

Gruppe Grüne feat. Urmel
Im Rat der Stadt Emden
z. H. Herrn André Göring

Per mail: ag.emden@gmail.com

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:

Ansprechperson **Herr Dr. Federolf**
Zimmer **203**
Telefon **04921 87-1388**
Telefax **04921 87-101388**
E-Mail **christian.federolf@emden.de**
Datum **02.03.2026**

**Nachfragen zu Antworten der Stadtverwaltung bzgl. GEWOS und
Wohnzweckentfremdungsgesetz
Ihre mail vom 19.12.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihre ursprüngliche Anfrage vom 02.07.2025 und Ihre Nachfrage vom 19.12.2025 zu den Themen Ausschreibungsverfahren des Wohnraumversorgungskonzeptes, des Wohnraumentwicklungskonzeptes sowie der Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtgebiet teile ich Ihnen mit, dass zwischenzeitlich einige Entwicklungen stattgefunden haben, welche in die folgenden Antworten mit eingebracht wurden. Gerade vor dem Hintergrund des Kick-off Gespräches in der KW 4/2026 mit der empirica AG zur Erstellung des Wohnraumversorgungs- und Entwicklungskonzeptes wollen wir Sie auf den aktuellen Stand bringen, weshalb sich die Beantwortung Ihrer Fragen nun ein wenig verzögert hat.

Dies vorausgeschickt, beantworten wir Ihre Fragen wie folgt:

GEWOS

- Ausschreibungsveröffentlichung:

Ist die besagte Ausschreibung bereits veröffentlicht?

Wenn ja, wo wurde diese veröffentlicht?

Warum wird die Dauer der Erstellung eines Gutachtens nicht erwähnt (dies ist auch für die Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels relevant), sondern lediglich die Dauer der Ausschreibung (30 Tage, S. 6)?

In den vergangenen Monaten wurden die Ausschreibungsunterlagen für ein neues, aktuelles Wohnraumversorgungskonzept und Wohnraumentwicklungskonzept in Zusammenarbeit zwischen dem FB Gesundheit & Soziales und dem Fachdienst Stadtplanung erarbeitet. Ein wesentliches Element/Baustein war dabei die Ausschreibung einer Mietdatenerfassung für die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, welcher zeitgleich zum Wohnraumversorgungskonzept und dem Wohnraumentwicklungskonzept erarbeitet werden sollte.

Im Rahmen einer vorab durchgeführten Markterkundung wurde bei den Büros



STADT EMDEN
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

Telefon 0 49 21 87-0
Telefax 0 49 21 87-15 87
stadt@emden.de | www.emden.de

Sparkasse Emden
IBAN: DE68 2845 0000 0000 0006 38 | BIC: BRLADE21EMD
Weitere Konten: www.emden.de (Stichwort: Stadtkasse)



- GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung)
- Empirica AG (Institut für Wohnungs- und Stadtentwicklungsforschung)

sowie

- RegioKontext (Büro mit Fokusthemen Wohnungsmarktbeobachtung, Sozialraum-Monitoring, Mitarbeiterwohnen etc.)

das Interesse zur Teilnahme am geplanten Ausschreibungsverfahren angefragt.

Alle drei Büros verfügen über einen hohen Bekanntheitsgrad und haben ihren Schwerpunkt u.a. in Forschung und Analyse von Wohnraumversorgung und Wohnraumentwicklungen in städtischen und regionalen Gebieten und sagten ihre Teilnahme an der Ausschreibung zu.

Die Ausschreibung erfolgte schließlich im Zeitraum 23.10.2025 - 12.11.2025 über das Vergabeportal (Vergabe Niedersachsen).

Aus Kapazitätsgründen hatte sich das Büro RegioKontext im Ausschreibungszeitraum leider aus dem Verfahren zurückziehen müssen, sodass schließlich zwei Angebote abgegeben wurden.

Nach eingehender Prüfung der Angebote wurde im Dezember 2025 schließlich das Büro empirica AG beauftragt. Die empirica hatte im Rahmen ihrer Angebotsabgabe die Bausteine der Ausschreibung mit aufgegriffen und entsprechend erörtert. Ein erster Abstimmungstermin zum gemeinsamen Kennenlernen und weiteren Vorgehen fand in der KW 4/2026 statt. Schwerpunkt der nächsten Schritte ist die Datenerhebung, welche nun gestartet ist. Die Dauer zur Erstellung des Mietspiegels kann dabei jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, da hierzu die Datenerhebung weitgehend abgeschlossen werden muss.

– Rückfragen zur Darstellung der Bausteine (I-V) und Abläufe:

Ist die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels Teil des Auftrags (Baustein II?) oder soll das Gutachten den zu ermittelnden (q.) Mietspiegel (auf Grundlage der Kriterien) einbeziehen?

In die Ausschreibungsunterlagen zum Wohnraumversorgungskonzept und Wohnraumentwicklungskonzept wurde ein großer Baustein zum Thema Datenerfassung mit aufgenommen. Der Hintergrund war dabei jedoch ein praktischer:

Die Stadt wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich einen qualifizierten Mietspiegel beauftragen. Im Rahmen der dazu bereits geführten Gespräche mit dem Gutachterausschuss wurde der Stadt jedoch mitgeteilt, dass personelle Ressourcen zur Datenerfassung im Augenblick nicht zur Verfügung stehen. Um zeitlich nicht weiter in Rückstand zu geraten, wurde zur Unterstützung des Gutachterausschusses das Thema der Datenerhebung in die Ausschreibung mit aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass das Konzept zur Wohnraumversorgung und Wohnraumentwicklung parallel mit erarbeitet wird und sich beide Ausarbeitungen somit abschließend gegenseitig ergänzen.

Enthält die Darstellung der Bausteine eine zeitliche Dimension? Wie ist die Aufgabenabfolge geplant? Anmerkung: Wann ist mit einem qualifizierten Mietspiegel zu rechnen?

Zeitliche Vorgaben hat es im Rahmen der Ausschreibung für die Ausarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes und des Wohnraumkonzeptes nicht gegeben, da unter anderem auch nach Gesprächen mit dem Gutachterausschuss klar wurde, dass die Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel einige Zeit in Anspruch nehmen würde. Da es sich um umfangreiche Datenpakete aus verschiedenen Bereichen handelt (u.a. verschiedene Daten der Sozialplanung, der Wohnraumförderstelle, direkten Befragungen von Haushalten über das zu beauftragende Büro, Daten aus der Stadtplanung etc.), wird die Datenerhebung, die Erfassung aber auch die Aufbereitung zur konkreten Anwendung bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels sicherlich einige Zeit in



Anspruch nehmen. Wann genau mit der Fertigstellung des Mietspiegels zu rechnen ist, kann im Moment daher noch nicht mitgeteilt werden. Nach dem ersten Gespräch mit der empirica AG wird die Erarbeitung des Konzeptes mit der Zuarbeit der Datenerhebung zur Erstellung des Mietspiegels in Meilensteinen erfolgen. Die einzelnen Meilensteine sind jedoch noch innerhalb der Arbeitsgruppe zusammen mit der empirica AG abzustimmen.

Ist es sinnvoll, einen unabhängigen und separaten Auftrag zum qualifizierten Mietspiegel zu erteilen? Gründe: zeitnahe Bereitstellung eines Q.M.

Wie bereits erläutert, erhält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Datenpakete zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durch die Stadt Emden bzw. die empirica AG. Ohne dieses Vorgehen würde sich die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels auf einen nicht vorhersehbaren Zeitpunkt verschieben, da die personellen Kapazitäten beim Gutachterausschuss zurzeit nicht gegeben sind. Im Grunde wird hier die Gelegenheit genutzt, mehrere Themen in dieser gemeinsamen Zusammenarbeit zu bündeln.

Wie erklärt sich die Stadt die in der Presse mittlerweile häufig benannte Wohnraumknappheit?

Die nationalen und internationalen Entwicklungen der letzten Jahre, wie die Corona- Pandemie, der Ukraine-Krieg, aber auch politische und wirtschaftliche Entwicklungen haben auch in Emden viele Bereiche erreicht. So sind mittlerweile auch Verschiebungen bei der hiesigen Wohnraumversorgung feststellbar, da u.a. hilfeschuchende Menschen aus den Krisengebieten mit Wohnraum versorgt werden mussten. Diese Entwicklungen waren schließlich 2023 der Grund für die Stadt, ein neues Wohnraumversorgungskonzept und ein neues Wohnraumentwicklungskonzept zu beauftragen, da das soziale Wohnraumversorgungskonzept (GEWOS) aus dem Jahr 2019 hier in verschiedenen Bereichen nicht mehr richtungsweisend ist. So beinhaltet das Konzept ausschließlich die „sozialen Wohnraumaspekte“, nicht jedoch den regulären Wohnungsmarkt, welcher jedoch aufgrund der Ereignisse der letzten Jahre ebenfalls betroffen ist.

Die sonst übliche und für die Emden*innen gewohnte Wohnraumversorgung in Emden hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Eine Wohnraumknappheit oder auch einen angespannten Wohnungsmarkt – wenn auch stark so empfunden- gibt es in Emden zurzeit nicht. Erkenntnisse und Fakten darüber, wie sich der Wohnungsmarkt im Detail zurzeit und perspektivisch darstellt, soll das neue Wohnraumversorgungs- und Entwicklungskonzept erörtern.

Im Jahr 2023 wurde durch das Land Niedersachsen die RegioKontext GmbH damit beauftragt, betroffene Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Niedersachsen zu begutachten und ggf. weitere Kommunen anhand verschiedener Kriterien zu identifizieren. Im Ergebnis wurden schließlich zu den schon betroffenen 18 Kommunen 39 weitere Gemeinden und Samtgemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert: **Emden zählt nicht dazu.** Das Gutachten der RegioKontext GmbH ist auf der Internetseite des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung einsehbar.

Wohnzweckentfremdungsgesetz

- Im Antwortschreiben heißt es „Seit 2019 wurden insgesamt 65 Ferienwohnungen... genehmigt“

Wie viele von der Stadt Emden genehmigte Ferienwohnungen gibt es insgesamt?

Gemäß aktueller Genehmigungslage wurde in einem Zeitraum von 2007 bis heute 77 Ferienwohnungen genehmigt.



Sind die im Schreiben erwähnten genehmigten Wohnungen (65 und ggf. weitere) in der Stichprobenliste enthalten?

Dies kann von hier nicht beantwortet werden, da uns eine „Stichprobenliste“ nicht bekannt ist.

– Im Schreiben heißt es konkret „Eine Vielzahl solcher Wohnungen werden bearbeitet“ (S.5) Was heißt konkret „eine Vielzahl“? Wie viele Wohnungen werden derzeit „bearbeitet“?

Im Grunde handelt es sich um einen stetigen Prozess, bei welchem sich die Anzahl der zu bearbeitenden Anträge und Sachverhalte stetig ändert. Es werden einerseits Nutzungsänderungsanträge über die Bauaufsicht und die Stadtplanung bearbeitet, die Bearbeitung von baurechtswidrigen Zuständen erfolgt über die Bauaufsicht. Das Thema der „Bettensteuer“ für Beherbergungsbetriebe wird wiederum über den Fachdienst Finanzen und Abgaben in Abstimmung mit der Bauaufsicht bearbeitet.

Welche Schritte werden im Rahmen der „Bearbeitung“ eingeleitet? Wie geht die Stadt konkret bei der Bearbeitung vor? Kontaktaufnahme, Bußgelder, Anzeigen?

In den vergangenen Monaten werden bei der Stadt Emden vermehrt Antragstellungen im Bereich der Nutzungsänderungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen festgestellt, welche ordnungsgemäß entsprechend der bauordnungsrechtlichen sowie der bauplanungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden. Sofern die notwendigen Anforderungen eingehalten werden, wird dem Antrag zur Nutzungsänderung entsprochen.

Ob eine Ferienwohnung genehmigungsfähig ist, hängt im Wesentlichen ab von:

1. Baugebiet (reines Wohngebiet besonders problematisch, allgemeines Wohngebiet nur ausnahmsweise, Mischgebiet gewerbliche Ferienwohnungen meist zulässig)
2. Intensität und Gewerblichkeit der Nutzung
3. Vorhandener Bebauungsstruktur



4.

Wenn es keine personellen Ressourcen (S. 6) für die Ermittlung gibt, wie will die Stadt Emden gegen die (illegale) Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen und dem baurechtswidrigen Zustand begegnen?

Die Anzahl von Anträgen für eine gewünschte Nutzungsänderung von Wohnraum für Ferienwohnungen hat in den vergangenen Monaten erkennbar zugenommen. Bis auf wenige Einzelfälle konnten jedoch nach bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Prüfung eine Vielzahl von Zustimmungen erfolgen. Der Grad einer Bedenklichkeit ist bis dato für Emden noch nicht erreicht, sollte jedoch Beachtung finden. Im Rahmen des Kick-off Termins mit der empirica AG wurde dieses ebenfalls thematisiert, da es kein Baustein innerhalb der Ausschreibung für das neue Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzept gewesen ist. Die empirica AG wird diesen Themenpunkt voraussichtlich in ihre Ausarbeitung mit aufnehmen. Die notwendigen Daten dazu werden gerade zusammengestellt.

Wir hoffen, Ihre Fragen hiermit ausführlich beantwortet und zu haben.

Mit freundlichem Gruß

i. A. gez.

Dr. Federolf
Leitung
Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (Koord.)
Fachdienst Umwelt und Klimaschutz

