



Stellungnahme

zum Antrag Nr. AT/0095/2021

Vorlage: ST/0094/2021		Datum: 15.10.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az.: 61 AL
Betreff: Stellungnahme zum Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Die Linke: Einführung einer Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum			
Gremienweg:			
28.10.2021	Stadtrat	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis
		☐ verwiesen	☐ vertagt
	TOP	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen
	öffentlich		

Stellungnahme:

Die Anwendung des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) hängt von der dort in § 1 formulierten Voraussetzung, ab, dass es sich um Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, handelt.

Der Landesgesetzgeber hat den Kommunen mit dem Gesetz vom 11.02.2020 (GVBl Nr. 3, S. 31 ff) eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage eingeräumt. Das Landesgesetz ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraumangel durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit dem Wohnungsmangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann.

Ob ein solcher Wohnraumangel vorliegt, haben die Gemeinden selbst zu beurteilen. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzes fallen hierunter Kommunen, die unter die Mietpreisbremse oder die Senkung der Kappungsgrenze einzuordnen sind. Beides ist für Koblenz nicht der Fall. Es können laut Gesetzesbegründung auch andere Gründe darunterfallen, z.B. wenn Kaufpreise und Mieten in Koblenz stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in Koblenz den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, sowie geringe Leerstände bei großer Nachfrage vorliegen.

Hierzu hat die Verwaltung die Kommunalstatistikstelle beauftragt, entsprechend zu recherchieren, in einer ersten Stellungnahme sind keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung erkennbar. Der Nutzungswandel der letzten 5 Jahre (862 genehmigungspflichtige Bauprojekte im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau, davon 35 Projekte mit einer Nutzungsänderung und davon wiederum nur 2 Objekte mit der Umwandlung von Wohnraum in eine gewerbliche Nutzung) ist so geringfügig, dass er bei weitem kein Satzungsverfahren rechtfertigen würde. Das Gegenteil ist der Fall: Es wurde deutlich mehr Wohnraum aus Nicht-Wohngebäude geschaffen als umgekehrt durch Nutzungswandel verloren ging. Von einer Trendumkehr wird auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie nicht ausgegangen.

Die Fachdienststelle Kommunalstatistik erfasst seit rund 15 Jahren in systematischer Form die Angebotsmieten auf der Internetplattform immobilenscout24.de für das Koblenzer Stadtgebiet wie auch für die umliegenden Gemeinden. Nachdem sich 2020 der Preisauftrieb der Mietpreisforderungen gegenüber den Vorjahren bereits reduzierte, deutet sich für 2021 (aktueller Erfassungsstand 30.09.2021) erstmals seit 2010 ein Rückgang der Angebotsmieten in den Inseraten für das Koblenzer Stadtgebiet an. Aus den bereitgestellten Daten der empirica-Preisdatenbank geht hervor, dass auch die geforderten Warmmieten in den inserierten Zimmern in Wohngemeinschaften im Koblenzer Stadtgebiet zu Beginn des Wintersemester 2021/2022 seit 2018 rückläufig sind, während sich das Angebot deutlich

erhöht hat. Rückläufige oder bestenfalls stagnierende Angebotsmietpreise in diesem Segment werden übrigens auch in anderen Universitätsstädten wie Mainz, Kaiserslautern oder Köln registriert, wie in einem kürzlich verteilten Bericht der FKS dokumentiert wurde. Damit lässt sich auch hieraus keine Gefährdung der Versorgungslage mit bezahlbarem Wohnraum ableiten.

Insgesamt wird seitens der Kommunalstatistik sogar mit einer weiteren Entspannung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt gerechnet, allerdings mit Differenzierungen in den einzelnen Marktsegmenten. Hervorzuheben ist der anstehende Generationenwechsel in großen Teilen des älteren Ein- und Zweifamilienwohnhausbaus im Stadtgebiet. Hier gilt es seitens der Stadt anzusetzen, da durch den Generationenwechsel ein weitaus größerer Effekt auf die nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Koblenz zu erzielen sein wird als durch eine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine auf der Basis des o.g. Gesetzes zu erstellende Satzung nicht ein generelles (=absolutes) Umwandlungsverbot zur Folge hat, sondern es sich mit Anwendung der Satzung dann um einen Erlaubnisvorbehalt bei der Wohnungsumwandlung handelt, so dass die Steuerungswirkung einer solchen Satzung erheblich eingeschränkt sein wird.

Selbst der festzusetzende Genehmigungstatbestand eines 6- oder mehrmonatigen Leerstehenlassens, das nach einer Zweckentfremdungssatzung ja dann für eine entsprechende Genehmigung zu beantragen wäre, ist realitätsfern, da kein Immobilieneigentümer eine solche Antragsstellung vornehmen wird, aber auch eine verwaltungsseitige Kontrolle des Leerstandes mit verhältnismäßigen Mitteln überhaupt nicht darstellbar sein wird.

Darüber hinaus sieht das o.g. Gesetz vor, dass eine solche Satzung nur dann in Frage kommt, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann (§ 1 (1), Satz 1).

Der Aufwand für ein solches Satzungsverfahren und vor allem die Umsetzung steht in keinem Verhältnis zu dem zu erwartenden Nutzen für die Stadt. Sinnvoller für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes in der Stadt wird die Fortführung einer konsequenten Wohnraumversorgungsstrategie durch das Ausweisen von verschiedensten Baumöglichkeiten im Stadtgebiet und das Anwenden der bereits beschlossenen Instrumente (z.B. 30-% Sozialwohnungsklausel) sein. Im Zuge des ebenfalls beantragten Bündnisses für bezahlbares Wohnen werden die entsprechenden Ansätze diskutiert und unterbreitet.

Beschlussempfehlung:

Dem Stadtrat wird empfohlen, eine Beschlussfassung zur Antragsstellung abzulehnen, stattdessen wird die Verwaltung beauftragt die in Erarbeitung befindliche Wohnraumversorgungsstrategie zügig fertigzustellen und den Gremien vorzustellen.

Daneben empfiehlt die Verwaltung, im ASM durch die Fachdienststelle Kommunalstatistik darstellen zu lassen, wie sich die Wohnungsmarktentwicklung nach den verschiedenen Segmenten derzeit und prognostisch in den kommenden Jahren darstellt.