

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1136/2022

Abteilung: Bauverwaltung und Immobilien **Bearbeiter/in:** Miller, Meik

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	13.07.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.07.2022	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Zweckentfremdungssatzung Wohnraum (ZES)

Beschlussempfehlung:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassungen:
 - die Feststellung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Speyer besonders gefährdet ist;
 - den Erlass einer „Zweckentfremdungssatzung Wohnraum“ für die Stadt Speyer.
- Der Stadtrat folgt der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion und fasst folgende Beschlüsse:
 - der Stadtrat stellt fest, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Speyer besonders gefährdet ist;
 - beschließt die „Zweckentfremdungssatzung Wohnraum“ für die Stadt Speyer zu erlassen.

Begründung:

1. Prolog

Der Speyerer Wohnungsmarkt gilt seit geraumer Zeit als angespannt. Insbesondere mangelt es an preiswertem Wohnraum wie es unter anderem aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020 der Firma GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hervorgeht.

Des Weiteren wurde die Stadt Speyer neben Trier, Mainz, Ludwigshafen und Landau seitens der rheinland-pfälzischen Landesregierung durch die sogenannte Mietpreisbegrenzungsverordnung bereits im August 2020 zu einem Gebiet mit einer Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes erklärt. Gleiches gilt für die sogenannte „Kappungsgrenzenverordnung“ vom September 2019 auf Grundlage von § 558 Abs. 3 BGB. Hiernach gilt neben den vorgenannten Kommunen auch Speyer als solche mit einer besonderen Gefährdungslage hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Vor wenigen Wochen beschloss das rheinland-pfälzische Kabinett die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB). Hier wurde neben den rheinland-pfälzischen Kommunen, für die auch die „Mietpreisbremse“ gilt, auch Speyer zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Diese Kommunen können dann zum Beispiel in bestimmten Fällen an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen, wenn die Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut werden können. Außerdem erhalten Kommunen die Möglichkeit, Baugebote zu erlassen. Damit können die Gemeinden unter anderem Eigentümer verpflichten, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen (Quelle: <https://fm.rlp.de/> Pressemitteilungen; Datum der Abfrage: 13.06.2022).

Die Situation am Wohnungsmarkt in Speyer stellt sich in Bezug auf eine ZES folgendermaßen dar:

1.1 Leerstandsquote

In Speyer lag die Anzahl der Wohnungen, die im gesamten Jahresverlauf in 2019 zumindest für mehr als einen Tag leer standen, bei 751. Diese Anzahl entsprach 3,0 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Speyer. Mit jeweils mehr als 100 Wohneinheiten waren die Stadtbezirke Speyer-West, Kernstadt und Speyer-Nord Ost am stärksten von Leerstand betroffen. Die Stadtbezirke mit den höchsten Leerstandsquoten sind Speyer-Nord Ost (5,6 Prozent), Kernstadt Süd (3,9 Prozent) und Speyer-West (3,4 Prozent) (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 29).

Für die Bewertung dieser Leerstände sind zum einen die nicht-marktaktiven Bestände relevant, die saniert oder modernisiert werden, sowie solche, die dauerhaft leer stehen und somit aufgrund diverser Erwägungen nicht zeitnah wieder in den Markt eingebracht werden. Insgesamt benötigt jeder Wohnungsmarkt auch einen gewissen Leerstand, da umfassende Sanierungs- beziehungsweise Modernisierungsarbeiten erst dann durchgeführt werden können, wenn das jeweilige Gebäude komplett geräumt wurde. Hierfür benötigen die Bewohner*innen Ersatzwohnraum, der bei einem zu 100 Prozent ausgelasteten Wohnraumangebot nicht zur Verfügung stünde. Eine Leerstandsquote von 2 bis 3 Prozent wird in diesem Zusammenhang als ausreichend erachtet beziehungsweise ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig.

Fazit zur Leerstandsquote:

Aufgrund dessen, dass der Leerstand in Speyer weniger strukturell und vielmehr durch die Fluktuation am Wohnungsmarkt geprägt ist, hat die Leerstandsquote im Zusammenhang mit einer ZES für die Stadt Speyer eher eine nachrangige Relevanz.

Jedoch kann für den Anteil des Leerstands, der strukturell bedingt ist mit dem Instrument der ZES zielgerichtet und effizient eingegriffen werden, um diese Leerstände dem ursprünglichen Zweck des Wohnraums wieder zuzuführen.

1.2 Ferienvermietungen

Mit stetig steigender Tendenz werden im gesamten Stadtgebiet Ferienwohnungen angeboten, da Städtereisen im Allgemeinen und solche mit Übernachtungen immer beliebter werden. Diesbezüglich läuft man Gefahr, dass die Anzahl der Ferienunterkünfte Dimensionen annimmt, die den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt in Speyer zusätzlich belastet. 2019 wurden gemäß des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für die Stadt Speyer circa 278.000 Übernachtungen erfasst. Die Zahlen aus den Jahren 2020 und 2021 werden im Zuge dieser Bewertung im Zusammenhang mit der ZES nicht herangezogen, da touristische Reisen teilweise bis Mitte 2021 pandemiebedingt nicht möglich gewesen sind. Bei der vorgenannten Zahl der Übernachtungen für das Jahr 2019 gilt es zu beachten, dass hierbei Übernachtungen in Ferienwohnung und solche in Hotels gleichermaßen Berücksichtigung finden. Umfassende Daten wie viele Ferienwohnungen exakt in Speyer auf dem Markt angeboten werden, existieren nicht. Die Tourist-Information der Stadt Speyer informierte darüber, dass aktuell circa 60 Ferienwohnungen erfasst sind, die sich auf 31 Gebäude verteilen. Diese Datenlage basiert auf freiwilligen Meldungen der Eigentümer/-innen beziehungsweise der Betreiber/-innen der Ferienwohnungen. Zusätzlich wurde in diversen Onlinevermittlungsplattformen wie beispielsweise Airbnb, Wimdu, 9flats, Expedia, Ferienwohnung.de recherchiert. Diese vorgenannten Online-Vermittlungsportale sind ihrerseits nicht bereit detaillierte Auskünfte über die konkreten Angebote zu erteilen; beziehungsweise reagieren auf Anfragen nicht.

1.2.1 Probleme bei der Ermittlung der Bestandlage von Ferienwohnungen

Eine selbst initiierte Auswertung zur Ermittlung der genauen Anzahl der Ferienwohnungen ist/war nicht möglich. In Folge dessen wurde die Datenlage „von Hand“ erfasst. Das heißt, dass die Onlineportale durchforstet und die Treffer gezählt wurden. Um einen exemplarischen Eindruck vermitteln zu können, soll im Folgenden das Vermietungsangebot von Ferienwohnungen bei Airbnb herangezogen werden. Stichtag der Abfrage war der 12. April 2022. An diesem Tag wurden unter den Suchparametern - „Unterkunft“ in „Speyer“, „ab 1 Person“ - insgesamt 126 Treffer gelistet. Jedoch erscheinen hier dann lediglich die freien, also nicht belegten Ferienwohnungen. Der tatsächliche Bestand an Kapazität unabhängig vom Status der Belegung ist hier nach nicht zu ermitteln. Bei genauerer Durchsicht wurde festgestellt, dass sich einige Angebote nicht direkt in Speyer, sondern in den Umlandgemeinden befanden. Dies war der Tatsache geschuldet, dass man im Angebotstext das Wort „Speyer“ verwendete. Aufgrund dessen wurde großzügig überschlagen, dass circa 30 Prozent der gelisteten Wohnungen sich nicht in Speyer befinden und von der oben genannten Anzahl der Treffer abgezogen werden. Daher sollen hier 88 Wohnungen als ermittelter Wert und nicht die zuerst genannten 126 Wohneinheiten genannt werden. Letztendlich kann auf dieser Grundlage der Aufwuchs des Ferienwohnungsbestandes in Speyer beim Anbieter Airbnb nicht ermittelt werden, da Referenzwerte aus der Vergangenheit nicht vorliegen.

Somit wird an dieser Stelle die grundsätzliche Problematik zu Datenerhebung etwas transparenter und es wird deutlich, dass man hier auf eine Recherche „zu Fuß“ angewiesen ist. Selbst wenn es eine Verpflichtung gäbe, dass die Betreiber/-innen der Onlinevermittlungsportale ihre Daten offenlegen, ist es nicht auszuschließen, dass die Eigentümer/-innen beziehungsweise Betreiber/-innen der Ferienwohnungen unvollständige oder irreführende Daten hinterlegen sowie nur solche Fotos im Angebot verwenden, die örtlich nicht zuordenbar sind und somit keine belastbare Datengrundlage ermittelt werden kann, die wiederum Aufschluss liefert, wieviel Übernachtungen in Ferienwohnungen in einem konkret definierten Zeitraum im Stadtgebiet angeboten wurden.

1.2.2 Lösungsansatz zur Ermittlung der Bestandslage an Ferienwohnungen

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer insgesamt circa 25.400 Haushalte im Stadtgebiet ermittelt (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 22). Die Studie „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“ die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Juli 2018 erstellt wurde definiert den Anteil der aktiven Inserate bei Airbnb „Gesamte Unterkunft“ am Wohnungsbestand für das Bundesland Rheinland-Pfalz mit 0,9 Prozent (Quelle: Studie „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“ im Auftrag des BMWi; Juli 2018; Seite 51). Setzt man diesen für Rheinland-Pfalz zugrunde gelegten Wert in Relation zum vorgenannten Wohnungsbestand in Speyer, müssten für Speyer circa 225 aktive Airbnb Inserate „Gesamte Unterkunft“ veranschlagt werden. Die Erhebung der hier dargestellten Daten liegt bereits einige Jahre zurück. Insbesondere in den vergangenen Jahren war vielerorts und besonders auch in Speyer ein enormer Aufwuchs an Angeboten von Ferienwohnungen wahrzunehmen. Dieser zunächst gefühlte Trend wird auch in einem auf der Homepage von „Statista.de“ veröffentlichten Artikels bestätigt: „...trotz des weiterhin anhaltenden pandemiebedingten Rückgangs des internationalen Reiseverkehrs meldete der Marktführer (Airbnb) für Kurzzeitvermietungen einen 56-prozentigen Anstieg der über seine Plattform gebuchten Übernachtungen und Erlebnisse“ (Quelle: René Bocksch: „Airbnb erholt sich vom Corona-Tief“, 17.02.2022; unter: <https://de.statista.com/infografik/23531/anzahl-der-bei-airbnb-gebuchten-naechte-und-entdeckungen/>; abgerufen am 14.04.2022).

Daher ist davon auszugehen, dass in Speyer mittlerweile tatsächlich mehr als die vorgenannten 225 Ferienwohnungen angeboten werden.

2. Zielsetzung, Voraussetzungen, Auswirkungen und Prognosen einer ZES für die Stadt Speyer

2.1 Zielsetzung

Die Zielvorgabe an eine ZES für die Stadt Speyer stellt primär darauf ab der Wohnraumengpasslage mit dem Verbot der Zweckentfremdung entgegenzuwirken. Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz räumt den Gebietskörperschaften die sogenannte Rechtssetzungshoheit ein. Damit die Kommunen dieses Recht wahrnehmen können, bedarf es vor dem Hintergrund der Rechtsstaatlichkeit und der Demokratie zunächst einer einfachgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer solchen Satzung.

Diese Ermächtigungsgrundlage stellt in Rheinland-Pfalz das Landesgesetz Rheinland-Pfalz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020 dar. Auf Grundlage von § 1 ZwEWG werden die Gemeinden legitimiert eine ZES zu erlassen. Die Stadt Speyer beabsichtigt von diesem Recht zum Erlass einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Gebrauch zu machen.

Primärer Zweck einer ZES für die Stadt Speyer ist es, dass die Zweckentfremdung verhindert wird und in Folge dessen Wohnraum zu erhalten beziehungsweise zu schaffen. Die ordnungsrechtliche Sanktionierung von Verstößen gegen solch eine Satzung sowie das Erheben von Bußgeldern steht hier ausdrücklich nicht im Vordergrund, ist jedoch Konsequenz des Vollzugs dieses wohnungspolitischen Instruments. Zum Aufgabenspektrum beim Vollzug der ZES gehört neben der Recherche und der Kontrolle unter anderem auch die Bearbeitung von Anträgen beziehungsweise die Genehmigung von Anträgen gemäß § 5 ff. ZES, die Ausstellung von sogenannten Negativattesten gemäß § 9 ZES sowie die Verhängung von Geldbußen (§ 13 ZES).

2.2 Voraussetzungen

Eine zwingende Voraussetzung für den Erlass einer ZES für die Stadt Speyer ist es zunächst, dass der Stadtrat die Einschätzung zur Wohnraummangellage selbst vornimmt und diese Einschätzung gegebenenfalls über eine entsprechende Beschlussfassung explizit bestätigt. In diesem Zusammenhang wird auf den Text der Beschlussempfehlung dieser Vorlage I. und II. jeweils Punkt a) hingewiesen. In diesem Kontext wird des Weiteren auf die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020 für die Stadt Speyer der Firma GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, insbesondere Seite 38 ff. verwiesen. Ebenso auf die Erläuterungen aus dem Prolog unter 1. dieser Beschlussvorlage. Hierbei stellt das Gremium fest, dass dem Wohnraummangel mit anderen Maßnahmen nicht ausreichend begegnet werden konnte beziehungsweise in absehbarer Zeit nicht abgeholfen werden kann (Subsidiaritätsprinzip).

2.2.1 Bautätigkeit

Die laut dem Wohnungsmarktkonzept von 2017 jährlich zur Bedarfsdeckung benötigten 156 Fertigstellungen von Wohneinheiten konnten bei weitem nicht erreicht werden. Während die Zahl der Baugenehmigungen für die Jahre 2018 und 2019 fast an die Zielvorgabe heranreicht, erfolgt die Realisierung der Vorhaben deutlich verzögert. Die Steigerung von Miet- und Kaufpreisen hat sich seit 2017 im Vergleich zur vorherigen Entwicklung in unvermindertem Tempo fortgesetzt (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 37). Zusätzlich ist nun das Baugewerbe von der Rohstoffknappheit betroffen. Dies wiederum führt dazu, dass sich Vorhaben in noch größerem Maß verzögern als bisher. Die steigende Inflation setzt die Baubranche zusätzlich unter Druck. Viele im Wohnungsmarktkonzept beschriebenen oder parallel von der Stadtverwaltung angestoßenen Umsetzungsmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung und Erreichung von Zielvorgaben aus dem Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen benötigen zum einen Zeit zur Umsetzung und Implementierung am Wohnungsmarkt und zum anderen entfalten sie ihre

Wirkung erst über einen längeren Zeitraum. Eine kurzfristige Evaluation der Wirkung dieser Maßnahmen ist daher nur in Ansätzen möglich. Die hohe Anzahl von Baugenehmigungen ist ein gutes Zeichen zur Erreichung der Zielvorgaben zum Neubaubedarf. Zudem muss sich auch hier in den nächsten Monaten zeigen, inwieweit der Einfluss der Corona-Pandemie die Umsetzung von Neubauvorhaben und die Kaufpreise für Immobilien beeinflusst (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 39). Insgesamt bleibt in Bezug auf die angestoßenen Maßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung festzuhalten, dass deren volle Wirkung bisher noch nicht erreicht wurden.

2.2.2 Örtliche Kauf- und Mietpreisentwicklung

Im Ergebnis (lt. Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer 2020) zeigt sich für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen der deutlichste Anstieg mit etwa 85 Prozent im Zeitraum von 2010 bis 2019, knapp gefolgt von den Kaufpreisen für Eigenheime mit einem Zugewinn von 76 Prozent. Die Angebotsmieten privater Vermieter stiegen wesentlich moderater an, lagen mit 34 Prozent aber über der Steigerung der Kaufkraft pro Haushalt von 25 Prozent. Lediglich die Neuvertragsmieten der Speyerer Wohnungsunternehmen lagen mit einem Zuwachs von 18 Prozent unter dem Anstieg der Kaufkraft. Auch seit Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes im Jahr 2017 sind Mieten und Kaufpreise weiter deutlich gestiegen. Dies bedeutet, dass Haushalte in Speyer im Durchschnitt in 2019 einen viel höheren Anteil für die Finanzierung ihres Wohneigentums oder ihrer Miete aufbringen müssen als noch in 2010. Besonders gravierend ist diese Entwicklung bei den Kaufpreisen für Wohneigentum. Durch die kräftigen Steigerungen entkoppeln sich die Kaufpreise zudem immer mehr von der Entwicklung der Mieten, so dass Renditen für Käufer und Vermieter von Wohnungen sinken (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 31). Dieser Trend wird vermutlich auf die jahrelang andauernde Niedrigzinsphase zurückzuführen zu sein sowie einem Defizit in Bezug auf vorhandene Anlagealternativen. In Folge dessen wird die gewöhnliche Langzeitvermietung für die Eigentümer/-innen stetig unattraktiver und vermindert renditeeffizient. Die Vermietungsangebote werden hin zu Ferienvermietungen verlagert, was eine höhere Rendite verspricht. Insbesondere im Zusammenhang mit dieser möglichen Umnutzung von Wohnraum, welche Eigentümer/-innen in Betracht ziehen, kommt der Präventivwirkung einer ZES besondere Bedeutung zu.

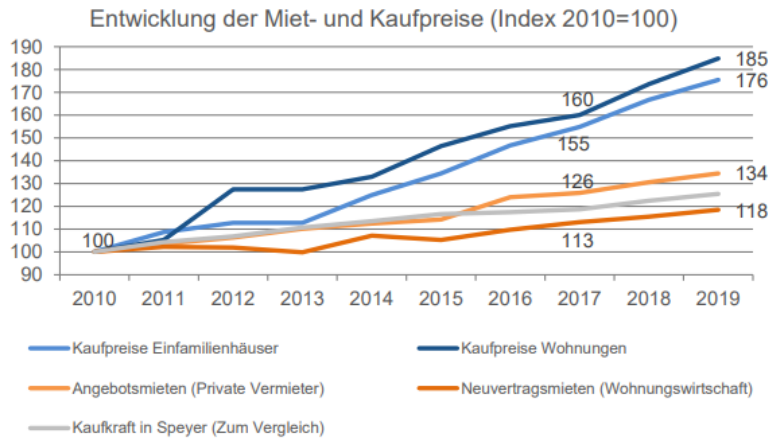


Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Speyer (2010-2019, Index:2010=100)
Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24, GfK, Datenerhebung bei Speyerer Wohnungsunternehmen

(Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 31)

2.2.3 Geförderter Mietwohnraum; preiswerter Wohnraum

Im Zeitraum von 2011 bis 2018 wurden in Speyer im sogenannten Geschosswohnungsbau insgesamt 559 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl untergliedert sich in Eigentumswohnungen, geförderte Mietwohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen. Den größten Anteil der 559 neu errichteten Wohnungen nehmen mit 64 Prozent Eigentumswohnungen ein, frei finanzierte Mietwohnungen stellen 30 Prozent und geförderte Mietwohnungen 6 Prozent des gesamten Geschosswohnungsbaus dar. Die statistische Erfassung gibt zunächst keine Auskunft darüber, ob die Eigentumswohnungen von den Eigentümern selbst genutzt oder vermietet werden. Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen sowie der sehr geringe Anteil an geförderten Mietwohnungen lassen vermuten, dass nur ein geringer Teil der Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaussegment für preissensible Haushalte zur Verfügung stehen (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Stadt Speyer 2020; Seite 27). Die Situation am Wohnungsmarkt für die Personen, die auf preiswerten beziehungsweise preisgebundenen Wohnraum angewiesen sind, hat sich im Zuge der sogenannten „Flüchtlingskrise“ im Jahr 2015 zusätzlich verschärft. Die aktuelle Situation im Hinblick auf die flüchtenden Personen aus der Ukraine wird vermutlich weiterhin zu einer Anspannung auf diesem Wohnungsmarktsegment führen.

2.3 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

2.3.1 Personal

Gemäß § 2 Abs. 1 ZES vollzieht die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Speyer diese Satzung. Für den Personalbedarf der im Zuge dieser Tätigkeit künftig erforderlich sein wird, kommt es maßgeblich darauf an, ob der Vollzug der Satzung eher präventiv ausgerichtet sein soll oder ver-

mehrt auf ordnungsrechtliche Maßnahmen gesetzt wird. Für die Stadt Heidelberg, die hauptsächlich auf die Präventivwirkung der Zweckentfremdungssatzung setzt, wurde hier eine halbe Planstelle geschaffen. Zur Schaffung von Planstellen ist eine Feststellung des Personalbedarfs erforderlich, der einer Beschlussfassung des Stadtrats im Rahmen des Stellenplans in separater Abstimmung vorbehalten ist.

2.3.2 Entrichtung von Ausgleichszahlungen

Für den Fall der Entrichtung von Ausgleichszahlungen auf Grundlage von § 7 ZES sollten diese Einnahmen zweckgebundenen Wohnbauprojekten der Stadt Speyer zugeführt werden.

2.4 Prognosen

In der Stadt Heidelberg wurde im Jahr 2016 eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Primär zielt diese Norm auf die Kurzzeitvermietung in Form von Ferienvermietungen und Vermietung an sogenannte „Medizintouristen“ ab. Dort wurden bis April des vergangenen Jahres keine Bußgelder verhängt. Des Weiteren wurde vom Wohnungsbetretungsrecht kein Gebrauch gemacht. Grundsätzlich würden Wohnungseigentümer/-innen auf Verstöße hingewiesen und es werde verlangt, dass der Wohnraum innerhalb einer angemessenen Frist wieder einer regulären Wohnnutzung zugeführt wird. Der Vermieter muss dies beispielsweise durch Vorlage eines Mietvertrags nachweisen, wie uns ein Mitarbeiter der Stadt Heidelberg im Zuge des sogenannten Expertenhearings für die Einführung einer ZES in Speyer im April 2021 mitteilte. Zunächst wurden in Heidelberg sehr viele zweckentfremdete Wohnungen gemeldet, was sich im Laufe der Zeit wieder beruhigt habe. Die Stadtverwaltung Heidelberg setzt überwiegend auf ein Beratungsangebot und erziele damit gute Erfolge.

Insgesamt gilt es zu beachten, dass es nicht abschließend beurteilt werden kann, wie zielführend eine ZES tatsächlich ist, da eine belastbare Datengrundlage für die Ausgangssituation wie oben erläutert, nicht herangezogen werden kann. Somit kann auch ein Erfolg einer ZES nicht mit Daten belegt werden. Des Weiteren ist nicht feststellbar wie viele Fälle einzig durch das Bestehen einer Zweckentfremdungssatzung eine geplante Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert. Das Angebot von Ferienwohnungen in Speyer wird ohne eine ZES kontinuierlich steigen. Wohnraum, der nicht zweckentfremdet wird und somit einem dauerhaften Wohnen zur Verfügung steht, mildert die Wohnraum-mangellage in Speyer ab. Im Zuge der Kosten-Nutzen-Analyse einer ZES sollte auch der Aspekt berücksichtigt werden, dass der Aufwand zum Vollzug der Satzung, welcher auch die Zweckentfremdung präventiv verhindert, dem Wert von Wohnungen gegenüberzustellen ist, die zusätzlich gebaut werden müssten. Die ökologischen und nachhaltigen Aspekte sollen bei dieser Betrachtung lediglich am Rande erwähnt werden, obwohl der Bedeutung auch beim Erlass für solche eine Satzung vielmehr in den Vordergrund zu stellen wären. Des Weiteren kann durch die ZES in Speyer zusätzlich spekulativer Leerstand unterbunden werden.

Selbst eine hohe Wohnungsbauaktivität in Speyer während der fünfjährigen Geltungsdauer der ZES würde allein nicht die gewünschte Entspannung am Wohnungsmarkt herbeiführen können. Aus diesem Grund trägt jede durch die ZES bewahrte sich in der Langezeitvermietung befindliche Wohnung sowie jeglicher unterbundene Leerstand dazu bei, dass eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erreicht wird.

Das Verbot der Zweckentfremdung ist dem Grunde nach geeignet, dem Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung näher zu kommen. Das von diesem Verbot ausgehende deutliche präventive Signal, eine Zweckentfremdung erst gar nicht in Erwägung zu ziehen, unterstützt das vorgenannte Ziel in besonderem Maß.

Ein ebenso deutliches wohnungspolitisches Signal geht ebenfalls von dem Erlass einer ZES aus, da hier verdeutlicht wird, dass die Stadt Speyer jegliche Instrumente einsetzt und alle in Betracht kommenden Möglichkeiten ausschöpft, um der Wohnraum Mangellage im Stadtgebiet zu begegnen. Der Erlass einer ZES für die Stadt Speyer mit einer auf fünf Jahre angelegte Geltungsdauer scheint daher dringend geboten.

Anlagen:

- Landesgesetz Rheinland-Pfalz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020;
- Satzung der Stadt Speyer über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Zweckentfremdungssatzung (ZES) - vom 22.07.2022;
- Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020 für die Stadt Speyer der Firma GWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH;
- Studie „Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland“ im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi); Juli 2018.
- Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 18. August 2020;
- Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 19. September 2019.

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.