

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6520-00

Stuttgart, 24.04.2013

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SPD-Gemeinderatsfraktion
Datum 21.09.2012
Betreff Zweckentfremdung von Wohnraum ein Ende setzen!

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Ein Zweckentfremdungsverbot und der erweiterte Kündigungsschutz für Wohnraum beeinträchtigen die verfassungsrechtlich geschützte freie Verfügungsbefugnis des Eigentümers und sind deshalb nur bei einer besonders unzureichenden Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungskreise zulässig.

Zur Feststellung einer Unterversorgung von Wohnraum wurde vom Land Baden-Württemberg bis zur Abschaffung des Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2000 die Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis von Haushalten mit Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand) angewandt. Der quantitative Versorgungsgrad stieg rechnerisch in den letzten zehn Jahren von 98 auf 100 Prozent im Jahr 2011. Aktuell steht nach dieser statistischen Berechnungsmethode nahezu jedem Haushalt in Stuttgart eine Wohnung zur Verfügung. Der Wohnungsmarkt Stuttgart ist somit rein rechnerisch ausgeglichen und die formellen Voraussetzungen zur Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbot und des erweiterten Kündigungsschutzes würden nach den früheren Regelungen des Landes in Stuttgart derzeit nicht vorliegen.

Diese rein quantitative Betrachtung macht aber weder Aussagen zur qualitativen und strukturellen Situation auf dem Wohnungsmarkt, noch erlaubt er Rückschlüsse auf Ausmaß und Umfang der tatsächlichen Anspannung durch die starke Nachfrage von außerhalb des Stadtgebietes. Die seit 2001 anhaltende positive Einwohnerentwicklung durch zuziehende Arbeitskräfte, Auszubildende und Studenten verstärkt den Nachfrageüberschuss, der sich wiederum in steigenden Immobilien- und Mietpreisen niederschlägt. Preiswerter Wohnraum für Geringverdienende, Bezieher von Transferinkommen, Haushalte mit Akzeptanzproblemen, wie sie beispielsweise unter Migranten, Alleinerziehenden, kinderreichen Familien und älteren Menschen vorkommen, wird zunehmend knapper. Aber auch für mittlere Einkommensbezieher wird es zunehmend schwieriger, in Stuttgart eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Vor einer Entscheidung über den Antrag zur Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbotes in Stuttgart muss das Land Baden-Württemberg eine entsprechende Rechtsverordnung vorlegen, in der die quantitativen und qualitativen Voraussetzungen festgelegt werden. Sobald diese Rechtsgrundlage vorliegt, wird die Verwaltung diese prüfen und dem Gemeinderat einen Vorschlag unterbreiten. Ich gehe davon aus, dass dies noch im Laufe des Jahres 2013 möglich sein wird.

Fritz Kuhn

Verteiler