

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 4 3 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
05.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Neue Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum in der Stadt Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.11.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	23.11.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 01 beigefügte Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	
Die bisherige Planstelle für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots bleibt unverändert erhalten. Vorerst ist keine Aufstockung vorgesehen.	

Zusammenfassung der Begründung:

Ende 2016 wurde eine Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Heidelberg beschlossen; sie war aufgrund gesetzlicher Vorgaben auf fünf Jahre befristet und ist jetzt zu erneuern.

Inzwischen hat der Gesetzgeber verbesserte Möglichkeiten zur Verhinderung der Zweckentfremdung in Kraft gesetzt, beispielsweise die Einführung einer Registrierungs- und Anzeigepflicht für Ferienwohnungen. Die neue Satzung berücksichtigt diese Instrumente, da sich die Situation am Heidelberger Wohnungsmarkt nach wie vor nicht entspannt hat.

Begründung:

Die aktuell gültige Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Heidelberg (ZwEVS) gilt seit 29. Dezember 2016 und wurde 2017 geringfügig angepasst. Die Satzung ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben auf fünf Jahre befristet und tritt mit Ablauf des 28. Dezember 2021 außer Kraft.

1. Erfahrungen und Wirksamkeit der bisherigen Satzung

Durch sehr eingeschränkte Auskunftspflichten potentieller Anbieter von „Kurzzeit-Mietwohnungen“, insbesondere auch der beteiligten Internetportale, war die Wirkung der bisherigen Satzung begrenzt. Es mussten aufwändige, aber wenig ertragreiche Internetrecherchen zur Ermittlung von möglichen Zweckentfremdungen von Wohnraum im Stadtgebiet durchgeführt werden. Das Zweckentfremdungsverbot hatte seine Wirkung eher darin, dass es abschreckend auf potentielle Neuvermieter in diesem Marktsegment wirkte, was sich jedoch quantitativ nicht verifizieren lässt.

Das Land startete eine Evaluation bei den Kommunen, die eine Satzung erlassen hatten, um die Wirksamkeit des Ende 2013 in Kraft getretenen Zweckentfremdungsgesetzes zu überprüfen. Dies führte schließlich zu einer Novellierung des Gesetzes. Erfreulicher Weise wurden auch Anregungen der Stadt Heidelberg in den Entwurf aufgenommen. Insgesamt wurde ein deutlich verbesserter Instrumentenkoffer zur Verhinderung und Kontrolle möglicher Zweckentfremdungen geschaffen. Die Gesetzesänderungen traten im Februar 2021 in Kraft.

2. Gesetzliche Voraussetzungen liegen weiterhin vor:

In Heidelberg herrscht nach wie vor Wohnraummangel

Nach §§ 1 und 2 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) können Gemeinden mit Wohnraummangel für eine Dauer von fünf Jahren durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen kann. Diese Voraussetzungen sind in Heidelberg erfüllt.

Das Land Baden-Württemberg hat im Zuge der seit dem 01. November 2020 geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung die Stadt Heidelberg (nebst 88 weiteren Kommunen) in die Gebietskulisse für Gemeinden mit Wohnraummangel aufgenommen (GBl. 2020, 803-826). Der Mietwohnungsmarkt in Heidelberg erfüllt alle fünf Indikatoren, die für einen Wohnungsmangel sprechen. Durch die Aufnahme in diese Gebietskulisse gilt in Heidelberg auch die im Juni 2020 von der Landesregierung beschlossene Verlängerung der Geltungsdauer der beiden Landesverordnungen zur Kappungsgrenze und zur Kündigungssperrfrist (jeweils bis 30. Juni 2025).

Im Übrigen wird auf die Beschlussvorlage DS 0281/2016/BV zum Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung 2016 und die dort vorgebrachten Argumente verwiesen, die weiterhin Gültigkeit haben. Die dort angeführte Wohnungsmarktbilanz reicht bis 2030 und belegt eindrücklich den nachhaltigen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, der sich zwischenzeitlich nicht verringert hat.

Die Feststellung einer Mangellage ist somit immer noch gegeben und andere zumutbare Mittel werden prognostisch nicht in angemessener Zeit – trotz erheblicher Anstrengungen, insbesondere bei der Entwicklung der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen – zu einer Beseitigung der Wohnraum-Mangellage führen. Die Zahl der Inserate privater Ferienwohnungen pro Einwohner legt nahe, dass Heidelberg in dieser Kategorie im bundesweiten Vergleich einen vorderen Platz einnimmt (so das auf der Homepage der Stadt Heidelberg veröffentlichte „Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg“ aus dem Jahr 2019). Daher ist es erforderlich, dem Wohnraumangel weiterhin auch durch eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund soll sich die Satzung nicht nur auf einzelne Anwendungsfälle oder Teile des Gemeindegebiets beziehen, sondern (wie bisher) jede Zweckentfremdung von Wohnraum in allen Stadtteilen in den Anwendungsbereich einschließen. Nach wie vor gilt jedoch, dass Wohnraum, der Bindungen aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes unterliegt, nicht betroffen ist.

3. Wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Satzung

Die Satzung wurde komplett überarbeitet. Überflüssige Regelungen wurden im Zuge einer Verschlinkung gestrichen, Formulierungen an den aktuellen Gesetzestext angepasst und neue gesetzliche Vorgaben eingearbeitet. Wesentliche inhaltliche Punkte sind:

- Die untergeordnete gewerbliche Nutzung von Wohnraum (bis zu 50% der Gesamtfläche) unterfällt nicht dem Zweckentfremdungsverbot, sofern auf der verbleibenden Wohnfläche noch eine selbständige Haushaltsführung möglich ist (§ 3 Absatz 1 Nummer 1 ZwEVS).
- Ab einer Dauer von mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr ist die Zweckentfremdung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig (Umkehrschluss aus § 3 Absatz 1 Nummer 3 ZwEVS).
- Der Kreis der auskunftspflichtigen Personen wird auf Verwalterinnen und Verwalter und sowie Vermittlerinnen und Vermittler von Wohnraum erweitert. Neu eingeführt wird – in Verdachtsfällen – eine Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes wie beispielsweise Airbnb und anderer Internetplattformen (§ 8 Absatz 1 ZwEVS).
- Einführung einer generellen Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Dies gilt unabhängig von einer eventuellen Genehmigungspflicht, der Größe des Wohnraums oder der Dauer und Häufigkeit der Kurzzeitvermietung (§ 9 ZwEVS).

- Einführung der Möglichkeit, im Einzelfall neben der Registrierung eine Anzeigepflicht anzuordnen; so soll die Einhaltung der Vorgaben des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und der Satzung gefördert werden (§ 10 ZwEVS).
- Nicht mehr in der Satzung enthalten sind die Ordnungswidrigkeitentatbestände (bisher: § 13 ZwEVS), da diese abschließend im Zweckentfremdungsverbotsgesetz geregelt sind. Auf diese wird verwiesen. Verstöße gegen die neue Registrierungs- und Anzeigepflicht sind ebenfalls bußgeldbewehrt und der Bußgeldrahmen wurde vom Gesetzgeber deutlich erhöht.

4. Nahtloses Inkrafttreten der neuen Satzung

Die aktuelle Satzung bleibt bis zum Ablauf der fünfjährigen Geltungsdauer in Kraft; die neue Satzung schließt mit ihrem Inkrafttreten nahtlos an (ab dem 29. Dezember 2021).

5. Umsetzung der neu eingeführten Registrierungs- und Anzeigepflicht

Für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zur sogenannten „Fremdbeherbergung“ soll künftig eine Registrierungspflicht gelten. Die Registrierung kann bürgerfreundlich per E-Mail beantragt werden. Für bisher schon bestehende Angebote gilt eine Übergangsfrist (§ 13 ZwEVS). Die Registrierungsnummer ist beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut erkennbar anzugeben, beispielsweise in Internetportalen. Dies dient der Transparenz und soll der Stadt gleichzeitig mehr Erkenntnisse darüber liefern, in welchem Umfang Fremdbeherbergungen stattfinden.

Die zusätzlich zur Registrierungspflicht vorgesehene Anzeigepflicht soll in Einzelfällen nähere Informationen mit sich bringen, welches Objekt wie oft und für welchen Zeitraum vermietet wurde. Dies gilt insbesondere für Fälle, die sich an der Schwelle zu einer genehmigungsbedürftigen Zweckentfremdung bewegen oder solche, in denen Verstöße gegen die gesetzlichen Vorgaben oder die Satzungsregelungen bekannt geworden sind. Im Hinblick auf den damit verbundenen Aufwand (für alle Beteiligten) soll die Anzeigepflicht jeweils zeitlich befristet angeordnet werden. Außerdem sieht die Satzungsregelung eine monatsweise zusammengefasste Meldung vor, um einerseits einen zeitnahen Einblick zu erhalten und andererseits Synergieeffekte zu erzielen.

6. Steigender Verwaltungsaufwand durch die neue Satzung

Auch wenn durch die Einführung neuer Instrumente zum Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung von einem höheren Verwaltungsaufwand auszugehen ist, bleibt es vorerst bei dem bisherigen Personaleinsatz für die Umsetzung dieser Aufgabe.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch eine Satzung zum Zweckentfremdungsverbot wird Wohnraum erhalten beziehungsweise wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg