



Beschlussvorlage

Stabsstelle Wohnen
Matthias Paul

07/087/2023

Beratungsfolge

Sozialausschuss	10.05.2023	öffentlich
Gemeinderat	19.06.2023	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	05.07.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	10.07.2023	öffentlich
Gemeinderat	24.07.2023	öffentlich

Betreff

Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

1. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Esslingen am Neckar (Zweckentfremdungsverbotssatzung – (ZwEVS) gemäß Anlage 1.
2. Der Antrag FA/063/2019 wird für erledigt erklärt.

2. Kurzzusammenfassung

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.12.2021 legt die Verwaltung die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor. Diese soll von 01.08.2023 bis 31.07.2028 gelten. In Anl. 2 werden Fragen aus dem noch nicht für erledigt erklärten Fraktionsantrag FA/063/2019 beantwortet. Nach Ablauf eines Jahres ab Inkrafttreten der Satzung wird das zuständige Baurechtsamt die Maßnahme im Hinblick auf die regelmäßige Überprüfung des Fortbestehens der rechtlichen Grundlagen, die Entwicklung der Fallzahlen und ggf. zusätzlich erforderliches Personal evaluieren.

3. Ermächtigung im Haushalts-/Wirtschaftsplan

Entfällt.

Erläuterung zur Deckung, Folgekosten / Wirkung auf den Jahresabschluss bei EuB

Entfällt.

Auswirkungen auf den Ressourcenbedarf

Entfällt.

4. Begründung

Mit den Beschlüssen der Anträge HH/029/2021 und HH/037/2021 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.12.2021 die Verwaltung mit der Erstellung einer Satzung über das Verbot der

Zweckentfremdung von Wohnraum für das Stadtgebiet der Stadt Esslingen am Neckar beauftragt. Nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen legt die Verwaltung dem Gemeinderat die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zur Beschlussfassung vor und erläutert die Umsetzung.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wurde 2013 vom Land beschlossen und im Jahr 2021 nochmals verschärft. Das ZwEWG gibt Kommunen die Möglichkeit, durch den Erlass einer Satzung ein Verbot bzw. einen Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen. Die Satzung gilt für höchstens fünf Jahre. Voraussetzung für den Erlass einer Satzung ist Wohnraummangel. Nach dem Erlass der Satzung liegt eine Zweckentfremdung vor und kann sanktioniert werden, wenn der Wohnraum:

- Zum überwiegenden Teil gewerblich/beruflich genutzt werden soll;
- baulich verändert oder genutzt wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke nutzbar ist;
- mehr als zehn Wochen im Jahr der Fremdenbeherbergung dienen soll;
- länger als sechs Monate leer steht (außer bei Instandhaltungs-, oder Modernisierungsmaßnahmen; ebenso, wenn der Wohnraum zeitnah verkauft werden soll);
- abgebrochen werden soll.

Eine Zweckentfremdung ist zulässig, wenn vorrangige öffentliche Interessen (bspw. wichtige Quartierseinrichtungen, Betreuungs-, medizinische Versorgung) bzw. schutzwürdige private Interessen überwiegen. Das Gesetz gibt den Spielraum einer Ermessensentscheidung, wenn Ausgleichsmaßnahmen erfolgen (Ersatzwohnraum oder Ausgleichszahlungen).

Über die Satzung kann zudem eine Anzeige- und Registrierungspflicht für als Ferienwohnraum überlassenen Wohnraum eingeführt werden (bspw. Airbnb). Von entsprechenden Betreibern von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnraum können zudem Auskünfte verlangt werden.

Verstöße gegen das Genehmigungserfordernis können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 Euro, Verstöße gegen die Registrierungs- und Anzeigepflicht mit einem Bußgeld bis 50.000 Euro sanktioniert werden.

Erfahrungen anderer Städte und Situation in Esslingen

Der Verwaltung sind zehn Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bekannt, die eine ZWEVS erlassen haben. Ein Zweckentfremdungsverbot wirkt z.B. durch „unverbindliche Beratungsgespräche“ zunächst präventiv, indem eine Zweckentfremdung im Vorfeld verhindert werden kann (vgl. Landtagsdrucksache 16/4278). Aus Erfahrungswerten anderer Städte ergibt sich rechnerisch, dass darüber hinaus durch Verfahren im Mittel ca. zwölf Wohneinheiten pro Jahr dem Wohnungsmarkt in Esslingen am Neckar wieder zugeführt werden könnten (vgl. Anl. 2).

Bezogen auf die Fallgruppen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes liegen folgende Informationen vor; die Zahlen sind nicht mit Zahlen möglicher Fälle, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen würden, gleichzusetzen. Zusammengefasst gab es von 2018 bis 2022:

- insgesamt 56 Nutzungsänderungen von Wohnungen zu gewerblichen/beruflichen Zwecken
- 3 genehmigte bei 11 beantragten Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen; Aktuell sind ca. 15 ganze Ferienwohnungen/-häuser in Esslingen a. N. bei Airbnb buchbar. Daneben kann u.U. bspw. sog. ‚Wohnen auf Zeit‘ eine Zweckentfremdung zur Fremdenbeherbergung darstellen.

- ca. 1.091 bis 1.200 leerstehende Wohnungen (Damit ist keine Aussage zu Wohnungen ableitbar, die nach dem ZwEWG unberechtigterweise länger als sechs Monate leer stehen würden; ein gewisser Grad an (temporärem) Leerstand wird als Fluktuationsreserve benötigt.)
- 35 Wohneinheiten, die ohne Wiederaufbau abgebrochen worden sind.

Wohnraummangellage

Die Befugnis, eine Satzung zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, setzt nach § 1 ZwEWG einen Wohnraummangel voraus, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen muss besonders gefährdet sein.

Aus der Prüfung in Anl. 3 ergibt sich, dass Wohnraum in Esslingen am Neckar mangelt. Gegenüber 2021 ergibt sich bis 2030 ein Wohnungsangebotsdefizit von ca. 2.371 Wohnungen. Darin nicht berücksichtigt sind der darüber hinaus langfristig unbedingt benötigte Zuzug von Fachkräften und deren Familien sowie der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Dieser Zuzug – wie auch die Zunahme der Zahl in Präsenz Studierenden gegenüber 2021 – erhöht die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des höchstens fünfjährigen Wirksamkeitszeitraums des Zweckentfremdungsverbots.

Das gestiegene Zinsniveau, Lieferengpässe von Baumaterialien sowie Preissteigerungen können zu einem Rückgang der Bautätigkeit und damit des Angebots an zusätzlichen Wohnungen in den kommenden fünf Jahren führen. Die Verwaltung wird die Rechnung fortschreiben, wenn aktualisierte Zahlen aus der Gebäude- und Wohnungszählung vorliegen.

Prüfung anderer wirtschaftlich und zeitlich vertretbarer Maßnahmen

Da ein Zweckentfremdungsverbot in die Grundrechte der Eigentümer:innen eingreift, muss vorrangig versucht werden, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. In Anl. 4 ist dargelegt, welche kurzfristig wirksamen Maßnahmen die Verwaltung getroffen hat bzw. umsetzt. Diese sind geeignet, den Wohnraummangel zu lindern, jedoch voraussichtlich nicht hinreichend, ihn innerhalb eines zeitlich vertretbaren Rahmens zu beseitigen.

Weitere Maßnahmen, die zur Verbesserung der Situation führen sollen, können erst langfristig wirken. Das Zweckentfremdungsverbot kann ein weiterer Baustein sein, um dämpfend auf die Wohnraummangellage zu wirken und die Wohnversorgung für die Esslinger:innen zu verbessern.

Regelungsvarianten und Übergangsvorschriften

Anl. 5 enthält mögliche Regelungsvarianten und entsprechende Erläuterungen. Im Satzungsentwurf sind folgende Regelungsvarianten vorgesehen:

- Geltungsdauer von fünf Jahren
- Regelung aller Fallgruppen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes
- Registrierungspflicht für Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird
- Verzicht auf eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer:innen für Zwecke der Fremdenbeherbergung
- Übergangsregelung für Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

Weitere Sachbearbeiter:innen	Amt
Roland Böhm	Baurechtsamt
Felicitas Jörlitschka	Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten

Anlage(n):

1. Anl. 1 Zweckentfremdungsverbotssatzung Entwurf
2. Anl. 2 Erfahrungen anderer Städte/Situation in Esslingen
3. Anl. 3 Prüfung des Vorliegens einer Wohnraummangellage
4. Anl. 4 Prüfung anderer wirtschaftlich und zeitlich vertretbarer Maßnahmen
5. Anl. 5 Regelungsvarianten und Übergangsvorschriften
6. Anl. 6 FA/063/2019 Die Grünen
7. Anl. 6 Ausstehende Antworten zu Fragen aus dem Sozialausschuss am 10.05.2023