

Zweckentfremdungssatzung
und
Leerstandsmanagement
BUA, 11.05.2023

1. Einführung
2. Zweckentfremdungssatzung
3. Leerstandsmanagement
4. Situation in Rheinfelden
5. Beispiel Freiburg
6. Fazit

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
Stadtverwaltung
79618 Rheinfelden

Rheinfelden, 26.02.2023

Antrag auf Erarbeitung einer Zweckentfremdungssatzung und eines Leerstandsmanagements

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eberhardt,

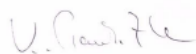
In der Badische Zeitung vom 28.1.2023 wurde die derzeitige Situation des leerstehenden Kulturdenkmals „Trompeterhalle (später „Lovers Inn“) aus dem Jahr 1899 thematisiert. Leider steht der Leerstand und die unklare Zukunft dieses Hauses nicht allein da in Rheinfelden: So fallen jedem von uns weitere Häuser in der Stadt und den Ortsteilen ein, die schon längere Zeit leer stehen, - aus welchen Gründen auch immer.

Während hier Häuser leer stehen, haben auch wir in Rheinfelden mit einem gravierenden Mangel an Wohnraum zu kämpfen, der für die betroffenen Menschen weitreichende Folgen hat.

Als Antwort auf den schon länger bestehenden Wohnungsmangel haben wir bisher mit der Ausweisung von neuen Wohngebieten, mit einer zunehmenden Nachverdichtung reagiert. Beide Maßnahmen sind nicht nur mit einer längeren Planungszeit verbunden, sondern auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch, der sich negativ auf unsere Klimaschutzziele auswirkt. Aus dem gleichen Grund sollten aufgrund der klimaschädlichen Emissionen bei Neubauten die Sanierung von Gebäuden vor Abriss und Neubau gestellt werden. Aus all diesen Gründen halten wir es für dringend geboten, neben dem Wohnungsneubau die Rückführung leerstehender Wohngebäude auf den Wohnungsmarkt in den Fokus nehmen. Jede Wohnung, die nicht leer steht ist ein kleiner Schritt gegen den Wohnungsmangel.

Mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, auf Basis einer eigenen Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.

Wir beantragen aus diesem Grund, dass die Verwaltung Strategien für ein Leerstandsmanagement auf Basis einer zu erarbeitenden Zweckentfremdungssatzung entwickelt. Hierbei sollen als erster Schritt solche Leerstände erfasst werden, um im Anschluss mit den Hausbesitzern in Kontakt zu treten, um die Gründe des Leerstands zu klären und möglicherweise Einfluss zu nehmen, um somit unnötig lange Leerstände von Wohnraum zu verhindern.



Für die SPD-Fraktion: Karin Paulsen-Zenke

Antrag der SPD:

Erarbeitung einer **Zweckentfremdungssatzung** und eines **Leerstandsmanagements**

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum



Landesrecht BW	
Gesamtes Gesetz	
Amtliche Abkürzung: ZWEWG	Quelle:
Ausfertigungsdatum: 19.12.2013	
Gültig ab: 19.12.2013	Fundstelle: GBl. 2013, 484
Dokumenttyp: Gesetz	Gliederungs-Nr: 2132, 2131-1

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz -ZwEWG) Vom 19. Dezember 2013

Zum 03.03.2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert, §§ 4 und 5 neu gefasst sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116)

Der Landtag hat am 18. Dezember 2013 das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraumangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

§ 2 Befugnis der Gemeinden

(1) Gemeinden mit Wohnraumangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfäche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate leer steht oder
- beseitigt wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienten oder

Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch die privaten Interessen gerechtfertigt ist.

§ 3 Genehmigung

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

wenn das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

gegen den Rechtsnachfolger, das Gleiche gilt für Personen, die den Bezug erlangt haben.

§ 4 Registrierungspflicht, Betretungsrecht, Einschränkung des Rechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung, Registrierungspflicht, Anzeigepflicht

Die Eigentümer, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben die Pflicht, bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelnen konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachenden, die erforderlich sind, um die Einhaltung des Gesetzes zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung des Gesetzes zu überwachen. Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu erforderlichen Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 Absatz 1 der Landesverfassung).

Die Eigentümer, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben die Pflicht, für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzer (z. B. bei Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, eine Registrierungspflicht unterfällt der nach diesem Gesetz genehmigten Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, hat der dinglich Verfügungsberechtigte dies mit seinem Anschrift, seinem Geburtsdatum, der Belegung des Wohnraums und dem Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer vorab anzuzeigen. Die Gemeinde teilt dem Anzeigenden eine Registrierungsnummer zu, die für diesen Zweck genutzten Wohnraum gut sichtbar angegeben werden. Näheres zum Verfahren regeln

Die Registrierungspflicht nach Absatz 2 eingeführt, können sie zusätzlich eine Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des Gebrauchs vorsehen. Der dinglich Verfügungsberechtigte hat jede einzelne für diesen Zweck der zuständigen Gemeinde anzuzeigen. Näheres zum Zeitpunkt der Anzeige, regeln die Gemeinden.

§ 4a Anordnungen und Sofortvollzug

Die Anordnungen, die eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet werden sollen, werden durch die Gemeinden

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

§ 5 Anzeigepflicht

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

§ 6 Berichtspflicht

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

§ 7 Inkrafttreten

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Angemessene öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen des Wohnraums überwiegen,

Zweckentfremdungssatzung – ZwEWG vom 19.12.2013, neu gefasst vom 16.02.2021

§ 1 Anwendungsbereich

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraumangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Wann ist eine Gemeinde eine „Gemeinde mit Wohnraummangel“?

- Besondere Gefährdung der Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen
- Gemeinde muss Wohnungsmangel selbst feststellen
- Indikatoren: z.B. Bautätigkeit, örtl. Mietpreisentwicklung, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand, Vermittlung von Wohnungen
- **An die Feststellung des Wohnungsmangels sind hohe Anforderungen zu stellen.**

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Subsidiarität der Satzungsbefugnis:

Die Gemeinden müssen erst versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelpfen, z.B.:

- Wohnraumentwicklungskonzept
- Kommunales Grundstücksmanagement
- Ausweisung neuer Baugebiete
- Aktivierung von Baulücken
- Nachverdichtung

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 2

Befugnis der Gemeinden

(1) Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Was ist Zweckentfremdung?

- Überlassung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke
- Bauliche Veränderung, die Wohnraum ungeeignet macht (z.B. Küchenausbau)
- Fremdenbeherbergung, mehr als 10 Wochen im Jahr (Monteurs- und Ferienwohnungen)
- Leerstehenlassen länger als 6 Monate
- Beseitigung von Wohnraum durch Abriss

Anmerkung:

Erfasst werden 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 nicht statt.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Was ist **keine** Zweckentfremdung?

- Leerstand, weil kein Mieter gefunden wird, der eine kostendeckende Miete zahlt
- Wohnraum, der dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient
- Ferienwohnung bis 10 Wochen im Jahr

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Zusammenfassung:

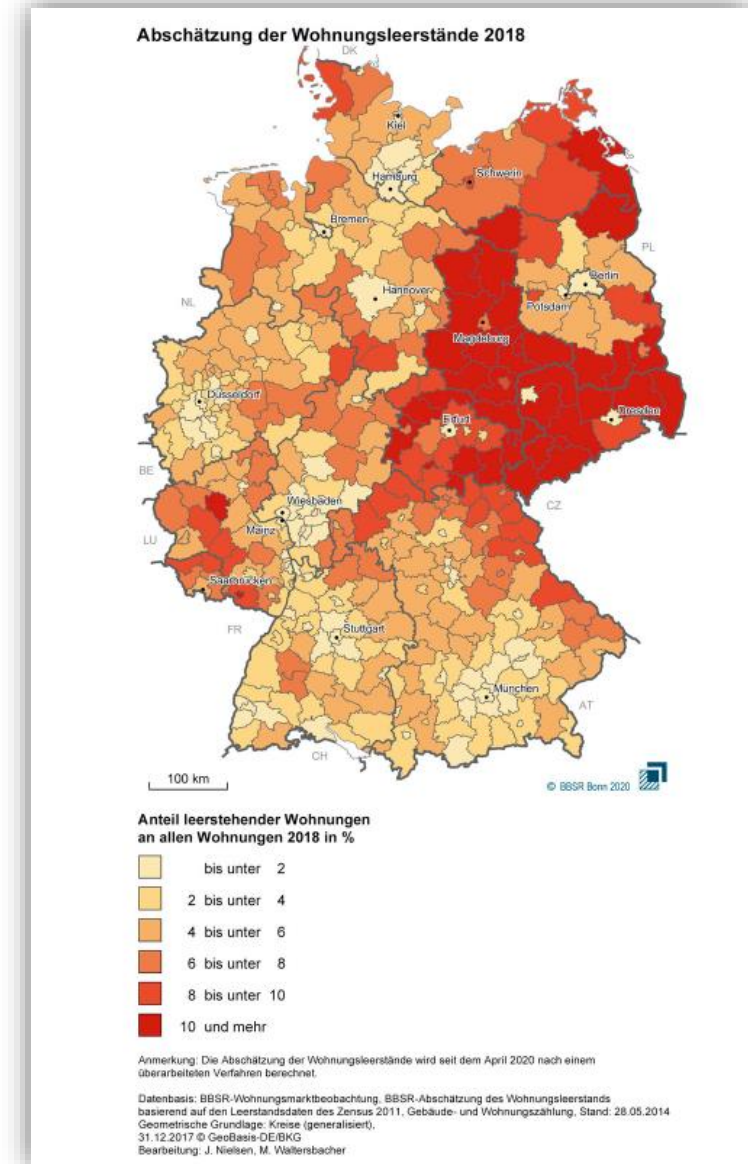
- Im Geltungsbereich der Satzung ist Zweckentfremdung grundsätzlich verboten
- Befristung auf 5 Jahre
- Verlängerung möglich bei Fortdauer der Voraussetzungen

Formen von Leerstand:

- **Spekulativer Leerstand:** Das Gebäude wird trotz Nachfrage vom Eigentümer bewusst nicht vermietet, da er zum Beispiel aufsteigende Preise spekuliert.
- **Fluktuationsreserve:** Kurzfristiger Leerstand, der durch normalen Mieterwechsel entsteht.
- **Latenter Leerstand:** Gebäude, die zwar noch vermietet sind, aber vom Mieter nicht mehr genutzt werden und oftmals zur Untervermietung angeboten werden.
- **Konjunktureller/ struktureller Leerstand:** Folge von Schwankungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage.
- **Sozialer Leerstand:** Angst vor Mietnomaden, Freihalten für Betreuung
- **Sanierungsbedingter Leerstand:** Wohnraum wird modernisiert

Wohnungsleerstand in Deutschland

- Helmholtz Zentrum für Umweltforschung UFZ:
„angemessener“ Leerstand 3-5%
(Quelle: www.ufz.de)
- BBSR: ca. 4,2% aller Wohnungen stehen leer,
LKR Lörrach: 2 bis unter 4 %,
Abschätzung der Wohnungsleerstände 2018
(Quelle: www.bbsr.bund.de)



Leerstandsmanagement

Situation in Rheinfelden (Baden)

Gebäude, Wohnungen und Belegungsdichte							
Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte seit 2004							
Stadt Rheinfelden (Baden)							
Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen ³⁾	Veränderung zum Vorjahr	Räume	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte ⁵⁾
	Anzahl	%	Anzahl	%	insgesamt ³⁾⁴⁾	%	EW/Whg.
2004	5.945	+1,3	14.545	+0,7	64.940	+0,9	2,2
2005	5.985	+0,7	14.614	+0,5	65.281	+0,5	2,2
2006	6.037	+0,9	14.699	+0,6	65.732	+0,7	2,2
2007	6.062	+0,4	14.753	+0,4	66.019	+0,4	2,2
2008	6.074	+0,2	14.763	+0,1	66.112	+0,1	2,2
2009	6.100	+0,4	14.828	+0,4	66.474	+0,5	2,2
2010	6.120	+0,3	14.736	-0,6	65.345	-1,7	2,2
2011	6.149	+0,5	14.797	+0,4	65.652	+0,5	2,2
2012	6.179	+0,5	14.875	+0,5	65.958	+0,5	2,1
2013	6.226	+0,8	14.942	+0,5	66.339	+0,6	2,2
2014	6.255	+0,5	15.023	+0,5	66.704	+0,6	2,2
2015	6.325	+1,1	15.125	+0,7	67.154	+0,7	2,2
2016	6.362	+0,6	15.286	+1,1	67.808	+1,0	2,1
2017	6.373	+0,2	15.338	+0,3	68.018	+0,3	2,1
2018	6.401	+0,4	15.416	+0,5	68.336	+0,5	2,1
2019	6.430	+0,5	15.450	+0,2	68.658	+0,5	2,1
2020	6.478	+0,7	15.630	+1,2	69.353	+1,0	2,1
2021	6.498	+0,3	15.669	+0,2	69.539	+0,3	2,1

Anzahl der Wohngebäude: 6.498
Anzahl der Wohnungen: 15.669
(2021)

Annahme:
Leerstandsquote von ca. 4%

Leerstandskataster

- Umfangreiche Bestandsaufnahme
- Grafische Darstellung
- Überprüfung nach Hinweisen aus der Bevölkerung

Leerstandsmanagement

- Kontaktaufnahme
- Beratung
- Unterstützung

Beispiel Freiburg

- Zweckentfremdungssatzung
- Leerstandskataster beim Baurechtsamt seit 2019
- Leerstandsquote (geschätzt) 0,4 % = 500 WE
- Interaktive Karte mit eingegangenen Hinweisen
- Hinweise können per Email gegeben werden
- Verwaltung geht nicht proaktiv vor, nur nach Hinweis
- Ordnungsgeld bis 50.000 Euro
- Ca. 40 Wohnungen wurden bislang aktiviert

Fazit aus Sicht der Verwaltung

- Wegfall von Wohnraum durch Ferienwohnungen kein Rheinfelder Problem
- Wegfall durch Umwandlung in Gewerbeflächen ebenfalls nicht
- Aufwändige Grundlagenermittlung notwendig
- Für die Durchsetzung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung mit Leerstandsmanagement muss Personal zur Verfügung stehen
- Hinweise aus der Bevölkerung auf Leerstand kritisch
- Erfolgsaussichten?

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit