

# Stadt will Zweckentfremdung verbieten

Aus für dauerhafte Vermietung von Ferienwohnungen — Stadtrat muss über Satzung abstimmen

VON SABINE STOLL

Nach München und Puchheim will Nürnberg als dritte Stadt in Bayern ein Verbot für die Zweckentfremdung von Wohnungen beschließen. Die Stadt will so der dauerhaften Nutzung von Wohnungen als Feriendomizil einen Riegel vorschieben. Dafür sollen fünf Stellen geschaffen werden.

In Langwasser gibt es schon jetzt eine ganze Reihe von Wohnungen, die regelmäßig an Messegäste oder Rock-im-Park-Besucher vermietet werden. Im ganzen Stadtgebiet sind insgesamt rund 600 Wohnungen ganzjährig als Ferienwohnungen verfügbar. Macht 0,2 Prozent des Bestands, wie eine städtische Auswertung aller Inserate des Vermietungsportals Airbnb ergeben hat. Laut Airbnb selbst gibt es in Nürnberg 1800 Unterkünfte, die über das Online-Portal gemietet werden können. 55 Prozent davon seien komplette Wohnungen, die „gelegentlich“ vermietet werden, so eine Sprecherin.

„Das ist noch kein Massenphänomen wie in Berlin“, sagt Wirtschaftsreferent Michael Fraas (CSU). Er plädiert mittlerweile dennoch für ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, weil sich die Situation seiner Ansicht nach verschärfen wird. Die Airbnb-Vermietungen würden mehr, es habe zuletzt auch mehr Beschwerden gegeben. Fraas: „Wir wollen es lieber jetzt eindämmen, bevor es ein Massenphänomen wird.“

Voraussetzung für den Erlass einer entsprechenden Zweckentfremdungssatzung ist ein Mangel an Wohnungen. Der liegt in Nürnberg zweifellos vor. Die Einwohnerzahl steigt, gleichzeitig gibt es immer mehr Single-Haushalte. Miet- und Kaufpreise haben drastisch angezogen. Über 8000 Haushalte warten mittlerweile auf eine Sozialwohnung. Doch die werden weniger, weil mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen.

All diese Argumente sind in der Vorlage der Verwaltung für die Stadträte aufgeführt. Das Fazit: Der Nürnberger Wohnungsmarkt werde trotz aller Bemühungen „auch künftig ein erhebliches Defizit an bezahlbarem Wohn-



Bislang werden in Nürnberg rund 600 Wohnungen dauerhaft an Gäste vermietet. Die Stadt will verhindern, dass daraus ein Massenphänomen wird.

Foto: Jens Kalaene/dpa

raum aufweisen“. Deshalb sei ein konsequenter Bestandsschutz unverzichtbar, so Fraas. Das effektivste Instrument: ein Zweckentfremdungsverbot.

Der Wirtschaftsreferent betont jedoch auch, dass die klassische Untervermietung weiterhin möglich sein soll. „Wir haben nichts gegen Messegäste.“ Eine Zweckentfremdung liegt laut Satzungsentwurf erst dann vor, wenn mehr als 50 Prozent des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt werden oder eine Wohnung mehr als acht Wochen im Jahr an Gäste vermietet wird. Außerdem soll gelten: Nur mit Genehmigung der Stadt dürfen Wohnungen zu anderen Zwecken genutzt werden.

In ihrer nächsten Sitzung am 10. April sollen die Stadträte über die Satzung entscheiden. Es ist davon auszugehen, dass eine breite Mehrheit dafür stimmen wird. SPD, Grüne und Linke Liste fordern eine solche Satzung schon länger (*wir berichteten*). Die CSU-Fraktion war zunächst skeptisch, weil sie bezweifelt hatte, dass ein Zweckentfremdungsverbot leicht umzusetzen sei. Auch lehnten die Konservativen einen von der SPD ins Spiel gebrachten „Online-Pranger“ ab, an dem man auch anonym Vermieter anschwärzen kann. Dieser findet sich nicht in der Vorlage.

Auch Wirtschaftsreferent Fraas war anfangs kein Freund einer Zweck-

entfremdungssatzung, weil er das Verhältnis von Aufwand und Nutzen infrage stellte und betonte, dass eine solche Satzung ohne Kontrollpersonal keinen Sinn macht. Mittlerweile sind fünf Vollzeitmitarbeiter angedacht, die die Einhaltung des Verbots überwachen sollen: eine Leitungsstelle, zwei Innendienstmitarbeiter und zwei Außendienstler, angesiedelt beim Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat. Die Personalkosten kann Fraas noch nicht beziffern.

Für Vermieter kann es dagegen teuer werden. Wer Wohnungen zweckentfremdet, kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro belangt werden. (Siehe StandPunkt links)