

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00191	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BOA, RA, STP, SU
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Bü	07.06.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Grundsatzentscheidung zu einem Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Anlage(n): Anlage 1 – Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 27. November 2020			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Herr Büchler / Herr Dietz, ca. 30 Minuten, davon 15 min. Sachvortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	06.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Die von der Verwaltung vorgestellte aktuelle Gesetzeslage und die Ausführungen einer möglichen Umsetzung werden zur Kenntnis genommen.
2. a) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu entwerfen und die hierfür erforderliche Organisationstruktur darzustellen.
2. b) Die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung soll nicht weiterverfolgt werden.

Begründung:

1. Einführung

In Baden-Württemberg gilt das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 19. Dezember 2013. Es ermöglicht Gemeinden mit Wohnraumangel, für jeweils höchstens fünf Jahre, kommunale Satzungen zu erlassen, um die Umwandlung von Wohnräumen in Gewerberäume oder zur kurzfristigen Vermietung (z. B. Ferienwohnungen) sowie den Leerstand und den Abriss von Wohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße mit einem Bußgeld zu sanktionieren.

Da sich die Situation auf den Wohnungsmärkten seit Erlass des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vom 19. Dezember 2013 nicht entspannt hat, sondern tendenziell eher verschärft hat, wurde das Zweckentfremdungsverbotsgesetz durch die Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vom 4. Februar 2021 effizienter ausgestaltet.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- Klarstellung, dass die untergeordnete gewerbliche Nutzung von Wohnraum (weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche) nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterfällt (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 ZWEWG),
- Einführung einer zeitlichen Grenze von insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr, ab der eine Zweckentfremdung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig ist (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ZWEWG),
- Erweiterung des Kreises der Auskunftspflichtigen gegenüber der Gemeinde auf Verwalter und Vermittler von Wohnraum (§ 4 Absatz 1 Satz 1 ZWEWG),
- Einführung einer Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes wie bspw. airbnb (§ 4 Absatz 1 Satz 3 ZWEWG),
- Klarstellung, dass ein Auskunftsverlangen auf Anforderung nur im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig ist (§ 4 Absatz 1 Satz 1 ZWEWG),
- Einführung einer Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (§ 4 Absatz 2 ZWEWG),
- Einführung einer Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer für Zwecke der Fremdenbeherbergung (§ 4 Absatz 3 ZWEWG),
- Erhöhung des Bußgeldrahmens für die nicht genehmigte Zweckentfremdung von 50 000 Euro auf 100 000 Euro (§ 5 Absatz 1 Nummer 1, § 5 Absatz 2 erster Halbsatz ZWEWG),
- Einführung von Bußgeldtatbeständen für Verstöße gegen die Auskunfts-, Registrierungs- und Anzeigepflicht mit einem Bußgeldrahmen in Höhe von 50 000 Euro (§ 5 Absatz 1 Nummern 2 bis 5, § 5 Absatz 2 zweiter Halbsatz ZWEWG).

2. Anwendungsbereich

Die Befugnis der Gemeinden, Satzungen zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, setzt zunächst einen Wohnraumangel voraus, d. h. die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen muss besonders gefährdet sein. Ob im Gemeindegebiet ein solcher besteht, haben die Gemeinden selbst festzustellen.

Dafür können vorhandene gemeindliche Informationen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug staatlich oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand, herangezogen werden. Anhaltspunkte für das Vorliegen von Wohnraummangel in der jeweiligen Gemeinde können auch die der Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 6. Oktober 2020 (GBl S. 803) zu Grunde gelegten Indikatoren sein.

Die Stadt Friedrichshafen ist in dieser Gebietskulisse aufgenommen worden und es kommen sowohl die Mietpreisbegrenzungsverordnung als auch die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung zur Anwendung.

Subsidiarität der Satzungsbefugnis

Die in § 2 ZWEWG eingeräumte Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbots subsidiär. Die Berücksichtigung der Subsidiarität sollte dokumentiert werden, da sie bei einer verwaltungsgerichtlichen Kontrolle mit Blick auf die Eingriffe in Artikel 13, 14 Grundgesetz detailliert nachzuweisen ist. Die Gemeinden haben zunächst zu versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Dies können sowohl Maßnahmen sein, um der Verringerung des Wohnungsbestandes, als auch einer Verschlechterung der Wohnraumbilanz durch eine erhöhte Nachfrage aufgrund starken Zuzugs oder Ähnlichem entgegenzuwirken. Solche Maßnahmen können beispielsweise ein Wohnraumentwicklungskonzept, ein kommunales Grundstücksmanagement, die Ausweisung neuer Baugebiete, die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung im Innenbereich und Projekte mit sozialer Wohnraumförderung sein.

In Friedrichshafen sind einige dieser Maßnahmen vorhanden und werden seit geraumer Zeit konsequent umgesetzt.

- Wohnbaulandentwicklung
- Grundstückbeschaffung – vorausschauende Baulandpolitik
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Quote für geförderten Wohnraum – Friedrichshafener Baulandmodell (25 % geförderter Wohnbau aus neuem Baurecht)
- Kaufpreisvergünstigung von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (Quote 50 % LWoFG + 30 % Häfler Wohnraumförderungsprogramm)
- Wohnraum risikofrei vermieten - Vermieterprämie
- Baukindergeld der Stadt Friedrichshafen
- Vergabe von städtischen Baugrundstücken
- Senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Qualifizierter Mietspiegel

Adressat des Verbots

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erfasst jedweden Wohnraum und richtet sich sowohl an den Eigentümer als auch an sonstige Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte.

3. Befugnis der Gemeinden

§ 2 ZwEWG stellt klar, dass im Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung die Zweckentfremdung zunächst grundsätzlich verboten ist. Die Vorschrift enthält eine Satzungsbefugnis für die Gemeinden und führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Die Befristung der Satzungen auf höchstens fünf Jahre ist obligatorisch. Bei Fortdauer der Voraussetzungen ist ein erneuter Erlass zulässig; nach Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer sind die Voraussetzungen zur Wahrnehmung der Regelungsbefugnisse - soweit von ihnen Gebrauch gemacht werden soll - erneut zu überprüfen.

Unabhängig davon wird eine jährliche Prüfung des weiteren Vorliegens der Voraussetzungen für den Satzungserlass empfohlen.

4. Zweckentfremdung

Normatives Ermessen der Gemeinde

Die Anwendung des Zweckentfremdungsverbots kann von den Gemeinden im Rahmen ihres eigenverantwortlich auszuübenden normativen Ermessens durch Bestimmung in der Satzung auf einzelne typisierte Anwendungsfälle, beispielsweise auf leerstehende Wohnungen, beschränkt werden. Die Ausübung dieses normativen Ermessens ist zu dokumentieren.

Begriff der Zweckentfremdung

Als Zweckentfremdung können insbesondere folgende Tatbestände gelten:

- Die Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke.
- Die bauliche Veränderung von Wohnraum, die den Raum für Wohnzwecke ungeeignet macht.
- Die Verwendung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr. Das sind in Summe 70 Kalendertage pro Kalenderjahr.

Erfasst werden von vornherein nur Wohnungen, die bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung standen. Eine Anwendung auf Wohnungen, die beispielsweise bisher schon als Ferienwohnungen genutzt werden, findet deshalb nicht statt.

- Das Leerstellenlassen von Wohnraum länger als sechs Monate. Bei Überschreiten dieses Zeitraums liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn der Eigentümer den Leerstand nicht zu vertreten hat.
- Die Beseitigung von Wohnraum, insbesondere wenn das Gebäude abgebrochen wird.

Zulässige Maßnahmen (keine Zweckentfremdung)

Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

- Wohnraum leer steht, weil der dinglich Verfügungsberechtigte trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen keinen Mieter findet, der eine kostendeckende Miete zu zahlen bereit ist.

- eine Wohnung durch den Verfügungsberechtigten oder einen sonst Nutzungsberechtigten, insbesondere einen Mieter, zu anderen Zwecken mitbenutzt wird, die Wohnung jedoch weiterhin zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für die Wohnnutzung verwendet wird. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 ZWEWG.
- Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß dem Verfügungsberechtigten oder sonst Nutzungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient.
- Wohnraum für weniger als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ZWEWG. Davon unberührt bleiben allerdings in diesem Fall die Registrierungs- und Anzeigepflicht nach § 4 Absätze 2 und 3 ZWEWG, soweit die Gemeinde diese Instrumente in einer entsprechenden Zweckentfremdungsverbotssatzung vorgesehen hat.
- Wohnraum an Ausländer mit Duldung überlassen wird, sofern die Person nicht zur Wohnsitznahme in einer Gemeinschaftsunterkunft verpflichtet ist.
- der Wohnraum mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird.

Zulässige Maßnahmen (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht)

Einer Genehmigung bedarf es nach § 2 Absatz 2 ZWEWG nicht für

- die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der durch Umbau von anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen - insbesondere Geschäftsräumen - nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand geschaffen wurde.
- den Leerstand von Wohnraum über sechs Monate hinaus, wenn dies durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

Die materielle Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht liegt beim dinglich Verfügungsberechtigten oder Besitzer.

Zuständigkeit für die Zweckentfremdungsgenehmigung

Der Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ist eine kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit. Es steht im Ermessen jeder Gemeinde, die zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ermächtigt wird, eine Abwägung zwischen dem Nutzen und dem Aufwand der Regelungen vorzunehmen. Die Gemeinden vollziehen ihre Satzungen selbst.

Die Entscheidung, von den Instrumenten des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Gebrauch zu machen, liegt damit bewusst in kommunaler Verantwortung. Diese Entscheidung umfasst auch die Bereitstellung des notwendigen Personals und der erforderlichen Sachmittel zum Vollzug der Regelungen.

5. Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes

Nach § 4 Absatz 1 Sätze 1 und 3 ZWEWG besteht eine Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes und damit beispielsweise für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen wie airbnb. Mit dieser Auskunftspflicht können personenbezogene Daten des Wohnungsanbieters, wie Name und Adresse sowie Angaben zum zweckentfremdeten Wohnraum, wie Adresse, Größe der Wohnung und Auskünfte über den zeitlichen Umfang der Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung ermittelt werden.

6. Registrierungsverfahren

Nach § 4 Absatz 2 ZWEWG können Gemeinden eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, also für Zwecke der Fremdenbeherbergung einführen. Adressat der Registrierungspflicht ist der dinglich Verfügungsberechtigte des jeweiligen Wohnraums.

Die Entscheidung, eine Registrierungspflicht einzuführen, liegt unter dem Satzungsvorbehalt und damit im Ermessen jeder Gemeinde.

Der Registrierungspflicht unterfällt jeder Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird und zwar unabhängig davon, ob die Zweckentfremdung des Wohnraums für Zwecke der Fremdenbeherbergung nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 ZWEWG genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. D. h. der Registrierungspflicht unterfällt auch die Vermietung von Wohnraum für Zwecke der gewerblichen Fremdenbeherbergung zu weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche des Wohnraums sowie die Vermietung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung bis zu der zeitlichen Grenze von zehn Wochen im Kalenderjahr.

Eine Registrierung ist nur sinnvoll, wenn sowohl die genehmigungspflichtigen wie auch die (in der Anzahl oft überwiegender) genehmigungsfreien Kurzzeitvermietungen zum Zwecke der Fremdenbeherbergung umfasst sind.

Erst durch die Registrierungspflicht erhält die Gemeinde Anhaltspunkte zur Überprüfung, ob beispielsweise die 10-Wochen-Grenze für die genehmigungsfreie Nutzung für Zwecke der vorübergehenden Fremdenbeherbergung überschritten ist.

7. Gebühren

Die Regelung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sieht die Erledigung dieser Aufgaben durch die Gemeinden als eine eigene Angelegenheit vor. Soweit Gemeinden Amtshandlungen vornehmen, gilt für sie das Kommunalabgabengesetz. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob sie insoweit die Erhebung von Verwaltungsgebühren einführen will. Die Rechtsgrundlage für eine Gebührenerhebung muss durch eine Gebührensatzung geschaffen werden.

8. Wohnraumsituation Stadt Friedrichshafen

- Wohnungsbestand gesamt: 31.226 WE (Stand 31. Dezember 2019)
- Mietwohnungsbestand ca. 16.000 WE (15.620 aus Zensusfortschreibung 2014)
- Abfallhaushalte: 29.286 (31. Dezember 2019)
- Leerstand: 1.940 WE = 6,21 %. (Differenz aus Gesamtbestand und Abfallhaushalten)
- Ferienwohnungen (erfasst): 160 WE
- Durchschnittliche Nettomiete 8,39 €/m² (Mietspiegel 2020)
- Durchschnittliche Angebotsmiete: 10,34 €/m² (Indikator 4 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung Angebotsmieten 2017/2018)
- Gemeldete Wohnungssuchende: 400 (31.05.2021 Abteilung Wohnungswesen – Amt für Vermessung und Liegenschaften)
- Zweitwohnungen: 230 veranlagte Fälle (2021)

Unter den Einflüssen der Datenschutzgrundverordnung wurde die Erfassung und Auswertung von statistischen Daten in den letzten Jahren zunehmend erschwert. Die vorab stehenden Werte stellen eine Sammlung aus Erkenntnissen der vergangenen Jahre dar.

Wenngleich die Daten heterogen sind und für einen direkten Vergleich nicht standhalten, beschreiben sie dennoch eine bestehende Wohnungsversorgungsproblematik.

9. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 27. November 2020

Antrag

Der Gemeinderat möge die Verwaltung beauftragen, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Friedrichshafen aufzustellen – gemäß §2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und §4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

Werden in neuen oder geänderten Bebauungsplänen reine oder allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, so sind Ferienwohnungen durch Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan auszuschließen. Stellt die Stadt vorhabenbezogene Bebauungspläne auf oder schließt städtebauliche Verträge ab, die reine oder allgemeine Wohngebiete betreffen, so ist eine entsprechende Regelung in die Vereinbarung aufzunehmen.

Begründung

Die Gesetzgebung des Landes Baden-Württemberg ermöglicht seit 19. Dezember 2013 die Aufstellung einer Satzung zur Zweckentfremdung von Wohnraum. Diese soll die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum regeln. Dabei geht es um Wohnraum, der überwiegend für gewerbliche Zwecke umgewandelt wird und nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden kann sowie um Wohnraum, der für Fremdbeherbergung genutzt oder länger als z. B. sechs Monate leer steht.

Um die Bemühungen der Stadt, neuen Wohnraum zu schaffen, nicht durch die häufige Umnutzung von bestehendem Wohnraum für Beherbergungszwecke zu konterkarieren, sollte die Stadt eine Zweckentfremdungssatzung aufstellen.

10. Bewertung

Im Hinblick auf den Wohnungsbestand ist am 4. Februar 2021 das neue Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft getreten. Schwerpunkt der Gesetzesänderung ist die Einführung einer Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie die Möglichkeit für Gemeinden, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen einzuführen. Die Registrierungsnummer müsste dann bei jeder veröffentlichten Anzeige mit angegeben werden. Ergänzt wird die Registrierungspflicht mit der Möglichkeit, eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnraum für wechselnde Nutzer vorzusehen.

Damit wurde erstmals und zeitlich nach dem Eingang des Fraktionsantrages das notwendige Instrumentarium geschaffen, den gesamten Ferienwohnungsbestand zu erfassen und ungenehmigte Nutzungsänderungen wirksam zu verhindern. Insofern bleibt die Frage offen, ob mit dem Antrag auch eine solche Satzung gewünscht wird.

Für den Fall eines Satzungserlasses, sollte aus Sicht der Verwaltung eine Differenzierung von genehmigten und ungenehmigten Ferienwohnungen vorgenommen werden. Ebenfalls von Belang ist der Umgang mit künftigen Genehmigungen.

Die Zweckentfremdungssatzung kann (siehe Nr. 4) auf einige Fallkonstellationen beschränkt werden. Vor dem Hintergrund, dass Friedrichshafen eine Tourismusregion ist, darf das Vorhandensein von Ferienwohnungen nicht unterbunden werden. Vielmehr sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen diesem Bedarf und der Reaktion auf die Wohnungssituation in Friedrichshafen gefunden werden.

11. Umsetzung in Rahmen von Bebauungsplanverfahren

Das SU nimmt zukünftig in jeden neu aufzustellenden Bebauungsplan, in dem ein reines Wohngebiet (WR) oder allgemeines Wohngebiet (WA) als Nutzung vorgesehen ist, eine Festsetzung auf, mit der die Nutzung „Ferienwohnung“, sowohl die Errichtung und auch Umnutzung einer bestehenden Wohnung zur Ferienwohnung, ausgeschlossen wird. In der dazugehörigen Begründung wird diese Festsetzung mit dem Missstand der fehlenden Wohnungen allgemein und daher der nicht gewünschten Zweckentfremdung erläutert.

Des Weiteren schlägt das SU vor, eine gleichlautende Festsetzung auch für alle Bebauungspläne aufzunehmen, in denen Mischgebiete (MI) und urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden.

12. Interkommunaler Vergleich

Über eine Zweckentfremdungssatzung verfügen folgende Städte:

- Stuttgart (seit 2015) - Baurechtsamt
- Tübingen (seit 2016) – FB Baurecht
- Freiburg (seit 2014) - Baurechtsamt
- Heidelberg (seit 2016) – Baurecht und Denkmalschutz
- Konstanz (seit 2015) – Baurecht und Denkmalsamt
- Überlingen (seit 2019) – Abt. Bauordnung
- Sipplingen (seit 2020) – Zentrale Verwaltung
- Meersburg (seit 2021) – Bauen, Planen, Umwelt

Der Bericht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeiten und Wohnungsbau vom Juni 2018 besagt, dass die Städte Stuttgart, Freiburg, Tübingen und Konstanz die Satzung als geeigneten Ansatz zur Bekämpfung des örtlichen Wohnungsmangels sehen.

13. Erfüllungsaufwand

Die Einführung einer Registrierungspflicht für alle Ferienwohnungsinhaber und auch die Einführung einer hierzu dienenden Auskunftspflicht erfordert einen hohen Verwaltungsaufwand. Gerade in der Anfangsphase wird die Bestandsaufnahme sämtlicher Wohnungen, der Abgleich mit den Baugenehmigungsakten und die Durchführung der Genehmigungsverfahren personelle Ressourcen benötigen, die mit dem vorhandenen Personal nicht abgedeckt werden können.

Auch die Grundlagen für sämtliche weitere Bausteine der Zweckentfremdung müssen geschaffen und gepflegt werden.

Mit dem notwendigen Personal einher gehen die Fragen nach der organisatorischen Angliederung und der räumlichen Unterbringung.

14. Weiteres Vorgehen

Vor einer tiefgreifenden inhaltlichen Bearbeitung sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst beraten werden, ob die Erstellung einer Satzung gewünscht wird und welche Bestandteile der Zweckentfremdung zu betrachten sind.

Hinzu kommt die Fragestellung, ob eine solche Satzung zur Aktivierung der Leerstände beitragen kann und somit die Wohnungsversorgungsproblematik zumindest gedämpft wird.

Sofern das Thema weiterverfolgt werden soll, könnte für die weitere Beratung eine zielgerichtete Vorbereitung erfolgen.