



Antwort zur Anfrage Nr. 1395/2024 der ÖDP-Stadtratsfraktion betreffend **Leerstände von Wohnungen in Mainz (ÖDP)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Erfassung von Leerständen:

a) Wie viele Wohnungen und Häuser in Mainz sind aktuell nach Kenntnisstand der Stadtverwaltung ungenutzt oder stehen leer?

(Hierbei geht es auch um Leerstände, die nicht Seitens der Eigentümer gemeldet worden sind).

b) Welche Maßnahmen zur Erfassung von Leerständen wurden bisher von der Stadt ergriffen, und welche weiteren Schritte sind geplant, um eine präzisere Datengrundlage zu schaffen?

- a) Das Bauamt führt diesbezüglich keine Statistik und kann daher keine konkrete Fallzahl nennen.
- b) Sofern dem Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, Hinweise auf etwaige Verstöße gegen die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung) bekannt werden, geht das Bauamt diesen im Rahmen seiner Tätigkeit als für den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung zuständigen Behörde nach.

2. Gründe für Leerstände:

a) Welche Hauptgründe sieht die Stadtverwaltung für den Leerstand von Wohnungen in Mainz?

b) Liegen der Stadtverwaltung Erkenntnisse darüber vor, inwiefern spekulative Leerstände von Wohnungen vorliegen?

Gründe für Leerstand werden vom Bauamt im Rahmen von Verwaltungsverfahren nicht explizit erfragt.

Jedoch zeigt die Erfahrung, dass die Gründe teils finanzieller Art (spekulativer Leerstand), teils persönlicher Art (z. B. Leerstand einer Wohnung, bis die eigenen Kinder alt genug sind um diese beziehen können) sind.

3. Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerständen:

a) Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um Eigentümer dazu zu bewegen, leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen?

b) Plant die Stadtverwaltung die Einführung weiterer Instrumente, wie z. B. eine Leerstandsabgabe oder den Ausbau des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum?

c) Welche Unterstützungsmöglichkeiten bietet die Stadt Eigentümern an, um mögliche Hindernisse für die Wiedervermietung oder -nutzung leerstehender Wohnungen zu be-

seitigen?

d) Welche Möglichkeiten hat die Stadt die Angebote an Ferienwohnungen zu limitieren?

- a) Soweit es sich bei Leerstand um eine Zweckentfremdung im Sinne des § 3 der Zweckentfremdungsverbotssatzung handelt, ergreift das Bauamt die erforderlichen verwaltungsrechtlichen Schritte im Rahmen einer Einzelfallentscheidung.
Eine mögliche Maßnahme ist beispielsweise der Erlass einer behördlichen Anordnung in welcher der Eigentümer des Anwesens aufgefordert wird, die fraglichen Räumlichkeiten dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen.
- b) Zur Zeit nicht.
- c) Zurzeit keine, die Wiedervermietung von privatem Wohnraum obliegt allein den jeweiligen Eigentümer:innen.
- d) Die Zweckentfremdungsverbotssatzung ist ein geeignetes Instrument um Umnutzungen von Wohnungen in Ferienwohnungen zu unterbinden. Zudem besteht die Möglichkeit, durch Maßnahmen der Bauleitplanung, die zulässigen Arten der baulichen Nutzung zu steuern.

4. Möglichkeiten der Gesetzesverschärfung:

a) Plant die Stadt Mainz, das Zweckentfremdungsgesetz dahingehend zu verschärfen, dass auch Leerstände, die vor 2022 entstanden sind, erfasst und sanktioniert werden können?

b) Welche rechtlichen und praktischen Herausforderungen sieht die Verwaltung in Bezug auf eine rückwirkende Anwendung des Gesetzes auf ältere Leerstände?

- a) Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) ist ein Landesgesetz. Insofern liegt die Zuständigkeit für etwaige Gesetzesänderungen bei den gesetzgeberischen Organen des Landes Rheinland-Pfalz.
Ob derartige Gesetzesänderungen beabsichtigt sind, kann von Seiten des Bauamtes nicht beurteilt werden.
- b) Die Stadtverwaltung hatte bereits von sich aus beim Baureferat im zuständigen Ministerium der Finanzen nachgefragt, ob Leerstände, die schon vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung bestanden, nach einem halben Jahr nun ebenfalls dieser Satzung unterfallen. Aus juristischen Gründen besitzen Leerstände, die schon vor Inkrafttreten der Satzung bestanden, einen "Bestandsschutz" und können über die Satzung nicht geahndet werden.

Mainz, 7.10.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete