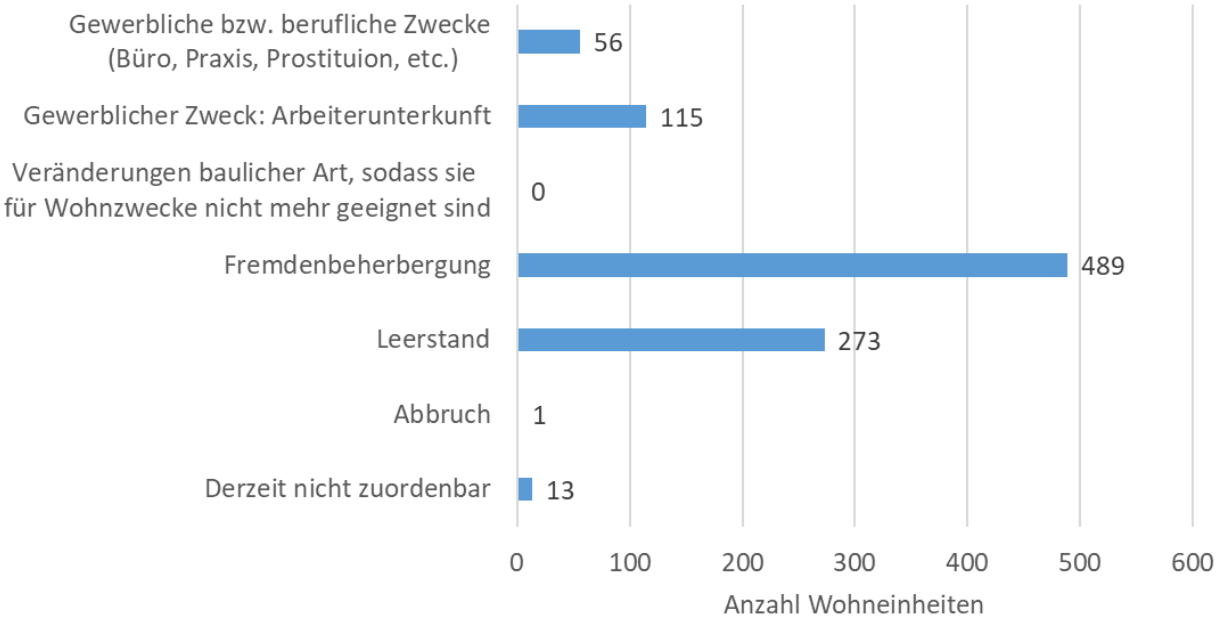
Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEVS)

1. Der Erhalt von bestehendem Wohnraum ist ein wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Mit dem Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) am 30.05.2019 hat Nürnberg ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung eingeführt. Grundlage für die Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Der Vollzug der ZwEVS erfolgt seit dem 01.11.2019 federführend durch den Stab Wohnen (SW) im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, der neben seiner Funktion als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau auch verantwortlich ist für die Konzeption, Vorbereitung und Umsetzung der Nürnberger Wohnungspolitik. Die im Rahmen des Satzungsvollzugs erforderliche Außendiensttätigkeit erfolgt durch den zentralen Ermittlungsdienst von Zentrale Dienste (ZD) bei Ref. I/II.

2. Zum Stichtag 28.04.2021 waren seit Inkrafttreten der ZwEVS 947 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierbei lagen für 119 Wohneinheiten Anträge und bei 828 Wohneinheiten Meldungen aufgrund vermuteter Zweckentfremdungen (sog. Verdachtsfallmeldungen) vor. Die 947 Wohneinheiten verteilen sich wie folgt auf die Bereiche der Zweckentfremdung:



Für 144 Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung unterbunden bzw. verhindert und die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 144 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 8543 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 38,55 Mio. EUR.

Für weitere 28 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 10 Fällen wurden Nutzungsänderungen genehmigt. 80 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

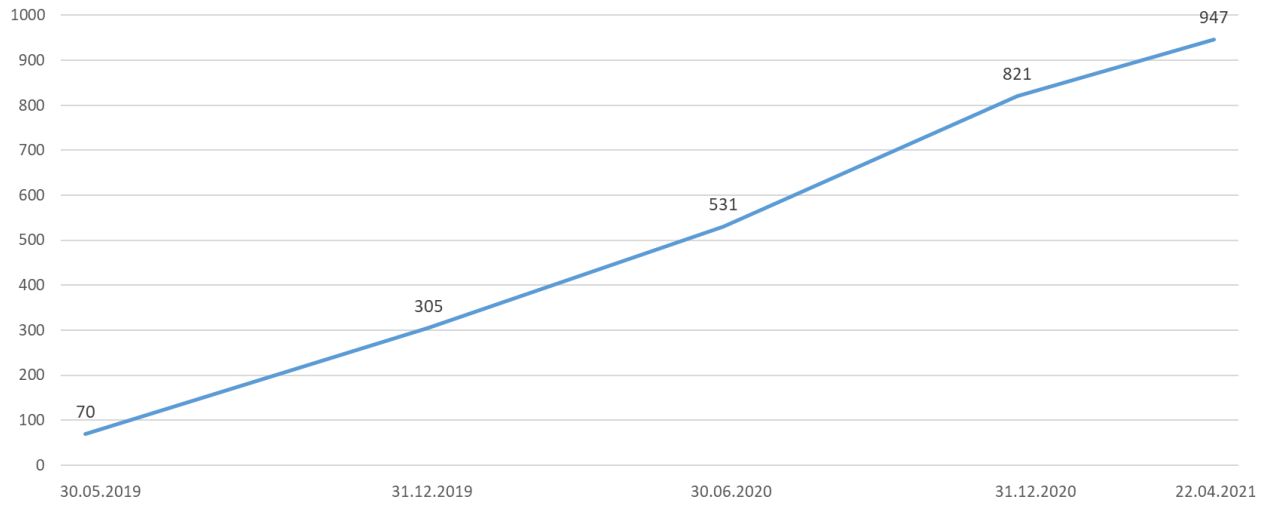
Derzeit laufen für 274 Wohneinheiten zweckentfremdungsrechtliche Verfahren. Die Bearbeitung von Verdachtsfallmeldungen für 406 Wohneinheiten steht noch aus.

3. Ref.VII/SW nahm im Oktober 2019 mit zunächst einem Sachbearbeiter die Arbeit auf und ist seit Mitte März 2020 mit einer Sachgebietsleiterin und zwei Sachbearbeitern besetzt.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag zunächst auf der Bearbeitung der Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdungen. Inzwischen liegt er auf der Ermittlung der gemeldeten Verdachtsfälle.

Während bei den Genehmigungsanträgen die Eigentümerinnen und Eigentümer bemüht sind, alle relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen, stellt sich die Situation bei den Verdachtsfällen wesentlich komplexer dar. Die Mitwirkungsbereitschaft ist hier gering - das Vorgehen ist oft finten-reich, es wird verschleiert. Einige Betroffene reagieren teils mit Unverständnis, teils mit erheblichen Beschimpfungen gegenüber den städtischen Bediensteten. Jedes noch so kleine Detail muss schließlich durch Ref. VII/SW nachgewiesen und zu einem Puzzle zusammensetzt werden. Der Ermittlungsaufwand ist umfangreich. Auch die Außendienst-Funktionen sind keine Routine-Tätig-keit, sondern es muss mit „geübtem Blick“ vorgegangen werden. Derzeit ist die Sachgebietsleiterin von SW unterstützend auch im Außendienst tätig - zusätzlich zu der von ZD wahrgenommenen Außendiensttätigkeit (s.o. bei Ziff. 1) - und kümmert sich dann um die rechtliche Verfolgung im In-nendienst.

Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen steigt seit Inkrafttreten der ZwEVS am 30.05.2019 kontinuierlich an.



Hinzu kommen die zahlreichen Ferienvermietungen, die auf Online-Portalen angeboten werden. Es bedarf daher weiterer Anstrengungen, um die ersten aufgezeigten Erfolge zu verstetigen.

Vor dem Hintergrund von Covid-19 haben sich im letzten Jahr die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Ferienwohnungen sehr verändert. Beherbergungsverbote zu touristischen Zwe-cken führten jedoch nicht dazu, dass diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfü-gung stehen und die entsprechenden zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren beendet werden konnten. Vielmehr wurde die Art der Vermarktung (vorübergehend) angepasst, z. B. in möblierte Kurzzeitvermietung. Die Verfahren, die diese Fälle betreffen müssen weitergeführt werden, bis eine satzungskonforme tatsächliche und dauerhafte Wohnnutzung nachgewiesen ist.