STADT STEIN

Amtsperiode 2026/2032

Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www. stadt-stein.de

zur 6. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 19.11.2026

zu Drucksachen Nr.: 0186/01/2026

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Stein

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadt Stein verfügt momentan über keine Zweckentfremdungssatzung, wie sie beispielsweise in den Städten Fürth, Nürnberg oder Erlangen existiert. Damit fehlt der Stadt Stein die Möglichkeit eine sog. Zweckentfremdung (Umwandlung von Wohnraum in gewerblich Nutzung) zu untersagen.

Das Thema wurde bereits im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss 2025 angesprochen und dazu bei den Stadträten angefragt, inwieweit sie eine Regelung für notwendig halten.

Nachdem nunmehr erneut Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnung vorliegen (Vorlagen-Nr. 0189/01/2026) stellt sich für die Verwaltung die Frage, ob ein Bedarf zur Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung besteht.

Momentan wurden 4 Nutzungsänderungen von Wohnen zu Ferienwohnungen/Unterkünften etc. in den letzten Jahren (2023 - 2026) bearbeitet (nicht berücksichtigt sind die Umwandlungen von Gewerberäumen zu Ferienwohnungen, da diese nicht unter eine Zweckentfremdungssatzung fallen würden).

Nach Ansicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung gegeben, da sowohl ein dringender Wohnbedarf in der Stadt Stein besteht (die Stadt Stein ist durch Rechtsverordnung in der Liste der Gemeinden aufgeführt, für die es einen angespannten Wohnungsmarkt gibt) als auch vermehrt Fälle auftreten/noch zu erwarten sind, in denen nun Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden sollen.

Durch die Satzung erhält die Stadt Stein die Möglichkeit, diese Umwandlung und den Entzug von Wohnraum zu unterbinden, indem die Genehmigung hierzu nicht erteilt wird.
Im Rahmen einer Abwägung muss der Antragsteller (Eigentümer der Wohnung) der Stadt seine schutzwilligen privaten Interessen ausreichend vortragen, so dass die Stadt Stein das vorrangige öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnung abwägen kann.

Die Satzung würde zunächst auf fünf Jahre befristet sein, kann im Einzelfall aber noch verlängert werden. Eine Mustersatzung ist als Anlage beigefügt.

Indikatoren für den Wohnungsnotstand in Stein könnten sein:

• Überdurchschnittliches Mietpreisniveau im Landkreisvergleich:
Die Mietpreise in Stein gehören zu den höchsten im gesamten Landkreis Fürth. Während der Durchschnitt im Landkreis Fürth bei ca. 10,46 €/m² liegt, bewegen sich die durchschnittlichen Kaltmieten in Stein auf über 11,50 €/m² bis zu 12,85 €/m² (je nach Baujahr und Wohnungsgröße). Stein liegt damit preislich fast auf dem Niveau der direkt angrenzenden Großstädte Nürnberg und Fürth.

• Kontinuierlicher Mietenanstieg:
Die Mietpreisentwicklung in Stein zeigt einen klaren Aufwärtstrend. Innerhalb der letzten Jahre stiegen die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau spürbar an (Anstieg im Wohnungssegment um ca. 1,9 % bis 3,4 % zum Vorjahr). Dies belegt den anhaltend hohen Nachfragedruck.

• Hoher Nachfragedruck durch die geografische Lage:
Durch die unmittelbare bauliche Nähe und die hervorragende Anbindung an das Oberzentrum Nürnberg/Fürth fungiert Stein als direkter Ausweichmarkt für den dort herrschenden Ballungsraum-Wohnungsmangel. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das örtliche Angebot hier bei Weitem.

• Sicherung bezahlbaren Wohnraums und Eigenaktivitäten der Stadt:
Dass ein massiver Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht, zeigt sich auch daran, dass die Stadt Stein bereits selbst operativ eingriffen hat, z.B. durch den Bau von Mietwohnungen durch den Kommunalbetrieb Stein AöR (wie beim Wohnungsbau Neuwerker Weg 21 oder Hauptstraße 96 sowie der Erwerb von „günstigen“ Immobilien, wie Eisenstr.4 und Hauptstr. 40). Der Markt reguliert sich nicht mehr ausreichend von selbst.

• Steigendes Risiko von Zweckentfremdung im Ballungsraum:
Aufgrund des florierenden Städtetourismus und der Messen im Großraum Nürnberg/Fürth ist die dauerhafte Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Umwandlung in gewerbliche Ferienwohnungen (Airbnb u.a.) wirtschaftlich hochattraktiv geworden. Jeder Quadratmeter Wohnraum, der dem regulären Mietmarkt durch Kurzzeitvermietung entzogen wird, verschärft die soziale Mangellage in Stein.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Zweckentfremdungssatzung natürlich nicht die Miethöhe beeinflussen und regeln kann. Die schon hohen Mietpreise werden durch die Satzung nicht reduziert und Mietsteigerung im Rahmen der Gesetze werden damit nicht ausgeschlossen.

Die Verwaltung befürwortet den Erlass der Satzung, da die Stadt Stein damit in die Lage versetzt wird, bereits vorhandenen Wohnraum preiswert für den Mietwohnungsmarkt zu erhalten.

Es wäre daher vorab zu klären, ob der Aufwand für eine umfassende Begründung des Wohnungsmangels (z. B. durch Gutachten oder statistische Erhebung zum Steiner Wohnungsmarkt; Ermittlung der Leerstandsquote) erfolgen soll. Ohne diesen nachweisbaren Datenhintergrund ist eine Zweckentfremdungssatzung rechtlich angreifbar.

In der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung soll darüber beraten werden, inwieweit eine entsprechende Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Stein aufgestellt werden soll/ kann.