

DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

Stadt Nürnberg · Rathaus · 90403 Nürnberg
001

Stadt Nürnberg

Der Oberbürgermeister

Herrn Stadtrat
Gerald Raschke
SPD-Stadtratsfraktion
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Zweckentfremdungsverbot

Ihr Schreiben vom 25.01.2017

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Tel.: (0)9 11 / 2 31-50 90
Fax: (0)9 11 / 2 31-36 78
obm@stadt.nuernberg.de
www.nuernberg.de

Sehr geehrter Herr Raschke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.01.2017.

in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte rückt die „Sozialpflichtigkeit“ des (Wohn-)Eigentums als Teil des Sozialstaatsgebots naturgemäß verstärkt in den Blickpunkt der Gesellschaft. Zweckentfremdete Nutzungen von Wohnungen oder Wohnungsleerstände laufen dabei dem Gemeinwohl sicherlich zuwider. Vor diesem Hintergrund haben neben Stuttgart u.a. auch Hamburg, Köln, Berlin und München, als einzige bayerische Kommune, Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

Zu Ihren Fragen, bezogen auf Nürnberg, kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Die Verwaltung verfügt nicht über die personelle Kapazität, um ein aussagefähiges Kataster über Wohnungsleerstände und/oder Zweckentfremdung zu erstellen und dann auch regelmäßig zu aktualisieren. Im Rahmen des Gutachtens zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ für Nürnberg wurde allerdings für das Jahr 2012 eine Leerstandsquote von 1,6 Prozent ermittelt. Dieses Ergebnis wird auch durch eine Berechnung des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untermauert. Das BBSR hat für das Jahr 2015 auf der Basis einer Fortschreibung der Leerstandsdaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für die kreisfreien Großstädte in Bayern eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,9 Prozent bei weiterhin rückläufiger Tendenz errechnet.

Die Leerstandsquote liegt somit deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umzügen und Modernisierungen) allgemein als erforderlich angesehenen Fluktuationsreserve von rund drei Prozent.

Bei den rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten steht das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) im Vordergrund. Dieses ermächtigt Gemeinden mit Wohnraummangel durch Satzung festzulegen, dass eine Zweckentfremdung nur mit einer Genehmigung zulässig ist. Ob im Gemeindegebiet tatsächlich ein Wohnraummangel herrscht und diesem nicht mit anderen Maßnahmen begegnet werden kann, beurteilen die Gemeinden selbst. Der Begriff „Zweckentfremdung“ umfasst neben beruflicher und gewerblicher Nutzung u.a. auch Wohnungsleerstand länger als drei Monate.

In der aktuellen Situation anhaltender Wohnungsknappheit und hoher Gewinnerwartung auf dem Wohnungsmarkt ist die Schaffung von Wohnraum wesentlich lukrativer, als Wohnraum in Gewerbeflächen umzunutzen. Diesen Trend belegen auch Schätzungen der Bauordnungsbehörde, wonach derzeit die beantragten bzw. genehmigten Bauanträge und Vorbescheide zu 60 bis 70 Prozent zugunsten von Wohnraum und zulasten von gewerblichen Nutzungen gehen. Was die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Gewerbe angeht, ist deshalb davon auszugehen, dass diese gegenwärtig allenfalls in Einzelfällen stattfindet.

Die Zweckentfremdungssatzung wurde in Nürnberg nach einer Kosten-Nutzen-Analyse im Jahr 2001 aufgehoben. Das Instrumentarium ist sehr arbeitsintensiv und benötigt zur Durchsetzung entsprechende Personalkapazitäten, auch im juristischen Bereich. Der erneute Erlass einer Zweckentfremdungssatzung würde für Nürnberg einen bürokratischen und personellen Mehraufwand bedeuten, der nicht zu vertreten wäre.

In anderen Ballungszentren wie Hamburg, Berlin, München oder Stuttgart mag sich die Lage anders darstellen. Sollte sich für Nürnberg ein vergleichbares Szenario ergeben, so ist mit entsprechenden Maßnahmen darauf zu reagieren.

Aktuell sehe ich somit den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nicht als erforderliches Instrument zur Verbesserung der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt. Die begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen sollten vorrangig zur Optimierung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau eingesetzt werden.

Für weitere Rückfragen steht Herr Göppner vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Tel.: 0911/231 – 2102) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Maly

