten Maßnahmen und Instrumente reichen jedoch nicht aus, um in angemessener Zeit Abhilfe gegen den in Erlangen vorliegenden Wohnraummangel zu schaffen.

3. Wohnraumzweckentfremdung in Erlangen

Wie in anderen Großstädten ist auch Erlangen zu beobachten, dass Wohnraum leer steht und zudem Privatwohnungen zur Fremdbeherbergung zweckentfremdet werden. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation ist es erforderlich, den aktuellen Wohnungsbestand zu erhalten und dieser Zweckentfremdung des Wohnraumes Einhalt zu gebieten.

Mit der vorliegenden Satzung wird auch die rechtliche Grundlage für einen Genehmigungsvorbehalt der gewerbsmäßigen Fremdbeherbergung von mehr als acht Wochen im Jahr geschaffen. Mit anderen Mitteln kann der Zunahme von Leerständen, gewerblicher Nutzung bzw. Nutzung als Ferienwohnung und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialpolitisch unerwünschten Folgen nicht ebenso wirksam entgegengewirkt werden.

Keine Zweckentfremdung i. S. der Satzung stellt die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken durch die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten selbst dar, auch wenn dieser Wohnraum (z. B. Zweitwohnung, Einliegerwohnung, Werkwohnung) längerfristig leer steht.

Geltungsbereich der Satzung ist das gesamte Stadtgebiet.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ ja, positiv*
- ☐ ja, negativ*
- ☒ nein

Haushaltsmittel

- ☒ werden nicht benötigt
- ☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- ☐ sind nicht vorhanden

Anlagen:

1. Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS; Entwurf vom 24.02.2025)
2. Synopse alte/neue Fassung

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 19.03.2025

Protokollvermerk:

Herr Oberbürgermeister Dr. Janik schlägt vor den Tagesordnungspunkt heute nur als Einbringung zu behandeln. Hintergrund ist das Konsolidierungsverfahren der Stadt Erlangen. Eine Beschlussfassung sollte daher erst im April 2025 (zusammen mit dem Beschluss zum Konsolidierungsverfahren) gefasst werden.

Mit diesem Vorschlag besteht Einverständnis. Der Tagesordnungspunkt wird heute nur zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Begutachtung oder Abstimmung.

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

Protokollvermerk:

Der Tagesordnungspunkt wird durch die Verwaltung vertagt.

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

Ergebnis/Beschluss:

Die Satzung der Stadt Erlangen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS) (Entwurf vom 24.02.2025, Anlage 1) wird beschlossen.

mit 30 gegen 21 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang