



Sitzungsvorlage

TOP 05 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	06.03.2025		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/024

Sicherung von Dauerwohnraum

Sachvortrag:

In der Sitzung des Bauausschusses am 06.10.2022 wurde der Beratungsgegenstand Erhaltungssatzung (siehe Vorlage VO22-214) zunächst zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt die Anwalts- und Wirtschaftskanzlei Görg zur nächsten Ratssitzung zuzuschalten, die Erfahrungen der anderen Inseln abzufragen und Fachleute in die Beratung einzubeziehen. Die Kanzlei Görg wurde dann in der Sitzung des Rates am 26.10.2022 zugeschaltet und hat die aus dortiger Sicht erforderlichen Eckpunkte des Mietwohnungsbaus ebenso wie die erforderlichen Schritte für eine Wohnraumsicherung einschließlich eines eindringlichen Appells zur Verabschiedung einer Erhaltungssatzung als begleitende Maßnahme zum Mietwohnungsbau und Sicherung des Dauerwohnraums auf der Insel vorgestellt.

Die Bauverwaltung hat daraufhin in einer aufwändigen Recherche die rechtlich zur Verfügung stehenden Maßnahmen einer Wohnraumsicherung erarbeitet und mit den bestehenden Rechtsgrundlagen auf den anderen Inseln abgeglichen. Hierzu sind für den Bauausschuss am 12.09.2023 Vorlagen zu:

- Erhaltungssatzung
- Zweckentfremdungssatzung
- Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

erstellt worden (siehe Vorlagen VO23-188-190). In den Vorlagen wurden die einzelnen Rechtsinstrumente ausführlich erläutert, der damalige Stand der Satzungsregelungen auf den anderen Inseln dargelegt und Satzungsentwürfe vorgestellt. In der Sitzung wurde die Zurückstellung der Vorlagen empfohlen. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt mit den Gruppensprechern und Ratscherrn Garrels als Einzelbewerber ein Beratungsgremium aus Verwaltung, Rat und Bürgern bzw. Fachleuten zu bilden, um Vorschläge für die Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum zu erarbeiten und diese dem Rat zu Entscheidung vorzulegen. Auf den Aufruf hin sind verschiedene Interessensbekundungen eingereicht worden und die Teilnehmerliste aus 18 Teilnehmern wurde durch die Ratsteilnehmer erstellt. Als erster Termin wurde der 04.12.2023 festgelegt. Die Gruppe hat sich daraufhin selbst organisiert und in mehreren Terminen Vorschläge erarbeitet. Diese wurden in einer Präsentation am 22.10.2024 vorgestellt, so dass nun zu entscheiden ist, wie weiter vorgegangen werden soll. Der Mietwohnungsbau schreitet voran und die ersten Belegungen werden voraussichtlich in diesem Frühjahr erfolgen. Die Erfahrung aus früheren Projekten hat gezeigt, dass zumindest ein Teil des bisherigen Dauerwohnraums bei einer Belegung der neuen Wohnungen verloren geht. Dies ist auch bei der Belegung des neuen Wohnraums zu erwarten.

Die Gruppe sieht als Grundlage für weitere Überlegungen eine verlässliche Datenbasis. Es soll ermittelt werden, wie viele Wohnungen und welche Wohnungsgrößen benötigt werden. Weiter soll erarbeitet werden, wie viele Ferienwohnungen und Dauerwohnungen existieren und wie viele Wohnungen leer stehen. Zudem werden Informationen dazu erbeten, in welchen Einkommensgruppen wie viele Wohnungen benötigt werden und welche Einkommen zur Verfügung stehen. Für diese Abfragen ist ein erhebliches Maß an Mitwirkung der Bevölkerung erforderlich und die Erfahrung früherer Abfragen hat deutlich gezeigt, dass die Ergebnisse in der Regel in der Praxis später kaum verwertbar sind. Zudem würde die Ermittlung der gewünschten Daten, soweit diese überhaupt ermittelt werden können, einen erheblichen zusätzlichen Aufwand in der Verwaltung bedeuten. Als Beispiele dazu mögen die bundesweit sehr aufwändigen Datenerhebungen wie Zensus oder Grundsteuer dienen, um runtergebrochen auf Langeoog, den Aufwand einigermaßen einschätzen zu können. Die Idee eines bloßen Fragebogens z.B. über die Steuerbescheide oder unabhängig davon auf Basis der Adressdateien wird dazu nicht als ausreichend angesehen, da bei solchen Abfragen in der Regel sehr wenig Daten zurückfließen und gerade die Mieter kaum erreicht werden. Bei der derzeitigen Personalsituation ist das nur durch Einstellung einer/eines zusätzlichen Mitarbeiterin/Mitarbeiters möglich. Derzeit ist es aber kaum möglich die sowieso schon unbesetzten Stellen in der Verwaltung zu besetzen.

Darüber hinaus wurden verschiedene Ideen vorgestellt:

- Bildung einer Organisation, die Mietwohnungen auf der Insel verwaltet, vermietet, den Bestand pflegt und Sicherheit für Vermieter schafft (z.B. Stiftung/Genossenschaft/Bauverein/GmbH).
- Öffentlichkeitsarbeit / Vertrauen bildende Maßnahmen
- B-Plan-Änderungen / Regelungen zur künftigen Schaffung von neuem Wohnraum z.B. durch
 - Überschreitung der Geschossflächenzahlen innerhalb der zulässigen Kubatur der Gebäude und im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben
 - Mindestquote von 25 % Dauerwohnraum auf allen Grundstücken (Residenzpflicht)
 - Zulassung von Rück-Nutzungsänderungen nach Umwandlung von Ferienwohnung in Dauerwohnraum
- Kommunale Grundstücke in Erbpacht
- Finanzausgleich, um Dauerwohnungsvermietung attraktiver zu machen
 - Mietzuschuss zu Dauermiete
 - Finanzierung aus Abgabe aller touristischen Anbieter/Dienstleister

Die Vorschläge betreffen verschiedenste Rechtsbereiche und wären zumindest teilweise auch aus privater Initiative oder z.B. über die bestehende Genossenschaft denkbar. In anderen Bereichen wie einer Änderung der Bebauungspläne muss berücksichtigt werden, dass Langeoog zahlreiche Bebauungspläne hat, die dann alle angepasst werden müssten. Auch dies wäre bei der derzeitigen Personalkonstellation in der Bauverwaltung derzeit nicht darstellbar und müsste sicherlich extern vergeben werden. Abgesehen davon entstehen erhebliche Kosten.

Zu dem Vorschlag eines „Finanzausgleichs“ wäre vorab eine rechtliche Prüfung erforderlich. Nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sind Kommunen grundsätzlich nach Maßgabe des Gesetzes berechtigt kommunale Abgaben zu erheben, soweit nicht Bundes- oder Landesrecht etwas anderes bestimmt. Kommunale Abgaben dürfen nur aufgrund einer Satzung erhoben werden. Die Satzung soll den Kreis der Abgabenschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe ... bestimmen. Danach können Kommunen Steuern erheben, zu denen dann weiter ausgeführt wird. Gemeinden sollen Steuern nur erheben, soweit ihre sonstigen Einnahmen zur Deckung der Ausgaben nicht ausreichen. Zudem können im eigenen Wirkungskreis Verwaltungsgebühren als Gegenleistung für Amtshandlungen und sonstige Verwaltungstätigkeiten erhoben werden, wenn die Beteiligten hierzu Anlass gegeben haben. Andere Möglichkeiten sind Benutzungsgebühren als Gegenleistung für die Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen, soweit nicht ein privatrechtliches Entgelt gefordert wird, oder Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen.

In diesem Fall geht es eher um einen Solidarbeitrag, um weniger lukrative Einnahmen durch Zahlungen anderer attraktiver zu machen. Inwieweit dies über eine öffentliche Abgabe abgedeckt werden kann, ist fraglich. Unabhängig davon würde dies neben der Grund- und Gewerbesteuer, dem Tourismusbeitrag und in Teilen der Zweitwohnungssteuer eine zusätzliche Abgabe darstellen, deren Akzeptanz ebenfalls fraglich wäre.

Insgesamt somit ein großes Maßnahmenpaket mit erheblichen Auswirkungen, so dass seitens des Rates entschieden werden müsste, wie weiter vorgegangen werden soll.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

Langeoog, den 25.02.2025