

Antrag der Fraktion der SPD des Stadtrates von Neustadt an der Weinstraße

Herrn Oberbürgermeister
Marc Weigel
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Neustadt, den 20.11.2023

Antrag zur Sitzung des Stadtrats am 19.12.2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion der SPD im Stadtrat Neustadt stellt für die im Betreff genannte Sitzung des Stadtrates den folgenden Antrag:

Wohnungsknappheit begegnen – Zweckentfremdung unterbinden

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Neustadt nach dem Vorbild der Stadt Landau mit den in der Begründung genannten Anpassungen.

Begründung

Im Jahr 2022 wurde durch ein durch die Stadt Neustadt beauftragtes Gutachten festgestellt, dass bis zum Jahr 2035 mind. ca. 990 Wohnungen in Neustadt fehlen werden. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen, dem aktuellen Einbruch der Wohnungsbauprojekte und der Zielsetzung der Klimaschutzstrategie, bestehenden Wohnraum optimal zu nutzen, muss – neben den Ansätzen zur Wohnraumschaffung – auch die Vermeidung von Wohnungsleerständen und einer Zweckentfremdung von Wohnraum angegangen werden.

Neustadt hat – laut dem Bericht des Statistischen Landesamtes von 2020 – eine Wohnraum-Leerstandsquote von ca. 3,7% und schneidet damit schlechter ab als der Durchschnitt der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz. Die Zweckentfremdung von Wohnungen (z.B. gewerblich genutzte Wohnungen oder nicht genehmigte Ferien- oder airbnb-Wohnungen) ist hierbei noch zu addieren.

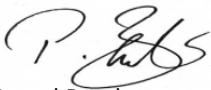
Die Stadt Landau in der Pfalz (Leerstandsquote 1,6%) begegnet den oben beschriebenen Herausforderungen durch eine Zweckentfremdungsverbotssatzung. Diese gibt der Stadtverwaltung ein Instrument an die Hand, mit welchem die Möglichkeit besteht, gegen Leerstände und Zweckentfremdung situationsspezifisch in jeweils geeigneter Weise vorzugehen. Sei es durch Beratung und andere Hilfestellung, aber auch durch finanzielle Sanktionen.

Diese Flexibilität ist zu begrüßen, da insb. ein Wohnungsleerstand viele Gründe haben kann. Nach Informationen der Antragsteller liegen diese in Neustadt z.B. in der fehlenden Kenntnis technischer Möglichkeiten zur Sicherstellung der Erreichbarkeit einer Wohnung, der finanziellen Situation von Eigentümern, im Alter von Eigentümern oder der Unsicherheit über die Organisation einer Wohnungssanierung. Hier können Beratungsangebote unterstützen. Bei fehlender Motivation oder bei Desinteresse oder bei fehlender Bereitschaft von Eigentümerinnen und Eigentümern, sich mit den Fragen einer Mietverwaltung auseinanderzusetzen, kann die Möglichkeit einer Sanktion motivationsfördernd wirken.

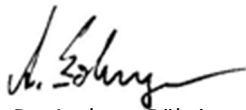
Im Fall der Zweckentfremdung einer Wohnung wird Wohnraum – meist aus Gründen der Gewinnoptimierung – ohne Genehmigung dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Hier kann eine mögliche Sanktionierung dabei unterstützen, den ursprünglichen Genehmigungsstand wieder herzustellen oder zumindest durch eine Genehmigung eine Gleichbehandlung mit genehmigter Nutzungsänderung (inkl. entsprechender Abgaben) erreicht werden.

Für diese Fälle sollten daher auch die im beigefügten Satzungsbeispiel §2, (2) aufgeführten Fälle einer Zweckentfremdung auch dann einer Genehmigung nach §3 bedürfen, wenn die Zweckentfremdung bereits vor Inkrafttreten der Satzung umgesetzt wurde (abweichend von den im Satzungsbeispiel in §3 (1) aufgeführten Ausnahmeregelung).

Bei der Übernahme der Beispielsatzung ist darüber hinaus die Präambel anzupassen und der Bezug auf die Stadt Landau.



Pascal Bender



Dr. Andreas Böhringer