

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	74
		TOP:	13
Verhandlung		Drucksache:	147/2021
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	07.05.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Pazerat (ASW)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart nach der Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes Baden-Württemberg		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 04.05.2021, öffentlich, Nr. 130

Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung

Gemeinderat vom 06.05.2021, öffentlich, Nr. 111

Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 20.04.2021, GRDRs 147/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

Die Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung - ZWEVS) vom 21.12.2020 wird gemäß Anlage 1 erlassen.

Weitere Beratungsunterlage ist der Antrag Nr. 172/2021 vom 06.05.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), der dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt ist.

Zunächst geht Herr Pazerat auf den Antrag Nr. 172/2021 ein, der zu Beginn der Sitzung als Tischvorlage ausgeteilt worden war. Zu Ziffer 1 erklärt er, vom Baurechtsamt, das für den Vollzug zuständig sei, sei der - für ihn nachvollziehbare - Wunsch geäußert worden, dass nicht jeder einzelne Vorgang vom Eigentümer angemeldet werden müsse. Dies verursache einen enormen Aufwand sowohl für das Amt als auch für die Eigentümer. Die Registrierungspflicht für die Eigentümer reiche nach Einschätzung des Baurechtsamts völlig aus. Deshalb bittet er, die Regelung nicht zu verschärfen.

Zu Ziffer 2 merkt er an, in § 2 Abs. 3, Nrn. 5 und 6 sei gegenüber der letzten Zweckentfremdungssatzung von Ende 2020 nichts geändert worden. Er halte es auch für sinnvoll, die Wirtschaftlichkeit nicht außer Acht zu lassen. Im Übrigen gebe es für solche Fälle ein kommunales Förderprogramm "Schaffung von Wohnraum zur Miete", das die Modernisierung mit 20 % der Investitionskosten bezuschusse.

Zu Ziffer 3 informiert er, hier habe man die Formulierung "bis zu 100.000 €" aus dem Landesgesetz auf die kommunale Satzung übertragen.

BM Pätzold begrüßt die Gesetzesänderung durch das Land. Hier würde er sich nach wie vor wünschen, dass man damit auch Zugriff auf alles hätte, was vor dem ersten Beschluss des Gesetzes 2016 relevant gewesen sei. Ziel sei nicht, möglichst viele Geldbußen einzutreiben, sondern dafür zu sorgen, dass diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt würden.

Mit dem Einverständnis des Ausschusses ergreift StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) zuerst das Wort. Er begrüßt, dass die Landesregierung mit der Nachschärfung des Gesetzes ermöglicht habe, lange Überfälliges in die Satzung einzuarbeiten, was nun auch geschehe. Immerhin werde der Leerstand in Stuttgart mit einem Potenzial von bis zu 3.000 Wohnungen beziffert. Der Verweis auf eine als "gesund" erachtete Leerstandsquote von bis zu 3.000 Wohneinheiten (WE) sei nicht zielführend in einer Situation, in der die Mietexplosion das größte soziale Problem der Stadt verursache. Er erinnert daran, dass auf Initiative seiner Fraktion im kleinen Stellenplan fünf Stellen geschaffen worden seien, um die Satzung effektiv anwenden zu können. Die Frage stelle sich nun, ob diese Stellen besetzt seien. Zum Antrag seiner Fraktion merkt er an, im Gegensatz zu Herrn Pazerat halte seine Fraktion die Ziffer 1 des Antrags für notwendig. Im Weiteren begründet er den Antrag Nr. 172/2021. Im Hinblick auf Ziffer 3 des Antrags erklärt er, falls seine Fraktion hier in der gesetzlichen Regelung etwas übersehen habe, ziehe er die Ziffer 3 zurück.

Ihre Fraktion könne sich der Vorlage und der Beantwortung durch Herrn Pazerat anschließen, erklärt StRin Sklenářová (90/GRÜNE). das Land habe ein schärferes Gesetz verabschiedet, in das die Wünsche der Stadt eingeflossen seien. Was die Zwangsgelder anbelange, gehe es in erster Linie darum, die Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückzugeben, und nicht um monetäre Einnahmen. Sie begrüßt die Anordnungsermächtigung für die Stadt, auf deren Grundlage ein Objekt dem Markt wieder zugeführt werden könne. Leider gelte dies nicht für die älteren Leerstände (vor 2016).

StR Mörseburg (CDU) legt dar, die Shared Economy - neue Geschäftsmodelle, die hinter einem Großteil dieses Problems stünden - habe große Vor- und Nachteile. Es gebe Menschen, die das Eigentumsrecht missbrauchten, indem sie Wohnraum gewerblich vermieteten. Dies sei seines Wissens auch baurechtlich nicht zulässig und müsse geahndet werden. Doch sei Shared Economy auch hilfreich, wenn eine über mehrere Wochen leer stehende, sonst aber selbst genutzte Wohnung untervermietet werde. Man müsse also einerseits Missbrauch verhindern, andererseits aber ermöglichen, dass vorübergehend leer stehender Wohnraum dem Markt zugeführt werde. Und hier müsse man sich fragen, ob es sich z. B. für den Studenten, der ein paar Wochen an einem anderen Ort sei, lohne, sich zu registrieren, um seine Wohnung unterzuvermieten. Insofern sei der von der Verwaltung vorgeschlagene Kompromiss für seine Fraktion tragbar. Dennoch werde die Zweckentfremdungssatzung verhindern, dass Wohnraum kurzfristig zur Verfügung stehen werde. Und man müsse dort, wo gewerbliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb baurechtlich zulässig sei, dies auch akzeptieren. Natürlich dürfe dafür kein Wohnraum verwendet werden.

Einigkeit besteht nach Ansicht von StR Conzelmann (SPD) darin, dass die Zweckentfremdungssatzung bislang "ein überwiegend stumpfes Schwert" gewesen sei. Grund dafür sei in erster Linie das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vom Dezember 2013. Das aktuelle Landesgesetz sei tauglicher, auch wenn es nicht rückwirkend gelte. Seine Fraktion werde sich in den nächsten Wochen mit der Anpassung der kommunalen Satzung beschäftigen, mit dem Ziel, das "stumpfe Schwert" zu schärfen. Er begrüßt sowohl die Vorlage als auch den Änderungsantrag Nr. 172/2021. Zu dessen Ziffer 1 merkt er an, er befürchte nicht, dass das CDU-Landesministerium ein Bürokratiemonster erlassen habe. Deshalb sollte man die vom Gesetzgeber gegebene Möglichkeit in die Satzung aufnehmen. Ziffer 2 folge er ebenfalls, schließlich werde eine Förderung angeboten, um heruntergekommene Immobilien zu sanieren. Bei Ziffer 3 hielte er es für ein falsches Signal, wenn die Stadt unter dem vom Landesgesetz vorgegebenen Bußgeldrahmen bliebe.

StR Neumann (FDP) erklärt, seine Fraktion werde der Satzungsänderung nicht zustimmen. Er sehe kein Defizit in zusätzlichen Regelungen, wohl aber im Vollzug. Dieses Problem sei seines Erachtens noch nicht gelöst. Er traue es der Verwaltung nicht zu, mit fünf oder sechs zusätzlichen Vollzeitstellen das in der Novelle Aufgelistete zu organisieren. Diese Stellen wären seiner Ansicht nach z. B. in der Bearbeitung von Baugenehmigungen sinnvoller eingesetzt. Im Hinblick auf das genannte Potenzial von 3.000 WE bittet er um Information, wie diese Zahl zustande komme. Er bezweifle, dass man mit den genannten Maßnahmen zum Ziel komme. Immerhin gebe es hier auch Grauzonen. Was die Leerstände anbelange, so gehe er angesichts der aktuell sehr attraktiven Mietpreise sehr davon aus, dass ein Eigentümer, der seine Wohnung dennoch nicht vermiete, dafür auch gute Gründe habe. Insofern könne das Problem des Leerstands mit dieser Novelle eher nicht gelöst werden. Er kündigt an, seine Fraktion werde nach einem Beschluss der Satzungsänderung regelmäßig nach einer Evaluation fragen.

Ähnlich äußert sich StR Zaiß (FW). Nach Ansicht seiner Fraktion würden dem Wohnungsmarkt kaum zusätzliche Wohnungen zugeführt, wenn man Personen einstelle, die nach leeren Wohnungen suchten. Leerstände müssten im persönlichen Ermessen des Eigentümers liegen, ebenso dürfe man die Wohnfläche nicht vorschreiben. Seine Fraktion werde sich der Stimme enthalten.

Auch seine Fraktion werde sich der Stimme enthalten, schließt sich StR Köhler (AfD) an. Die Grundlage sei unsicher und setze sich dem Verdacht aus, dass mit dem Einsatz großer Ressourcen nur wenige Ergebnisse erzielt würden.

StR Puttenat (PULS) legt dar, seine Fraktion werde sowohl der Vorlage als auch den zwei verbliebenen Ziffern des Änderungsantrags zustimmen. Kritik übt er an dem sehr kurzfristig vorgelegten Antrag, den er deshalb in seiner Fraktion nicht mehr habe besprechen können. Solche Dinge sollten generell mit etwas Vorlauf an die Fraktionen gesendet werden. Inhaltlich schließe er sich den Ausführungen von StR Conzelmann an.

StR Conzelmann wendet sich an StR Neumann mit dem Hinweis, aktuell biete allein die Plattform Airbnb in Stuttgart mehr als 300 Wohnungen an. Zähle man die auf anderen Plattformen angebotenen Wohnungen hinzu, komme man auf eine Zahl, die diejenige der zum Beispiel im Neckarpark geplanten Wohnungen deutlich übersteige. StRin Sklenářová ergänzt, es gehe nicht nur um touristische Zwecke, sondern auch um das Wohnen auf Zeit. Ohne das Gesetz habe die Stadt keine Handhabe, gegen Missbrauch vorzugehen.

Den Ausführungen von StR Conzelmann zufolge gebe es bereits eine Registrierungsplattform, so StR Neumann, man müsse nur googeln. Die Frage sei immer noch, wie viele der 300 genannten Wohnungen ins Raster fallen würden. Er betont, für Wohnen auf Zeit gebe es einen Bedarf. Mit der Satzung greife man in Bedarfe ein, was der Stadt definitiv nicht zustehe. Ergänzend weist StR Mörseburg die von StR Conzelmann präsentierte Rechnung zurück. Man wisse nicht, wie viele der angebotenen Wohnungen dauerhaft missbräuchlich für Kurzzeitvermietungen genutzt würden und wie viele z. B. für Wohnen auf Zeit. Man sollte denjenigen, die einmalig vermieten wollten, den bürokratischen Aufwand ersparen. Schließlich sei es positiv, wenn sie ihre Wohnung für die Zeit, in der sie nicht in Stuttgart seien, nicht leerstehen ließen.

StRin Schanbacher (SPD) regt an, nun herauszufinden, wer von den Personen, die Wohnungen anböten, dies gewerblich betreibe. Mit der Satzung habe man die Möglichkeit dazu. Im Übrigen begrüße das Hotelgewerbe die Satzung.

Herr Pazerat führt zur Registrierungspflicht aus, ungeachtet dessen, ob eine Wohnung für ein Wochenende oder neun einzelne Wochen vermietet würde, falle dies nicht unter den Begriff der Zweckentfremdung. Doch müsse man dies registrieren. Man erhalte eine Registrierungsnummer, die anzugeben man verpflichtet sei. Auf diese Weise könne die Verwaltung den Vorgang nachverfolgen. Die Einzelanmietung sei eine Kann-Vorschrift im Gesetz, die die Verwaltung nicht für nötig erachte, da sie mit der Anmeldung nachverfolgen könne, ob die Angaben des jeweiligen Eigentümers korrekt seien oder nicht.

Abschließend lässt BM Pätzold zunächst über den Antrag und danach über die Beschlussvorlage abstimmen.

Er stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt die Ziffern 1 und 2 des Antrags Nr. 172/2021 bei 5 Ja-Stimmen mehrheitlich ab. Der GRDRs 147/2021 stimmt der Ausschuss mit 9 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme bei 4 Enthaltungen mehrheitlich zu.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 3. Referat WFB
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