



Sitzungsvorlage 300/072/2023

Amt/Abteilung: Rechtsamt Datum: 08.11.2023	Aktenzeichen: 30.20.06.160		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.10.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	10.10.2023	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	31.10.2023	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.11.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf einer „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung)“ als Satzung.

Begründung:

Die Bevölkerung der Stadt Landau in der Pfalz ist trotz des demographischen Wandels in den vergangenen Jahren stetig gewachsen (Einwohnerzahl 01.02.2023: 49.168). Der letzte Statistikbericht Wohnen (Vorlage 620/046/2023) stellt eindrücklich die Lage auf dem Wohnungsmarkt dar: Der Wohnungsbestand wächst deutlich langsamer als die Zahl der Haushalte, was einen massiven Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten in den letzten Jahren bewirkt hat.

Wohnraum in Landau ist in Folge der Attraktivität der „Schwarmstadt“ Landau knapp. Neben den allgemeinen Wanderungsgewinnen erhöhen die aktuellen Zuweisungen Geflüchteter den Druck auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zusätzlich. Weitere Gründe für die Wohnungsknappheit sind auch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (Singlehaushalte), der Demografie (Remanenzadressen) und - im Allgemeinen - Wachstum der Wohnungsgrößen pro Bewohner.

Trotz intensiver Bautätigkeiten sowohl im Neubau als auch im Bestand und parallel stark ansteigender Mieten ist festzustellen, dass insbesondere in der Kernstadt und in den Stadtdörfern eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen leer steht oder in anderer Weise dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen ist. Schätzungen gehen davon aus, dass es sich hier im gesamten Stadtgebiet um 500 bis 1000 potenzielle Wohnungen handelt, von denen ein großer Teil mit (im Vergleich zum Neubau von Wohnungen) geringem Aufwand wieder als Wohnraum genutzt werden könnte. Schon diese geschätzten Zahlen verdeutlichen das Potenzial, das ein aktives Leerstandsmanagement in Landau, - bei gleichzeitig stagnierenden Neubauquoten - mit sich bringt. Eine Satzung, die die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand oder anderweitige (Nicht-) Nutzung unter Genehmigungsvorbehalt stellt, kann im Zusammenwirken mit einer aktiven Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer eine wichtige Lenkungswirkung entfalten und ermöglicht eine gezielte Datenerhebung

zur Feinsteuerung und Evaluation, die bislang wegen einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht systematisch erfolgen konnte.

Bereits jetzt verfolgt und stets erstes Mittel sind konsensuale Instrumente und Förderinstrumente zur Leerstandsbekämpfung. Sie sind Voraussetzung für bau- und ordnungsrechtliche Eingriffe. Zu den konsensualen Instrumenten zählen direkte Eigentümeransprachen, Beratungs- und Hilfsangebote für private Vorhaben (Umsetzungsbegleitung, Vermarktungs- und Flächenmanagement) und zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit (u.a. Runde Tische, Informationsmaterialien). Mit investiven Aufwertungen im Rahmen der Neugestaltung des öffentlichen Raums wird seit Jahren zur Attraktivitätssteigerung und damit Vermarktungsunterstützung beigetragen.

Daneben wurden und werden Sanierungsgebiete ausgewiesen und Fördermöglichkeiten, wo immer möglich, akquiriert, um die Schaffung und Verbesserung von Wohnraum zu unterstützen.

Als weiteres Instrument zur Leerstandsbekämpfung werden nunmehr auch städtebauliche Gebote auf der Grundlage der §§ 175 ff BauGB eingesetzt. Städtebauliche Gebote nach §§ 175 bis 179 BauGB sind eine unverzichtbare Ergänzung einer auf Kooperation ausgerichteten Städtebaupolitik in den Gemeinden. Mit Städtebaulichen Geboten können städtebaulich erforderliche bauliche Maßnahmen erzwungen werden, wenn der Eigentümer nicht bereit ist, an den städtebaulichen Zielen, zu denen auch der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum gehört, konsensual mitzuwirken.

Wo möglich prüft die Verwaltung zudem, ob die Geltendmachung von Vorkaufsrechten möglich und zielführend ist.

Trotz der erfolgten Bemühungen und auch bei Anwendung der schon bestehenden Instrumente ist in Landau ein erheblicher Wohnungsleerstand augenfällig. Mit dem nun vorgeschlagenen Beschluss einer Zweckentfremdungsverbotssatzung soll deshalb ein weiteres Instrument zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Landau geschaffen werden.

Rechtsgrundlage für die Zweckentfremdungsverbotssatzung ist das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG). Es ermöglicht den Kommunen mit dem Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung gegen Wohnraummangel vorzugehen und zu verhindern, dass bestehender Wohnraum durch lukrative Zweckentfremdung oder Leerstand bzw. Verfall dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ist, dass in der Kommune die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Abs. 1 ZwEG). Die Landesregierung Rheinland-Pfalz hat durch die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 588 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (Kappungsgrenzenverordnung) festgelegt, dass die Stadt Landau eine Kommune ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 558 Abs. 3 besonders gefährdet ist. Weiterhin hat die Landesregierung durch Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungsverordnung) bestimmt, dass Landau auch zu den Kommunen zählt, in denen eine Mietpreisbegrenzung wegen des angespannten Wohnungsmarktes erlaubt ist. Zudem ist die Stadt Landau auch noch per

Landesverordnung nach § 201a BauGB als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Dies ermöglicht zusätzliche Handlungsmöglichkeiten nach BauGB, wie zum Beispiel erweiterte Vorkaufsrechte oder auch die erleichterte Anordnung von städtebaulichen Geboten.

Der Erlass einer Satzung über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum ist somit der Stadt Landau möglich.

Wesentliches Instrument der Zweckentfremdungsverbotssatzung ist, dass Wohnraum unter den in der Satzung genannten Voraussetzungen nur mit städtischer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Damit bedürfen künftig neben der Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Flächen, der Vermietung von Wohnraum für nicht dauerhaftes Wohnen (Ferienwohnungen, Airbnb...) und dem Abbruch von Wohnungen auch das längere Leerstehenlassen von Wohnungen (gem. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 ZWEWG länger als ununterbrochen sechs Monate) einer Zweckentfremdungsgenehmigung. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente (§ 2 Satz 2 ZWEWG). Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass durch die Satzung in bereits abgeschlossene Sachverhalte eingegriffen wird, also etwa bereits eine Umnutzung vor Inkrafttreten der Satzung stattfand. Steht eine Wohnung lediglich leer, ohne dass ihre Zweckbestimmung endgültig entfallen ist, so dient sie nicht überwiegend anderen als Wohnzwecken, eine Genehmigung ist zu beantragen.

An dieser Stelle ist klarzustellen, dass mit der Satzung für den weit überwiegenden Teil der Wohnungen in Landau kein neuer Genehmigungstatbestand eingeführt wird. Erklärt eine Wohnungseigentümerin oder ein Wohnungseigentümer ihre/seine Wohnung als genutzt, muss sie/er dafür auch keinen (neuen) Antrag auf Genehmigung stellen. Nur für den Fall, dass ihre/seine Wohnung länger als sechs Monate leer steht oder anderweitig der Wohnnutzung entzogen und einer anderen Nutzung zugeführt wird, muss sie/er einen Genehmigungsantrag stellen.

Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, so kann dies mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 8 der ZWEVS).

Wenn eine Zweckentfremdung nicht genehmigungsfähig ist, kann die Stadt im Falle einer bereits erfolgten Zweckentfremdung anordnen, dass die Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (§ 7 Abs. 1 ZWEVS und § 3 Abs. 3 ZWEWG).

Neben den in der Satzung in § 3 Abs. 2 beschriebenen Fällen, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist, kann die Stadt in weiteren (Ausnahme)fällen die Zweckentfremdung im Ermessenswege genehmigen (§ 3 Abs. 3, §§ 4 und 5 ZWEVS). Voraussetzung ist hierfür aber, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird oder Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Durch diese finanziellen Folgen wird das Zweckentfremden und damit das Leerstehenlassen von Wohnraum finanziell sanktioniert und gleichzeitig wird der Neubau von Wohnraum gefördert, da die geleisteten Ausgleichs zweckgebunden für die Schaffung von Wohnraum verwendet werden (ähnliches Prinzip wie bei der Stellplatzablöse).

Auf Grundlage ZwEWG und der Satzung können die für die Feststellung der Zweckentfremdung und damit auch der Leerstände erforderlichen Daten erhoben und verarbeitet werden.

Alle beschriebenen und möglichen Maßnahmen des ZwEWG und der ZwEVS dienen dem wichtigen Ziel, Wohnraum zu erhalten und Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen. Für Eigentümerinnen oder Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte, die Hilfe oder Unterstützung benötigen, stehen beim Stadtbauamt, das innerhalb der Stadtverwaltung für die ZwEVS zuständig sein wird, Mitarbeitende beratend bereit.

Über die Wirkungen der ZwEVS soll den städtischen Gremien in einem Abstand von längstens zwei Jahren berichtet werden.

Geltungsdauer:

Nach dem ZwEWG darf eine zum Verbot einer Zweckentfremdung von Wohnraum erlassene Satzung längstens fünf Jahre gültig sein. Damit soll eine Neuüberprüfung der Wohnungsmarktsituation angeregt werden. Aus diesem Grund ist die Satzung befristet auf den 31.12.2028.

Finanzielle Auswirkung:

Je nach sich ergebendem Umsetzungsaufwand kann eine personelle Aufstockung erforderlich werden. Des Weiteren werden Kosten zur Einführung, Bereitstellung und Nutzung von Soft- und Hardware anfallen.

Einnahmen aus Gebühren und eventuellen Ausgleichszahlungen in noch nicht zu prognostizierender Höhe.

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein ☐
Begründung:

Anlagen:

- Entwurf „Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Landau in der Pfalz“
- Gegenüberstellung Zweckentfremdungsverbotssatzung - Leerstandssteuer

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Hauptamt
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

