

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	128
		TOP:	5
Verhandlung		Drucksache:	629/2020
		GZ:	OBM
Sitzungstermin:	06.11.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Frau Rickes (BaurA)		
Protokollführung:	Herr Häbe / pö		
Betreff:	Verlängerung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum der Landeshauptstadt Stuttgart		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Herrn Oberbürgermeisters vom 15.10.2020, GR Drs 629/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZwEVS) gemäß Anlage 1 wird bis zum 31.12.2025 um weitere fünf Jahre verlängert.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zu Beginn trägt StR Conzelmann (SPD) vor, mit dem Antrag Nr. 324/2020 "Zweckentfremdungssatzung verlängern" habe seine Fraktion darum gebeten, die Verwaltung solle das Auslaufen der Satzung Ende des Jahres sowie deren Verlängerung im Auge behalten. Zum Zeitpunkt der Antragstellung habe noch die Hoffnung bestanden, dass die Landesregierung die Gesetzesnovellierung bis zum Jahresende abgeschlossen habe. Da dies aber nicht gelinge, müsse die Satzung verlängert werden.

Er und StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) äußern sich zustimmend zum Beschlussantrag. StR Conzelmann verbindet damit die dringende Bit-

te an die Verwaltung, das Thema Satzungsänderung aufzurufen, sobald die Gesetzesänderung vorliegt, damit die Satzung nachjustiert werden kann.

StR Adler merkt an, seine Fraktionsgemeinschaft vertrete im Gegensatz zu der Verwaltung nicht die Meinung, dass die Preisentwicklung der Neuvertragsmieten den Kernindikator für den zunehmenden Wohnungsmangel darstellt. Vielmehr werde das bislang fehlende Engagement der Verwaltung und des Gemeinderats als ausschlaggebend dafür angesehen, dass es nicht gelungen sei, die Mietpreisexplosion abzubremsen und Mieter/-innen vor Verdrängung aus ihren Wohnquartieren zu schützen. Die derzeitige Satzung sowie die zur Beschlussfassung anstehende Satzungsverlängerung hätten darunter zu leiden, dass das durch die Landesgesetzgebung derzeit zur Verfügung stehende Instrumentarium "äußerst bescheiden" sei (z. B. vor 2016 bestehende Leerstände unterliegen nicht dem Zweckentfremdungsverbot). In der Folge geht er davon aus, dass der derzeit vorliegende Gesetzesentwurf in naher Zukunft ohne entscheidende Veränderung beschlossen wird. Vor diesem Hintergrund fordert er, dass der Gemeinderat die Verwaltung auf der Basis des sich abzeichnenden Gesetzes beauftragt, eine Beschlussvorlage vorzubereiten. So soll ohne Verzug die Umsetzung der Gesetzesinhalte gewährleistet werden.

Das Zweckentfremdungsverbot hat nach Einschätzung von StR Zaiß (FW) noch nie die erhoffte Wirkung erzielt. Er signalisiert, dass er an der ablehnenden Haltung seiner Fraktion festhält.

Die aktuelle Situation bezeichnet StR Puttenat (PULS) als nicht zufriedenstellend. Die Wirksamkeit des Zweckentfremdungsverbots müsse gesteigert werden. Die geplanten Stellenschaffungen werden von ihm begrüßt.

Damit sich zukünftige Stellenschaffungsanträge einordnen lassen, bittet StR Neumann (FDP) um Aussagen der Verwaltung zu dem gesehenen Potenzial des Zweckentfremdungsverbots. Daran anschließend hinterfragt StR Köhler (AfD), ob derzeit die Fallzahlen bei Zweckentfremdungen zunehmen. StR Adler geht davon aus, dass mit deutlich mehr Personal bessere Ergebnisse erzielt werden können. Von ihm wird ein Antrag seiner Fraktion zum Beratungsthema angekündigt.

Zu den gestellten und zu Fragen von StR Dr. Vetter (CDU) informiert Frau Rickes, die Zweckentfremdungssatzung kenne verschiedene Sachverhalte (z. B. Leerstand, fehlerhafte Nutzung, Abbruch von Wohnungen/Wohngebäuden). In der LHS gebe es häufig die Situation, dass Wohngebäude abgebrochen und dafür neue errichtet werden. All diese Wohnungsabbrüche müssten genehmigt werden, und diese Genehmigungen erfolgten nur dann, wenn dafür Ersatzwohnraum geschaffen oder Ersatzzahlungen geleistet würden. Nur in seltenen Fällen erfolgten, auch bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses, Genehmigungen.

Die hohe Fallzahl komme aufgrund der hohen Anzahl von Abbrucharträgen zustande, die gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt würden. Der geringste Teil dieser Anträge sei gegen Zahlung eines Ersatzgeldes genehmigt worden (s. Vorlage Seite 5, 2. Absatz / 325.000 €). Ziel sei allerdings nicht, Ausgleichszahlungen zu vereinnahmen, sondern dass möglichst viel neuer Wohnraum realisiert werde. Diese Tätigkeit habe die Hauptarbeit im Bereich der Zweckentfremdung ausgemacht. Zwar sei die Erledigung solch formaler Akte vielleicht nicht Sinn der Satzung gewesen, aber dies habe zum einen mit den sehr großen Schwierigkeiten bei den Stellenbesetzungen zu tun, und zum

anderen sei durch Krankheitsausfälle größtenteils nur eine Person tätig gewesen. Diese eine Person habe im laufenden Jahr coronabedingt ohnehin viel für das Gesundheitsamt gearbeitet.

Die Zweckentfremdungsanträge auf Abbruch/Neubau mit Schaffung von Ersatzwohnraum seien natürlich vorrangig bearbeitet worden. Angestrebt worden sei, kein einziges dieser Bauvorhaben durch lange Bearbeitungszeiten zu verhindern bzw. zu verzögern. Die vorhandene Kapazität sei also weniger für aktives Recherchieren von möglichen Leerständen eingesetzt worden. Ausgenommen gewesen seien angezeigte Fälle, die man leicht habe verfolgen können. Bisher sei die Verwaltung dadurch gehemmt worden, da das Landesgesetz gerade die Recherche bei Fremdnutzungen von Ferienwohnungen erschwert habe. Zum anderen habe festgestellt werden müssen, dass Häuser bereits vor 2016 leer gestanden hätten, oder im Zuge der Recherchen hätten schwierige Hintergründe bei den Besitzern festgestellt werden müssen.

Berichtet werde von über 450 offenen Verfahren. Hier handle es sich vor allem um Fälle, die bereits als Zweckentfremdungsfälle festgestellt worden seien, die aber mangels Kapazität nicht hätten abgeschlossen werden können. Seit diesem Herbst seien die Stellen wieder voll besetzt, und daher könne jetzt die Abarbeitung aufgenommen werden.

Aufgedeckt worden sei bis heute nur ein Teil der Fälle, und dieser Teil sei bislang noch nicht abgearbeitet. Wenn die Verwaltung die Möglichkeit hätte, eigene Recherchen durchzuführen, wäre natürlich die Fallzahl größer.

Aktuell liege das Landesgesetz im Entwurf vor. Somit könne nun gesehen werden, welche Regelungen dieses Gesetz enthalten soll. Eine rückwirkende Möglichkeit zur Aufarbeitung der Leerstände von vor 2016 werde es nicht geben. Allerdings solle die Möglichkeit nach einer Satzungsänderung bestehen, für Ferienwohnungen eine Anzeigepflicht einzuführen. Erstmals könnten auch von der Stadtverwaltung Anordnungen zur Rückführung zweckentfremdeter Wohnungen in Wohnraum getroffen werden. Ebenso beinhalte der Gesetzesentwurf eine Erhöhung des Bußgeldrahmens. Zudem sei die Möglichkeit vorgesehen, eine Auskunftspflicht gegenüber Plattformbetreibern wie Airbnb und Eigentümern geltend zu machen, sodass die Verwaltung bei Ferienwohnungen tatsächlich aktiv werden könne. Dies alles lasse sich natürlich mit dem derzeitigen Personal nicht bewerkstelligen.

Zum Stand des Gesetzesverfahrens berichtet Frau Rickes weiter, das Gesetz sei im Landtag eingebracht. Der Verwaltung sei der Zeitplan nicht bekannt, aber erfahrungsgemäß sei es so, dass bei der Einbringung von Gesetzen, also nachdem sie das Kabinett passiert haben, diese bereits soweit inhaltlich abgestimmt seien, dass es dann bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens nicht mehr lange dauere. Abschätzen lasse sich dies allerdings nicht wirklich. Sie gehe davon aus, dass sich an den Inhalten nichts mehr ändere. Dies bedeute, Themen wie Rückwirkung würden wohl nicht mehr aufgenommen. Sollte dennoch Zusätzliches aufgenommen werden, müsste von zeitlichen Verzögerungen ausgegangen werden.

Wenn das beschlossene Gesetz angewendet werden solle, müsse die LHS die Satzung ändern. Die Verlängerung der Satzung müsse jedoch nun erfolgen, da diese ansonsten auslaufe. Sobald das Gesetz beschlossen sei, werde die Verwaltung die Satzung entsprechend überarbeiten.

Als nachteilig wertet Herr Pazerat (ASW), dass wohl auch mit dem neuen Gesetz Missstände vor 2016 nicht beseitigt werden können.

Zu der Frage von StR Neumann, welche Auswirkungen die Streichung des Absatzes 4 von § 2 hat, teilt Herr Pazerat mit, als im Jahr 2016 die Zweckentfremdungssatzung eingeführt worden sei, habe es Überleitungsvorschriften gegeben. Ein Eigentümer verfüge über die notwendige Erlaubnis, wenn er seine Ferienwohnung regelkonform vor Inkrafttreten der Satzung angemeldet habe. Nachdem nun eine neue Satzung komme, werde diese Übergangsvorschrift allerdings nicht mehr benötigt.

Daraufhin fordert StR Adler erneut die Verwaltung auf, auf der Grundlage des sich jetzt abzeichnenden neuen Gesetzestextes die neue Satzung vorzubereiten, damit unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Gesetzes die gemeinderätlichen Gremien die neue Satzung vorberaten und beschließen können. Er hofft, dass die Verwaltung dann mit besserer Personalausstattung mit den dann zur Verfügung stehenden Instrumenten zusätzlichen Wohnraum schaffen kann. Die neuen Stellen dürften nicht erst in den Stellenplanberatungen 2022/2023 geschaffen werden.

Mit den neuen Instrumentarien sieht StRin Fischer (90/GRÜNE) das Stellenschaffungskriterium "zusätzliche Aufgaben" als erfüllt an. Diesbezüglich stellt sie die Frage, bis wann die benötigten Stellen in das kleine Stellenplanverfahren noch aufgenommen werden können. Nach Kenntnis von BM Fuhrmann ist die Frist für den kleinen Stellenplan bereits abgelaufen. Er sagt zu, hierzu eine Klärung mit dem Referat AKR herbeizuführen. Über das Ergebnis werde er informieren.

Gegenüber StR Adler geht Frau Rickes davon aus, dass der Aspekt "Anordnungen zur Rückführung von zweckentfremdetem Wohnraum" nicht in der Satzung untergebracht werden muss, sondern dass für solche Anordnungen der Gesetzestext ausreicht. Letztendlich müsse die Verabschiedung des Gesetzes abgewartet werden. In der letzten Beratung des Gesetzes könnten sich noch geringfügige Änderungen ergeben, die zu bislang nicht absehbaren Konsequenzen führten.

Wenn die Verwaltung diverse Grundstücke identifiziere, so Frau Rickes, würden diese dem Liegenschaftsamt mitgeteilt.

Im Verlauf der Aussprache spricht StRin Fischer den von ihrer Fraktion gestellten Antrag Nr. 417/2020 "Vorgehen im Fall von Geisterhäusern" an. Dieser Antrag weist folgende zwei Ziffern auf:

1. Bei der Stadt erfolgt die interne Datenhaltung der gemeldeten Leerstände von Gebäuden bzw. Wohnungen und deren Eigentümern/-innen so lange, bis der Leerstand aufgehoben ist und dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung steht (und zwar durch den Eigentümer selbst oder durch den Ankauf der Landeshauptstadt oder bis auf der Fläche durch Abbruch und Neubau eine Neuentwicklung eingeleitet ist). Die Eigentümer werden jährlich angeschrieben.
2. In einem noch zu gestaltenden Info-Flyer "Aktivierung von Wohnraumreserven" wird darauf hingewiesen, dass sich private Kaufwillige in eine Interessentenliste eintragen können. Bei den Gesprächen, welche die Stadt mit den Eigentümern/-innen führt, wird bei Verkaufsabsicht auch auf vorhandene Erwerbs-

Interessenten/-innen hingewiesen, welche von den Eigentümern kontaktiert werden können.

Frau Rickes hat keine Kenntnis darüber, dass die Frage eines Katasters entschieden ist. Die Zuständigkeit liege beim Referat WFB. Sollte ein Kataster erstellt werden, werde sicherlich ein System gefunden, wie bereits identifizierte Grundstücke eingespeist werden könnten. Informationen zu Grundstücken, bei denen man habe feststellen müssen, dass auf diese nicht zugegriffen werden könne, da es sich um Leerstände vor 2016 handle, seien beim Baurechtsamt nicht gelöscht worden (sh. hierzu auch heute nicht öffentliche NNr. 135). Herr Pazerat verweist darauf, dass das klassische Baulückenkataster lediglich unbebaute Grundstücke beinhaltet.

Gegen Ende der Aussprache teilt Frau Rickes an die StRe Conzelmann und Adler gewandt mit, damit die mit der Gesetzesnovellierung einhergehenden Verbesserungen umgesetzt werden könnten, würden zu den 2 vorhandenen noch 5 zusätzliche Stellen benötigt.

Abschließend stellt BM Fuhrmann fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen stimmt dem Beschlussantrag bei 1 Gegenstimme mehrheitlich zu.

Zur Beurkundung

Häbe / pö

Verteiler:

- I. OB-PR
zur Weiterbehandlung
weg. STA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
Baurechtsamt (2)
 3. Stadtkämmerei (2)
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS