

Bericht des Bürgermeisters zur Sitzung des Rates am 17. Februar 2016

Mietpreisbremse

Bekanntlich plant die Landesregierung die Einführung verschiedener ordnungsrechtlicher Instrumente zur Verbesserung des Mieterschutzes in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches sind die Einführung einer Mietpreisbremse, die Senkung der so genannten Kappungsgrenze sowie die Verlängerung der Kündigungssperrfrist angedacht.

Es wurden in Niedersachsen neben 12 Städten insbesondere die Inseln als Orte mit gefährdetem Wohnraumbedarf festgestellt, wobei den Inseln eine Sonder-situation zukommt, zumal dort die Datenlage sehr dünn ist und aufgrund der Schutzgebiete und des fehlenden Umlandes überhaupt keine Ausweich- oder Konversionsflächen vorhanden sind. Daher wurden den Bürgermeistern der ostfriesischen Inseln in einem ersten Informations- und Gedankenaustausch Ende Januar die beabsichtigten Maßnahmen im Einzelnen nochmals vorgestellt.

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe beim Abschluss von Mietverträgen. Maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Inselbürgermeister haben darauf hingewiesen, dass es auf den Inseln keinen Mietspiegel gibt. Das scheint allerdings auch vielerorts auf dem Festland der Fall zu sein. In den Fällen werden bis zu drei vergleichbare Wohnungen im näheren Umfeld als Maßstab herangezogen.

Die Kappungsgrenze sieht vor, dass die Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Auch hier zeigt sich die Problematik eines fehlenden Mietspiegels, wodurch der betreffende Mieter in die Beweisnot kommen kann.

Auch die mieterfreundliche Wirkung der beabsichtigten Verlängerung der Kündigungssperrfrist, wonach der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung erst nach Ablauf von einigen Jahren seinen Eigenbedarf geltend machen kann, wird vom Einzelfall abhängig sein, zumal davon nach derzeitigem Stand nur bestimmte Wohnungen (Wohnungseigentumsgesetz) betroffen sein sollen.

Anzumerken ist, dass es sich hierbei insgesamt um Regelungen handelt, die nur zwischen Mieter und Vermieter gelten, d. h. der Kommune kommen dabei keine Aufsichtspflichten und Eingriffsmöglichkeiten zu.

Die Bürgermeister begrüßen einerseits einvernehmlich die beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumsituation auf den Inseln, stellen

aber gleichermaßen fest, dass die eigentlichen Probleme, nämlich die Wohnungsknappheit, das ohnehin schon sehr hohe Mietpreinsniveau sowie die anhaltenden Umwandlung von Dauerwohnraum zu anderen Nutzungszwecken mit den vorgestellten Instrumentarien nicht aufgehalten werden können. Dennoch muss mit vielen kleinen Schritten versucht werden, neben den inselbezogenen bauleitplanerischen Möglichkeiten, die Probleme nach und nach einzudämmen. Daher unterstützen die Inseln die Einführung neuer mietrechtlicher Verordnungen grundsätzlich und sprechen der Landesregierung ihren Dank dafür aus, dass die existenziellen Probleme speziell auf den Inseln konkret aufgegriffen und dafür Lösungsansätze entwickelt werden.

Bis Anfang März 2016 werden die Inseln sich gemeinschaftlich nochmals schriftlich dazu äußern. Das Sozialministerium wird sodann die Stellungnahmen auswerten und ggf. weitere Gespräche führen bzw. die beabsichtigen Regulierungen anpassen. Erst dann wird der Verordnungsentwurf erstellt und mit Ressort- und Verbändebeteiligung in das ordentliche Verfahren gegeben. Theoretisch könnte die neue Rechtsverordnung noch im ersten Halbjahr 2016 in Kraft treten.

Außerdem wurde am Rande die (Wieder-) Einführung einer Zweckentfremdungsverordnung diskutiert, die neben wenigen anderen Städten bis zum Jahre 2003 auch auf Norderney galt. Mit einem Zweckentfremdungsverbot können Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen der Genehmigungspflicht unterwerfen. Die Zweckentfremdung umfasst beispielsweise die Umwandlung von Wohnraum in Ferienappartements oder Zweitwohnungen. Der Umfang der konkreten Zweckentfremdung in Niedersachsen ist nicht erfasst, so dass erwogen wird, den Kommunen im Einzelfall zu überlassen, bei einem festgestellten angespannten Wohnungsmarkt eine entsprechende Satzung zu erlassen. Seinerzeit wurde die Zweckentfremdungsverordnung für Norderney als nicht zielführend und unverhältnismäßig arbeitsaufwendig eingestuft. Zwischenzeitlich wird das Ziel der Zweckentfremdung größtenteils über Erhaltungssatzungen erreicht.

Des Weiteren hat die Bundesregierung vor wenigen Tagen einen Gesetzentwurf beschlossen, mit dem der Mietwohnungsneubau durch eine örtlich und zeitlich begrenzte Sonderabschreibung steuerlich besonders gefördert werden soll. Dies soll durch Einfügung eines neuen § 7b in das Einkommensteuergesetz erfolgen.

Ich selbst habe nochmals auf die Unzulänglichkeiten des Wohngeldgesetzes hingewiesen, wonach Norderney (und die übrigen Inseln) aufgrund ihrer Einwohnerzahl zu den Landkreisen gerechnet werden, die ein sehr niedriges Miet-

preisniveau haben. Dadurch fällt das Wohngeld für die betreffenden Antragsteller sehr niedrig aus bzw. wird es ganz abgelehnt. Die Notwendigkeit, die Zugehörigkeit zu einer Mietenstufe für die Inseln separat festzustellen, da wir hier vergleichbare Mieten wie in Ballungszentren haben, wurde erörtert. Die Thematik soll nochmals aufgegriffen werden.

Telekom

Die Telekom ist unlängst auf uns zu gekommen und hat angekündigt, ihr Netz auf Norderney in den nächsten Wochen grundlegend zu modernisieren. Neben einer Erweiterung des Glasfasernetzes soll insbesondere das sogenannte „Vectoring“ flächendeckend ausgebaut werden, mit dem die vorhandenen Kupferkabel wesentlich effizienter genutzt werden können. Dafür ist es erforderlich, in nächster Zeit insgesamt 15 Kabelverzweiger, (das sind die grauen viereckigen Kästen im Straßenraum) gegen größere Gehäuse auszutauschen und entsprechende Leitungsverlegungen vorzunehmen. Von dem Ausbau werden dann auch die Wettbewerber der Telekom profitieren, die auf deren Netz zugreifen. Eine sicherlich erfreuliche Entwicklung, weil es dadurch erhebliche höhere Bandbreiten geben wird. Wir sind in der Vergangenheit in die Förderung des Breitbandkabelausbaus nicht hineingekommen, weil es auf Norderney keine „weißen Flecken“ gibt, die bislang Fördervoraussetzung waren, eben nur stellenweise ein sehr langsames Netz. Die Maßnahmen sollen schon im Mai abgeschlossen sein.

Hotel

Das Fünf-Sterne-Hotel-Thema hatte neulich rein medial hohe Wellen geschlagen, und leider drohte das Thema dabei ein wenig aus dem Ruder zu laufen, was mich persönlich sehr verärgert hat, weil die eingetretenen zeitlichen Verzögerungen und das öffentliche Informationsbedürfnis, das ja nachvollziehbar ist, doch zu vielerlei Spekulationen und mitunter auch Vorwürfen geführt haben, die nicht nur falsch adressiert sondern schlichtweg entbehrlich waren.

Die Bauherrengemeinschaft ist seit über einem Jahr, nachdem seitens der Stadt der Zuschlag erteilt wurde, intensiv mit dem Vorhaben befasst. Es hat nicht zuletzt im letzten Sommer einen hochkarätigen, mehrtägigen Workshop gegeben, in dem man sich der besonderen Herausforderungen dieses Projektes angenommen und auch Probleme und Sichtweisen diskutiert hat.

Der Presse waren ja schon viele Stichworte zu entnehmen: Altlasten auf dem Grundstück, Stellplätze, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit als besondere Herausforderung, ein Veranstaltungssaal, der ggf. noch Anpassungen verlange, Brandschutz, Entlüftung, Catering-Logistik, gesundheitliche Probleme und noch mehr.

Das sind alles Punkte, die bei einem Mehrgenerationenprojekt in dieser Größenordnung diskutiert und gerade auf Bauherrenseite sorgfältig abgewogen werden müssen. Wir haben uns seitens der Kommune bislang rein planungsrechtlich an den Dingen orientiert, die Gegenstand des Bieterwettbewerbes und letztlich Inhalt des verbindlichen Angebotes gewesen waren. Das Vorhaben muss mit Leben gefüllt und inhaltlich ausgestaltet werden, wodurch die eine oder andere Frage aufgeworfen werden kann. Da wir nicht Bauherr sind, üben wir auch keinen Druck aus, sondern lassen den Dingen die Zeit, die sie benötigen, zumal es bislang keine formalen Termine oder Fristen gegeben hat. Insofern gibt es auch keine schädlichen oder folgeschweren Verzögerungen bis zum heutigen Tag.

Trotzdem müssen wir jetzt langsam konkreter werden, gerade auch deswegen, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und damit auch der Städtebauliche Vertrag auf den Weg gebracht werden müssen. Wir werden uns jetzt kurzfristig mit der Bauherrengemeinschaft ins Benehmen setzen und uns über einen Zeitplan unterhalten, womit wir auch jeden Fall im ersten Halbjahr dieses Jahres zu konkreten Ergebnissen kommen müssen.

Damwild

Mir ist bekannt, dass der örtliche Hegering den Abschussplan des Landkreises Aurich nahezu vollständig erfüllt hat. Von 24 frei gegebenen Tieren wurden 23 geschossen. Natürlich laufen immer noch Tiere auf der Insel umher, auch am Friedhof, aber wir sind auf einem sehr guten Weg. Leider ist festzustellen, dass das Damwild nach wie vor durch Fütterungen in Stadtnähe angelockt wird, aber das wird wohl bei allen wohlgemeinten Appellen nicht abzustellen sein.

Personelles im Rathaus

Ich möchte an dieser Stelle unsere neue Mitarbeiterin, Frau Julia Oertelt, bekannt machen, die seit dem 02. Januar als Stadtamtsrätin bei uns beschäftigt ist und seit Anfang Februar die Funktion der Kämmererin bei uns wahrnimmt. Frau Oertelt löst damit Herrn Uden ab, der noch für den diesjährigen Haushalt verantwortlich zeichnet und dem ich an dieser Stelle auch herzlich für seine bisherigen guten Dienste danken möchte.

Spätestens mit der Umstellung auf die Doppik im Jahre 2011 sind die Ansprüche und die Anforderungen an die Kämmererei im Besonderen, aber auch an die Finanzwirtschaft des Konzerns Stadt mit seinen Gesellschaften maßgeblich gestiegen. Wir haben uns deswegen personell und inhaltlich neu aufgestellt, und in diesem Zuge wird Herr Uden künftig eine Stabsstelle bekleiden, in welcher er mit wichtigen Aufgaben des Finanzmanagement für die Stadt und ihre Gesell-

schaften betraut wird. Gleichzeitig übernimmt Frau Oertelt den Fachbereich IV und ist fortan für die Themen Finanzen und Liegenschaften verantwortlich.

Bei der Gelegenheit möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass wir einen weiteren Kollegen zum Standesbeamten ausgebildet haben, nämlich Herrn Nico de Vries. Des Weiteren haben wir im Bereich des Standesamtes einen neuen Kollegen eingestellt, Herrn Daniel Hofmann, der unsere Standesbeamtin seit Anfang Februar unterstützt und der ebenfalls ab dem Sommer Trauungen durchführen wird.