STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3603/2025

68. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neuerlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Fürstenfeldbruck			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG 32 - ZwE	Erstelldatum	05.06.2025	
Verfasser	Schmid, Stefanie	Zuständiges Amt	Amt 3	
Sachgebiet	32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	01.07.2025	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.07.2025	Ö

Anlagen:	Anlage 1: Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Anlage 2: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (neu) Anlage 3: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (bisher)

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Fürstenfeldbruck entsprechend der Anlage 1 neu zu erlassen.

Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Refe-rent/in	Heimerl/SPD		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Refe-rent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

1. Allgemeines:

Im Zuge der Föderalismusreform wurde die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf die Länder übertragen. Bayern hat dementsprechend das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 erlassen, das am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Das Zweckentfremdungsgesetz soll örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken. Es dient dem öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum und soll das Gesamtwohnraumangebot erhalten. Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 19. Juni 2017[4], das am 29. Juni 2017 in Kraft getreten ist, wurde den neuen Entwicklungen im Bereich der Fremdenbeherbergung, insbesondere durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale und an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (sogenannte Medizintouristen), Rechnung getragen.

Die Befugnis der Gemeinden, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, setzt gemäß Art. 1 Satz 1 zunächst voraus, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist eine Beurteilung, ob ein Wohnraummangel im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen davon gegeben ist, anhand der tatsächlichen vergangenen Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes, erforderlich.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleichen Formulierungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 2 BGB).

Nach der Rechtsprechung sind in der Begründung der Satzung Feststellungen vor allem zum aktuellen Wohnungsbestand, zur Anzahl der Haushalte, zum Leerstand, zur Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten, zum Zubau neuer Wohnungen, zur Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland usw. erforderlich. Weitere Feststellungen, die für die Begründung, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, heranziehen können, sind vorhandene gemeindliche Informationen etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug staatlich oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung, sowie Daten der amtlichen Statistik, z. B. zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand.

Die Geltungsdauer der Satzung darf höchstens fünf Jahre betragen (Art. 1 Satz 1). Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiterhin vorliegen, insbesondere der Wohnungsmarkt immer noch angespannt ist. Die Zweckentfremdungssatzung wurde 2020 durch die Stadt Fürstenfeldbruck erlassen und gilt bis September 2025.

Art. 1 des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) ermöglicht einer Gemeinde für die Gebiete, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

2. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt:

Nach der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 6. September 2022 (siehe Anlage 1) wurde Fürstenfeldbruck durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr als Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmt.

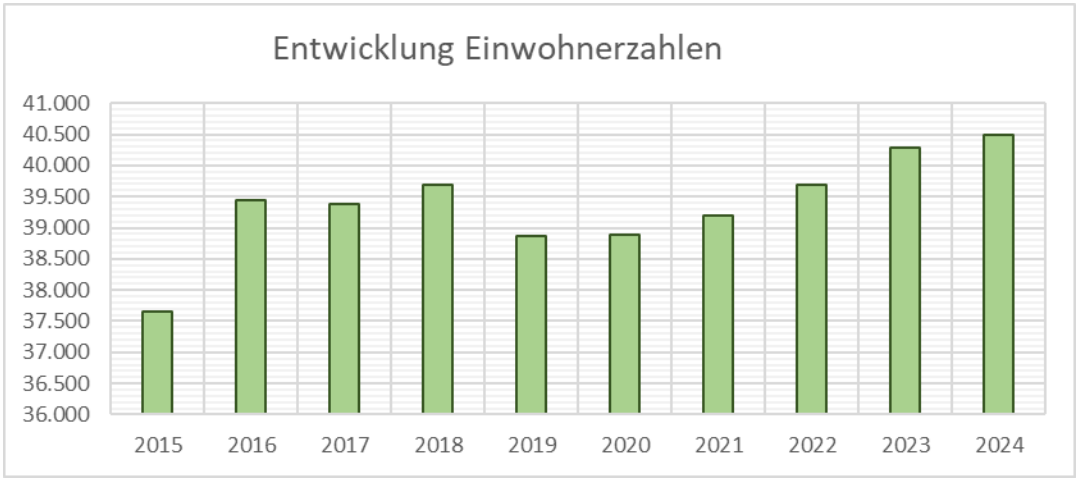
Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt regelmäßig das vorhandene Angebot. Immer mehr Haushalte haben Probleme, sich in Fürstenfeldbruck angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Fürstenfeldbruck wird daher zuletzt in der Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 14.12.2021 als Gebiet aufgeführt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 oder § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) besonders gefährdet ist. Als Grundlage für diese Einordnung wurde gutachterlich u. a. festgestellt, dass in Fürstenfeldbruck ein überdurchschnittlich hohes Wohnungsdefizit verbunden mit einer niedrigen Leerstandsquote vorliegen und die Mietbelastungsquote überdurchschnittlich hoch ist (vgl. Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern – Fortschreibung 2021 – Seite 66).

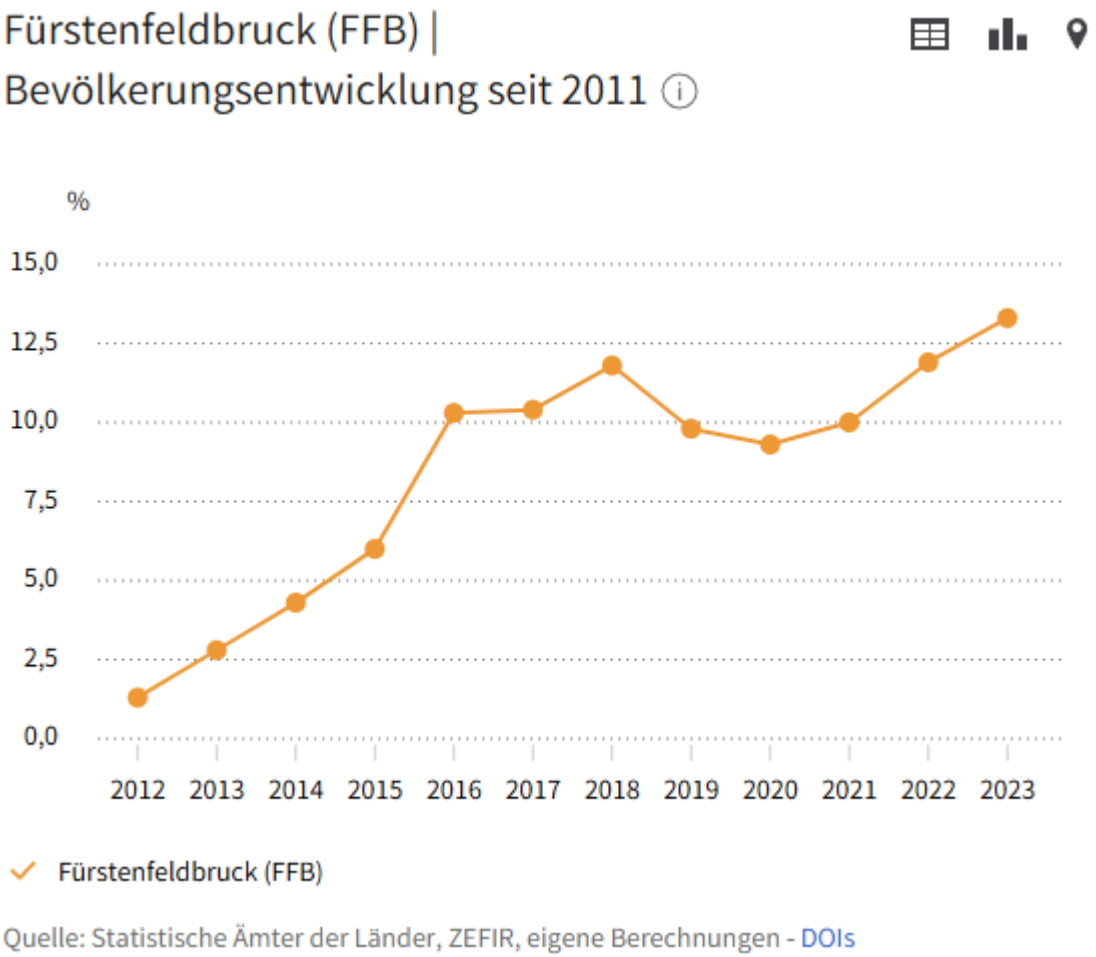
Diese Einordnung bestätigen zudem sämtliche andere Berichte, Statistiken und Beobachtungen. Sie alle sind Indizien dafür, dass Fürstenfeldbruck zu den Gebieten im Sinne des Art. 1 ZwEWG gehört. Sie geben detailliert Aufschluss über die aktuelle und künftig zu erwartende Entwicklung des bezahlbaren Wohnungsangebots.

Wichtige Ursachen für den angespannten Wohnungsmarkt sind:

a. <u>Einwohnerentwicklung:</u>

Fürstenfeldbruck verzeichnet in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Nach Feststellungen des Einwohnermeldeamtes Fürstenfeldbruck betrug die Einwohnerzahl für die Stadt Fürstenfeldbruck Ende 2020 noch 38.882 Einwohner, während im Januar 2025 eine Einwohnerzahl von 40.489 verzeichnet werden konnte. Pandemiebedingt war die Bevölkerung zuletzt leicht rückläufig mit 38.882 Einwohner im Jahr 2020. Die aktuelle Bevölkerungszunahme auf 40.483 Einwohner im Dezember 2024 schließt demgegenüber an die Bevölkerungsentwicklung vor der Corona-Pandemie und damit der letzten zehn Jahre an und setzt den Trend einer stetigen Bevölkerungszunahme fort.





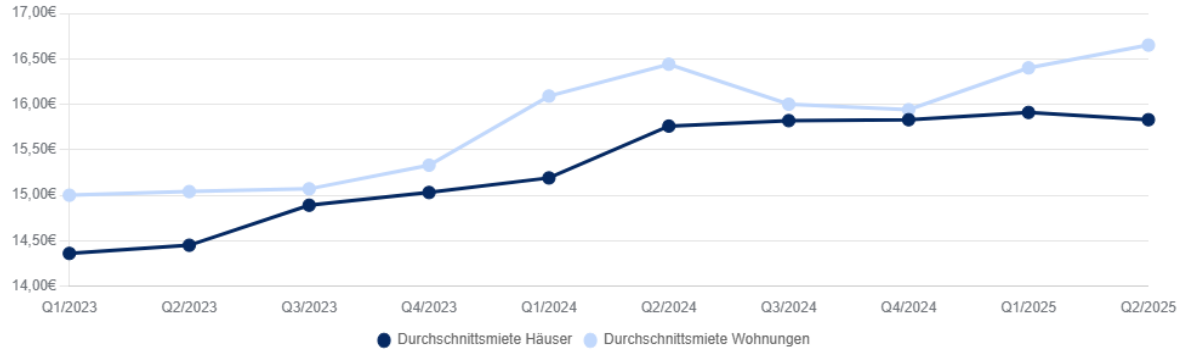
Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamt für Statistik von Mai 2025 für den Landkreis Fürstenfeldbruck bis 2043 geht davon aus, dass die Bevölkerung Fürstenfeldbrucks bis zum Jahr 2043 weiter auf rund 221.200 Einwohner (derzeit: ca. 218.000 Einwohner) wächst (vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042- Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, Seite 5).

b. <u>Steigende Miet- und Kaufpreise:</u>

Mietspiegel Fürstenfeldbruck:

Die Wohnungsmarktbeobachtung in Fürstenfeldbruck zeigt, dass die Preise für Wohnungen und Häuser im Vergleich zum Vorjahr wegen der hohen Nachfrage gestiegen sind. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt bei etwa 5.381 €, während er für Häuser bei 5.970 € liegt. Die Mietpreise sind ebenfalls gestiegen, wobei ein Quadratmeter für Mietwohnungen aktuell 16,21 € kostet.

Der aktuelle Mietspiegel für Fürstenfeldbruck weist eine Durchschnittsmiete von 16,21 Euro pro Quadratmeter aus. In den beliebtesten Lagen werden Mietpreise von durchschnittlich 20,83 Euro pro Quadratmeter aufgerufen und in günstigen Lagen beträgt die Miete pro qm 13,42 Euro in Fürstenfeldbruck.



Aktueller Mietspiegel für Fürstenfeldbruck im Vergleich zu 2024 nach Angebotsmieten

Nettokaltmiete /m²	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage					
Einfach	12,04 €	12,28 €	13,01 €	13,42 €	+0,41 € / +3,12 %
Mittel	13,78 €	14,89 €	15,90 €	16,21 €	+0,31 € / +1,95 %
Gut	16,25 €	19,40 €	20,53 €	20,83 €	+0,30 € / +1,47 %
Nach Baujahr					
Bis 1969	13,20 €	14,29 €	15,28 €	15,37 €	+0,09 € / +0,61 %
1970 - 1999	13,20 €	14,41 €	15,52 €	15,66 €	+0,14 € / +0,90 %
2000 - 2015	14,60 €	15,85 €	16,86 €	16,75 €	-0,11 € / -0,66 %
Nach 2015	14,75 €	16,36 €	17,36 €	18,19 €	+0,83 € / +4,80 %
Nach Wohnungsgröße					
Bis 40m²	16,58 €	17,26 €	18,64 €	19,27 €	+0,63 € / +3,40 %
41m² - 60m²	14,16 €	15,26 €	15,97 €	16,69 €	+0,71 € / +4,47 %
61m² - 90m²	13,49 €	14,66 €	15,58 €	15,83 €	+0,25 € / +1,61 %
Über 90m²	13,36 €	14,31 €	15,21 €	15,07 €	-0,14 € / -0,92 %

Im Vergleich zum Vorjahr ist bei den Mietpreisen für Wohnungen in Fürstenfeldbruck sowohl nach Wohnlage, nach Baujahr und nach der Wohnungsgröße ein Preisanstieg zu verzeichnen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Preise aufgrund der Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren weiterhin ansteigen werden.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist 2024 wieder angestiegen, da die Bauzinsen gesunken sind und die Kaufkraft gestiegen ist. Die Immobilienpreise haben sich in den letzten Monaten etwas stabilisiert und sind in einigen Regionen sogar wieder leicht gestiegen.

Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass der Wohnungsmarkt in Fürstenfeldbruck insgesamt stark und dynamisch ist. Diese Dynamik spiegelt sich in der Preisentwicklung wider und ist damit weiter auf hohem und vor allem steigendem Niveau.

c. Erhöhter Flächenbedarf und steigende Zahlen von Haushalten:

Einhergehend mit der steigenden Einwohnerentwicklung ist auch die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren angestiegen. Grund dafür ist auch der Trend zur zunehmenden Singularisierung der Gesellschaft, die sich in der Zeit der Einpersonenhaushalte und im zunehmenden Flächenbedarf pro Kopf widerspiegelt. Die Wohnfläche pro Einwohner in Fürstenfeldbruck betrug im Jahr 2018 44,84 Quadratmeter und stieg bis 2019 auf 45,26 Quadratmeter. Dieser Anstieg spiegelt den allgemeinen Trend zu mehr Wohnraum pro Person wider, der durch sinkende Haushaltsgrößen und die Belegung von überdurchschnittlich großen Wohnungen durch ältere Menschen verstärkt wird. Die effiziente Nutzung des verfügbaren Wohnraums stellt angesichts steigender Immobilienpreise und Mieten eine Herausforderung dar. Während es im Jahr 1987 4138 Einpersonenhaushalte in der Großen Kreisstadt gab, waren es im Jahr 2011 bereits 6214 (vgl. Statistik kommunal 2022 Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck). Hier ist ein Anstieg um 50,2 % zu erkennen. Aktuelle Erstergebnisse des Mikrozensus 2024 zeigen, dass die Zahlen der Alleinlebenden in Bayern weiter ansteigen.

d. Wohnungsneubau und Baufertigstellungen:

Die Bautätigkeit ist trotz des stärkeren Bevölkerungswachstums nicht merklich angestiegen. Grund hierfür sind vor allem der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken und den angestiegenen Baupreisen bzw. Zinsen. So hat der „starke Abwärtstrend“ bei den Baugenehmigungen im letzten Jahr an Fahrt zugenommen. Auch Bauträger reduzierten ihre Nachfrage. Die fehlende Möglichkeit, das Wohnungsangebot durch eine gesteigerte Bautätigkeit entsprechend der wachsenden Nachfrage zu erweitern, ist einer der zentralen Gründe für die seit mehreren Jahren anhaltenden Anspannung auf dem Fürstenfeldbrucker Wohnungsmarkt. Zielvorgabe des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Fürstenfeldbruck „ISEK“ ist es dennoch, jährlich 0,5 – 1% an Wohneinheiten über die Bauleitplanung zu schaffen. Laut einer Studie des Pestel-Instituts braucht der Landkreis bis 2028 rund 1280 Wohnungen pro Jahr.

e. Leerstand:

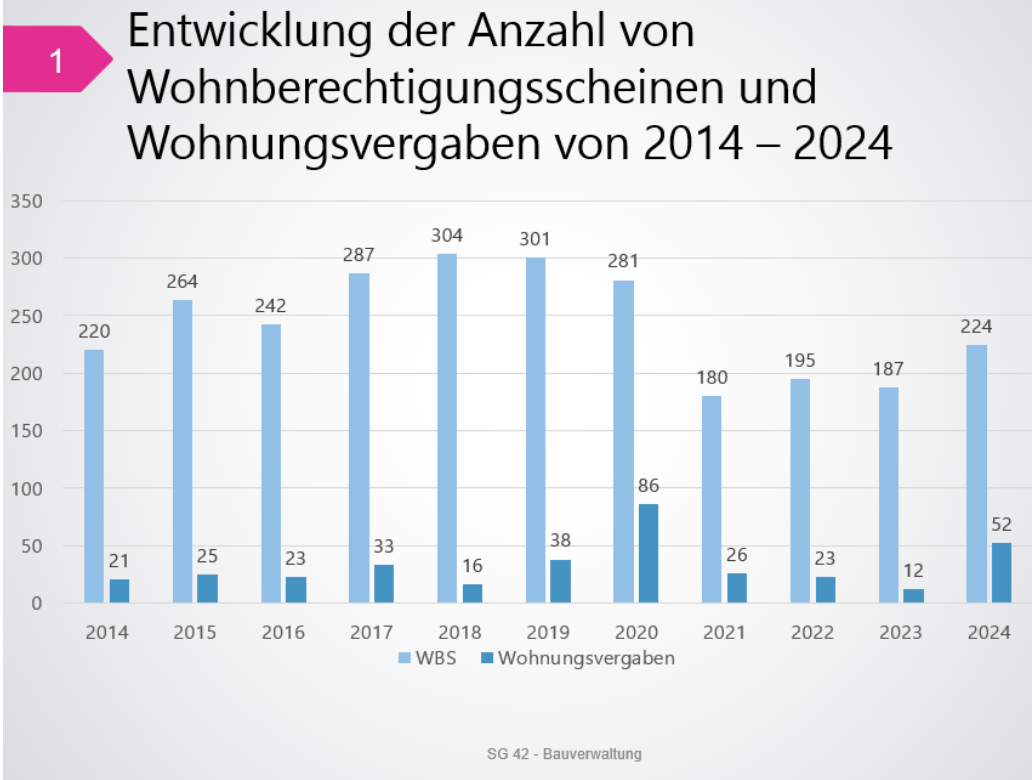
Am Bedarf ändere auch die Zahl leerstehender Wohnungen nichts: Der aktuelle Zensus registriert für den Landkreis immerhin rund 2870 Wohnungen, die nicht genutzt werden (vgl. Pestel-Institut aus dem Jahr 2024). Das seien 2,8 Prozent vom Gesamtbestand. Ein Großteil davon – nämlich rund 1270 Wohnungen – stehe seit einem Jahr oder länger leer. Diese müssten oft für viel Geld komplett saniert werden, bevor sie wieder genutzt werden könnten. Im bayernweiten Vergleich liegt die Leerstandsquote in Fürstenfeldbruck aber weit unter dem Durchschnitt.

f. Sozialer Wohnungsbau

Um dennoch preiswerteren Wohnraum anbieten zu können, greift die Stadt Fürstenfeldbruck zu Modellen der sozialgerechten Bodennutzung. Die Stadt Fürstenfeldbruck ist sein mehreren Jahren bemüht, der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt mit verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken. Das bedeutet, dass bei größeren Neubauvorhaben ein Teil der Wohnungen den Kommunen für eine Vergabe an einkommensschwächere Mieter überlassen wird. Auf diese Weise soll dem Rückgang der Zahl von Sozialwohnungen begegnet werden. Diesen Rückgang gibt es auch im Landkreis. So ist die Anzahl der Sozialwohnungen in der Stadt Fürstenfeldbruck zwischen 2006 und 2024 um mehr als die Hälfte geschrumpft, nämlich von 920 auf 408. Unter anderem mit Hilfe der Wohnungsbaugesellschaft auf Landkreisebene soll gegengesteuert werden. Auch die Ausweisung neuer Baugebiete wird durch das Bauamt der Stadt Fürstenfeldbruck weiterhin geprüft.

So fiel im März 2025 der Startschuss für den Neubau von zwölf bezahlbaren Wohnungen am Waldfriedhof. Im Jahr 2024 wurden zwölf Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Straße fertiggestellt. Zudem sollen im Rahmen der Verlagerung des Bauhofes weitere 12 Wohnungen errichtet werden. Zum Jahresende 2023 waren 187 Haushalte für die Vermittlung einer geförderten Wohnung gemeldet, für die keine Wohnung zur Verfügung gestellt werden konnte. Lediglich 12 wohnungssuchenden Haushalte konnten im Jahr 2023 mit einer Wohnung versorgt werden.

Während 2017 insgesamt 287 Personen einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben und nur 33 Personen erfolgreich eine Wohnung vermittelt werden konnte, waren es im Jahr 2024 224 Wohnberechtigungsscheine und insgesamt 52 vermittelte Wohnungen.



Der niedrigsten Einkommensstufe waren damals von den 287 Wohnberechtigungsscheinen insgesamt 215 der niedrigsten Einkommensstufe (Stufe I) zugeordnet, im Jahr 2024 192 der 224 Wohnberechtigungsscheine. Wegen Überschreitung der Einkommensgrenzen kam es 2017 zu sieben Ablehnungen. Im Jahr 2023 sind insgesamt 187 Anträge auf Wohnberechtigungsscheine eingegangen und 14 davon abgelehnt worden. Demgegenüber standen 2023 12 Sozialwohnungen, welche 2024 frei wurden. Wann und wie viele Wohnungen frei werden, ist nicht absehbar und planbar.

Klar wird beim Blick auf die Zahlen auch, dass immer weniger geförderter Wohnungsbau – sprich Sozialwohnungen – zur Verfügung steht. 2006 waren es noch 920 Wohneinheiten, 2013 noch 599. Bis Ende 2022 waren 440 Sozialwohnungen im Bestand. Neu bezugsfertig wurde bis Ende 2023 keine weitere Wohnung – 32 sind dafür aus der Bindung gefallen. Das heißt, im Jahr 2024 waren insgesamt 408 Sozialwohnungen im Bestand. Verglichen mit den öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet lässt sich erkennen, dass der Wohnungsbestand bis 2034 auf 23 Wohnungen sinkt.

Trotz der Vielzahl dieser Maßnahmen ist auch künftig nicht zu erwarten, dass die erhebliche Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Fertigstellung geschlossen und die Wohnraummangellage auf diesem Weg beseitigt werden kann. Die Subsidiarität als Voraussetzung für den Satzungserlass ist damit nachgewiesen.

3. Die Zweckentfremdung in Fürstenfeldbruck

Die Zweckentfremdungssatzung wird seit dem erstmaligen Erlass der Satzung im Jahr 2020 durch eine Sachbearbeiterin das Sachgebiet 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung vollzogen. Obwohl ein erheblicher Arbeitsaufwand besteht, fehlen derzeit die erforderlichen zeitlichen und personellen Ressourcen, um diesen vollständig zu bewältigen. Da die Zweckentfremdung bislang lediglich von wenigen Kommunen in Bayern umgesetzt wurde, besteht seit dem vergangenen Jahr ein kleines Netzwerk zum Austausch und zur Zusammenarbeit. Der Vollzug begann aufgrund mangelnder Erfahrungswerte und vergleichbaren Fällen aus anderen Kommunen zunächst etwas holprig, hat jedoch in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Bearbeitet werden in erster Linie Meldungen aus der Bürgerschaft oder Verdachtsfälle.

Final konnten wir bisher 21 Fälle von Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgreich bearbeiten und erfolgreich abschließen.

Besonders ärgerlich ist es, wenn vorhandene Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. So wie bei Wohnungen, die an Touristen vermietet werden und eine Zweckentfremdung darstellen. In den letzten Jahren bieten immer mehr Internetportale solche Dienstleistungen an. Marktführer sind - nicht nur in Fürstenfeldbruck – AirBnB, fewo-direkt und wimdu, die in Fürstenfeldbruck zahlreiche Wohnungen für die Vermietung von Touristen in ihrem Angebot haben. Dabei werden die Vermietung von maximal der Hälfte der Wohnung und die nur vorübergehende Vermietung (bis zu acht Wochen) der Wohnung als Ferienwohnung nicht mitgerechnet, da sie keine Zweckentfremdung sind.

Weitere typische Fälle sind:

- Schein-Leerstand oder angeblicher Eigenbedarf, bei welchen Wohnungen monate- oder jahrelang leer stehen, obwohl sie dringend gebraucht werden.
- Vermietung von Wohnungen oder Häusern an übermäßige Personenanzahl, sog. Arbeiterwohnheime, wo Wohnraum an eine Übermenge an Personen vermietet wird (z. B. Vermietung einer Doppelhaushälfte an 25 Personen)

Aktuell sind insgesamt 14 Fälle offen bzw. in Bearbeitung. Zu der Zahl ist anzumerken, dass aufgrund der eingegangenen und daher vorrangig zu bearbeitenden Fällen bislang noch keine proaktiven Maßnahmen wie Internetrecherchen, verstärkte Informationsarbeit, etc. durchgeführt werden konnten. Es ist daher davon auszugehen, dass die Zahl der nicht gemeldeten zweckentfremdeten Wohnungen weitaus höher liegt.

Die in der Satzung vorgesehenen Einschränkungen der Verfügungsmöglichkeiten der Eigentümer zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sind daher hinzunehmen. Die mit der Satzung verbundenen Grundrechtseingriffe werden zwar im Vollzug immer wieder thematisiert, allerdings hat der Gesetzgeber bereits mit dem Erlass des Gesetzes eine Grundrechtsabwägung vorgenommen und über Art. 5 ZwEWG ausdrücklich die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) eingeschränkt. Bezüglich des Rechts am Eigentum werden laut Art. 14 Abs. 1 GG Inhalt und Schranken durch die Gesetze bestimmt. Zugleich formuliert Art. 14 Abs. 2 GG ein objektives Rücksichtnahmegebot, welches Eingriffe in Art. 14 Abs. 1 GG rechtfertigen kann.

Die Zweckentfremdungssatzung i.V.m. dem ZwEWG stellt dabei eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne der Sozialpflichtigkeit des Eigentums dar. Aufgrund der Wohnraummangellage wird der Gebrauch des Eigentums folglich begrenzt, dabei wird den Eigentümerinteressen jedoch über verschiedene Regelungen Rechnung getragen.
So besteht, wie bereits oben angedeutet, die Möglichkeit die Wohnung zeitlich befristet oder in Teilen für gewerbliche Zwecke zu nutzen oder eine Genehmigung auf Basis schutzwürdiger privater Interessen zu erwirken.

Mit der zeitlichen Begrenzung der Satzung wird sichergestellt, dass Eigentümerrechte auch nur für den Zeitraum einer vorherrschenden Wohnraummangellage eingeschränkt werden. Auch der BayVGH war bereits mit der Einschätzung der Rechtmäßigkeit des Grundrechtseingriffs derartiger Satzungen befasst und hat die Verhältnismäßigkeit einer ähnlich gelagerten Satzung mit seinem Urteil Az. 5 N 22.2094 vom 31. Oktober 2023 bestätigt.

Das Ziel des Satzungserlasses ist neben der Rückgewinnung von bezahlbarem Wohnraum auch, die Bürger zur Satzung zu informieren. Der Satzungsvollzug stößt bei informierten Einwohnern meist auf großes Verständnis und wird als sehr geeignetes und notwendiges Mittel zur Wohnraumbeschaffung angesehen. Durch zusätzliche Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit soll zukünftig präventiv verhindert werden, dass satzungswidrige Zweckentfremdungen erfolgen. Wenn Wohnungen nur noch an Touristen vermietet werden oder als Anlageobjekte leer stehen, fehlen sie den Menschen, die hier wohnen wollen, vor allem denen, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Auch sog. Arbeiterunterkünfte bereichern in erster Linie den Vermieter in erheblichen finanziellen Ausmaß, dienen aber in keiner Weise dem leeren Wohnungsmarkt.

Fazit:
Die Begründung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung basiert auf dem Anliegen, die nachhaltige Nutzung und den Erhalt unseres Wohnraums sicherzustellen. Durch die Einführung dieser Satzung soll verhindert werden, dass Wohnraum zweckentfremdet wird, beispielsweise durch Umwandlungen in Ferienwohnungen oder gewerbliche Nutzung, wodurch der lokale Wohnungsmarkt entlastet und die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gesichert werden kann. Ziel ist es, eine ausgewogene und lebenswerte Gemeinschaft zu fördern, in der die Bedürfnisse aller Bürgerinnen und Bürger im Mittelpunkt stehen.

Es wird deshalb seitens der Verwaltung vorgeschlagen, eine neue – bis zum 30.09.2030 geltende - Zweckentfremdungssatzung entsprechend Anlage 1 zu beschließen. Der Wortlaut des Satzungstextes soll aus der alten Satzung übernommen werden.

Quellen:

Zu 2a: https://www.wegweiserkommune.de/kommunen/fuerstenfeldbruck-ffb
Zu 2b: https://www.immoportal.com/mietspiegel/fuerstenfeldbruck
Zu 2e: https://www.merkur.de/lokales/fuerstenfeldbruck/fuerstenfeldbruck-ort65548/studie-pro-jahr-muessten-im-brucker-landkreis-1280-wohnungen-gebaut-werden-93256472.html
Zu 2f: https://www.merkur.de/lokales/fuerstenfeldbruck/fuerstenfeldbruck-ort65548/sozialwohnungen-fehlen-an-allen-ecken-und-enden-fuerstenfeldbruck-93000105.html