



Erläuterungen zum Inhalt der Zweckentfremdungssatzung

Die Insel Spiekeroog gehört zu einer vom Land Niedersachsen nach §§ 201a und 250 BauGB festgelegten Gebietskulisse mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt, in welcher die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ergänzend zu den Bebauungsplänen ist es Wille der Gemeinde Spiekeroog, weitergehende Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten zu haben, die das Dauerwohnen stärkt und sichert.

Bereits in den 1980er Jahren hat die Gemeinde Spiekeroog entsprechende Steuerungsinstrumente eingesetzt. Mit der damals eingeführten Erhaltungssatzung (§ 172, 173 BauGB) wurde ein erster, wichtiger Schritt unternommen, die vorhandene Bevölkerungsstruktur sowie die städtebauliche Gestalt zu schützen und zu erhalten.

Es ist Planungsziel der Gemeinde, die vorhandene Bevölkerungsstruktur zumindest zu erhalten bzw. ggf. mit anderen städtebaulichen Instrumenten verloren geglaubten Dauerwohnraum seinem eigentlichen Zweck zurückzuführen. Der B-Plan Nr. 22 mit einer prozentualen Mindestangabe an Dauerwohnnutzung malt ein Bild in die Zukunft, wohingegen die Erhaltungssatzung mit seinem Erhaltungszweck „Milieuschutz“ zumindest darauf abzielt den Status quo zu erhalten. Ergänzend dazu bietet eine Zweckentfremdungssatzung ein Instrument ordnungsrechtlich gegen eine nicht genehmigte Nutzung vorzugehen, bei einer Zweckentfremdung von Wohnraum.

Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG), sowie die drauf gestützte Zweckentfremdungssatzung ermöglicht es der Gemeinde Spiekeroog, die Erhaltung des bestehenden Gesamtwohnraumangebots zu gewährleisten. Die Gemeinde kann dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit Abhilfe schaffen. Die Zweckentfremdungssatzung stellt drauf ab, dass eine Nutzungsänderung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen (Ferienwohnungen oder gewerbliche Nutzung) einer Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum unter angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird oder eine Ausgleichzahlung geleistet wird. Bei den angemessenen Bedingungen geht es zum einen um die angemessene Größe einer Wohneinheit und zum anderen um den angemessenen Mietpreis.

Gemeinde Spiekeroog

Der Bürgermeister



Die Mindestwohngrößen werden der Richtlinie für die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen entnommen (Stand 2023): Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes.

Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

Haushalte mit einer Person bis zu 50 m²

Haushalte mit zwei Personen bis zu 60 m²

Haushalte mit drei Personen bis zu 75 m²

Haushalte mit vier Personen bis zu 85 m²

jedes weitere Haushaltsmitglied bis zu 10 m² zusätzlich

Das Angebot an Dauerwohnraum muss zu einer angemessenen Miete erfolgen. Da die Gemeinde Spiekeroog als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft ist, gilt die Mietpreisbremse als gesetzliche Regelung. Sie begrenzt die zulässige Höhe der Miete bei Neuvermietungen auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vermieter sind verpflichtet, die zulässige Miete einzuhalten und den Mieter über die ortsübliche Vergleichsmiete zu informieren. Da es für Spiekeroog keinen Mietpreisspiegel gibt, orientieren wir uns bei der Berechnung an der Wohnkostenbelastungsquote; sprich das Verhältnis zwischen Wohnkosten (Miete inklusive Nebenkosten) und Haushaltsnettoeinkommen.

Die gewerkschaftsnahe Hans-Böckler-Stiftung hat eine Studie in Auftrag gegeben, die die Mietbelastung in allen 77 deutschen Großstädten untersucht (Stand: 15. Juni 2021). 49,2 Prozent der Großstadt-Haushalte (gesamt: 8,4 Millionen) geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete aus. Bei über einem Viertel (25,9 Prozent) der Haushalte betrug die Mietbelastung sogar mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens. Das Statistische Bundesamt ermittelt den Anteil der Wohnkosten (Miete inkl. Nebenkosten) am verfügbaren Haushaltseinkommen in Höhe von ca. 26% (2019). Liegt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen höher als 40 Prozent, geht man, einer EU-Konvention folgend, von einer Wohnkostenüberbelastung aus.

In diesem Rahmen wählen wir für Spiekeroog eine angemessene Mietbelastung, wenn 26 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufgewendet werden.

Die Verdienstmöglichkeiten auf Spiekeroog liegen vor allem im Gastgewerbe, im öffentlichen Dienst (bei der Nordseebad Spiekeroog GmbH, der Gemeinde Spiekeroog, den Heimen und Kureinrichtungen öffentlicher Träger, den Schulen). Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen) im Gastgewerbe lag laut Statistiken auf Bundesebene bei ca. 2.539 EUR monatlich (2022). Die meisten Beschäftigte im öffentlichen Dienst auf Spiekeroog liegen voraussichtlich bei einem Bruttoverdienst von 3.040 EUR (E6). Mit dem Mindestlohn, der seit dem 01.01.2024 gilt, sollte das Bruttogehalt aller Beschäftigten mindestens bei 2.151 EUR liegen. Damit haben wir eine Spanne im Nettoverdienst von ca. 1.560 EUR – 2.080 EUR (alleinstehende Person, Steuerklasse 1).

Gemeinde Spiekeroog

Der Bürgermeister



Aufgrund einer angenommenen Haushaltsgröße von 2 Personen je Wohneinheit verdoppeln wir den Nettoverdienst eines 2-Personenhaushaltes. Damit haben wir eine Spanne im Nettoverdienst von ca. 3.120 EUR – 4.160 EUR. Ausgehend von den Verdienstmöglichkeiten auf Spiekeroog und der ermittelten Wohnkostenbelastungsquote (26%) ist eine Warmmiete (Miete inkl. Nebenkosten, wie Wasser, Strom, Heizung) in Höhe von 811-1.082 EUR / Monat angemessen.

Der Unterschied zwischen Kalt- und Warmmiete liegt in den Nebenkosten. Diese sind individuell, da sie unter anderem von dem Nutzungsverhalten, der Energieeffizienz einer Wohnung und den Vertragskosten abhängen. Daher ist es nicht möglich, die Warmmiete aus der Kaltmiete und umgekehrt zu berechnen. Jedoch nutzen wir für unsere Berechnung den vom Deutsche Mieterbund erhobenen Betriebskostenspiegel für Deutschland (2022). Entsprechend dieser Erhebung werden durchschnittlich 2,28 Euro pro Quadratmeter und Monat für Nebenkosten aufgewendet. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,87 Euro/qm/Monat betragen. Auf diese Zahl stützen wir uns in dieser Berechnung.

Demnach belaufen sich die Wohnnebenkosten der angenommenen Haushaltsgröße von 2 Personen je Wohneinheit bei einer Wohnungsgröße von 60 qm auf 172 EUR / Monat. Die Nettokaltmiete beläuft sich dann in unserem Fall auf 639 – 910 EUR / Monat. Bei einer Wohnungsgröße von 60 qm für einen 2-Personenhaushalt (siehe oben), ist ein Mietpreis in Höhe von 10,5-15 EUR angemessen.

Der folgende Quadratmeterpreis für die Nettokaltmiete im freien Wohnungsmarkt kann, Stand heute, als angemessen eingestuft werden: 10,50 – 15,00 EUR

Spiekeroog, den 22.03.2024