

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0269/2021
Amt/Aktenzeichen VI/60/60.02	Datum 11.02.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.03.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.03.2022	Ö
Sozialausschuss	Vorberatung	24.03.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	29.03.2022	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	30.03.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.04.2022	Ö

## Betreff:

Beschluss einer Satzung für ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 15.03.2022

Mainz, 15.03.2022

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

gez.  
Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Mainz, 22.03.2022

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Personalausschuss, der Bau- und Sanierungsausschuss, der Sozialausschuss sowie der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfehlen, der Stadtrat beschließt die "Satzung für ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung)".

## **Sachverhalt**

Das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) ermöglicht es Kommunen mit dem Erlass von Satzungen gegen Wohnraummangel vorzugehen und zu verhindern, dass bestehender Wohnraum durch lukrative Zweckentfremdung oder Leerstand bzw. Verfall dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Voraussetzung hierfür 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 Mainz eine Kommune ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 558 Abs. 3 besonders gefährdet ist.

Ebenfalls hat die Landesregierung durch Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungsverordnung) bestimmt, dass Mainz auch zu den Kommunen zählt, in denen eine Mietpreisbegrenzung wegen des angespannten Wohnungsmarktes erlaubt ist.

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

Der Stadtrat hat die Verwaltung durch Beschluss vom 12.02.2020 beauftragt eine Satzung zu erstellen und die personellen Voraussetzungen zu schaffen um die gesetzlichen Regelungen umzusetzen.

Durch die per Satzung möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von zweckentfremdeter Nutzung von Wohnraum erhält die Stadt ein weiteres Instrument, das mittel- und langfristig zu einer Ausbalancierung des Mainzer Wohnungsmarktes beitragen kann.

Mit der Satzung wird neben der Sanktionierung von Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere das Ziel verfolgt, eine Lenkungswirkung mit präventivem Charakter zu erreichen, um vorhandenen Mietwohnraum dauerhaft dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Für begründete Ausnahmefälle sieht die Satzung vor, dass Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, die ihrerseits dem Mietwohnungsmarkt entweder unmittelbar durch Schaffung von Ersatzwohnraum oder mittelbar durch Ausgleichszahlungen zugutekommen.

Genehmigungen von Zweckentfremdungen sind möglich, wenn der Verlust von Mietwohnraum durch die Schaffung von vergleichbarem Ersatzwohnraum ausgeglichen wird.

Sofern einem Verfügungsberechtigten diese Ersatzwohnraumbeschaffung tatsächlich nicht möglich ist, kann auf die Entrichtung einer Ausgleichszahlung ausgewichen werden. Diese Ausgleichszahlung soll der Kompensation des dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogenen Wohnraums dienen. Sie kann als einmalige

Abstandssumme oder als laufende Zahlung während der Zweckentfremdung abgegolten werden. Die Einnahmen sind für neu zu schaffenden Wohnraum in Mainz zu verwenden.

Der Referenzwert der festzusetzenden einmaligen Ausgleichzahlung beträgt 3.000 Euro pro Quadratmeter. Grundlage für die Bemessung dieses Referenzwertes ist der im Beschluss des Stadtrates 0866/2020/2 vom 18.11.2020 zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung festgesetzte Wert der Baukostenobergrenze, die dem Verkaufspreis für öffentlich geförderte Wohnungen in Mainz zugrunde gelegt wird. Damit ist davon auszugehen, dass zu dem genannten Ausgleichsbetrag Ersatzwohnraum für zweckentfremdete Liegenschaften geschaffen werden kann.

Bei nur kurzfristigen Zweckentfremdungen kann auch eine monatlich zu berechnende Ausgleichzahlung festgesetzt werden. In diesem Fall ist die Ausgleichzahlung aufgrund des Medianwertes des jeweils gültigen Mietspiegels, der für den zweckentfremdeten Wohnraum anzuwenden wäre, festzusetzen.

Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage durch das Land Rheinland-Pfalz darf eine aktuell erlassene Satzung zum Verbot einer Zweckentfremdung von Wohnraum längstens fünf Jahre gültig sein. Damit soll eine Neuüberprüfung der Wohnungsmarktsituation angeregt werden. Aus diesem Grund ist die Satzung befristet auf den 31.03.2027.

### **Alternativen**

Es wird auf den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung verzichtet. Die erhofften Wirkungen auf den Mainzer Mietwohnungsmarkt treten nicht ein. Ein Vorgehen gegen Nutzungsberechtigte oder Eigentümer von Wohnraumimmobilien, die diese dem allgemeinen Wohnungsmarkt entziehen, ist nicht möglich.

### **Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

- keine-

### **Finanzielle Auswirkungen**

Schaffung zunächst zweier Vollzeitstellen zur Umsetzung der Satzungsinhalte. Je nach sich ergebendem Umsetzungsaufwand ist eine personelle Aufstockung erforderlich. Des Weiteren werden Kosten zur Einführung, Bereitstellung und Nutzung von Soft- und Hardware anfallen.

Einnahmen aus eventuellen Ausgleichszahlungen in noch nicht zu prognostizierender Höhe.

### **Finanzierung**

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind vorerst durch den Teilhaushalt 60 abgedeckt.