

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 10.08.2018

Anfrage Nr.: 0075/2018/FZ
Anfrage von: Stadträtin Dr. Detzer
Anfragedatum: 18.07.2018

Betreff:

Zweckentfremdungsverbot

Schriftliche Frage:

Ich bitte Sie freundlich um Beantwortung folgender Fragen zum Thema Zweckentfremdungsverbot:

1. Warum hat sich die Verwaltung bei der Abfrage der Landesregierung zu den Erfahrungen mit dem ZEV für die Abschaffung des Zweckentfremdungsverbots ausgesprochen?
2. Inwiefern ist die politische Bewertung des Gemeinderats FÜR das ZEV eingeflossen?
3. Ist der Stadt bekannt, dass sie als einzige der befragten Städte gegen das ZEV sprach?
4. Warum erfolgte die negative Stellungnahme, nachdem der zuständige Baubürgermeister bereits eine positive Bilanz gezogen hatte (RNZ 24.6.2017)?

Antwort:

1. Gut ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung war der Erfolg zur Bekämpfung des Wohnraummangels in Heidelberg kaum messbar. In nahezu 80% der überprüften Fälle (bis Ende Januar 2018 insgesamt 129 bearbeitete Vorgänge) lag keine Zweckentfremdung vor, da die Nutzung zu Nichtwohnzwecken bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestand und somit „Bestandsschutz“ gegeben war. In 10 Fällen konnten die Vermieter überzeugt werden, von ihrem Vorhaben abzugehen und die Wohnungen weiterhin oder wieder regulär zu vermieten. Die Wirkung der Satzung im Bereich der Abschreckung ist leider nicht messbar. Die geringe zählbare positive Wirkung zur Bekämpfung des Wohnraummangels ist angesichts des gravierenden Eingriffs in Eigentumsrechte zumindest problematisch. Wir weisen in unserer Stellungnahme aber auch darauf hin, dass noch abzuwarten ist, wie sich die Anwendung der Satzung in der Restlaufzeit noch entwickeln wird. Wir bemängeln die fehlende Auskunftspflicht der Betreiber der Internetportale sowie das Problem mit der fehlenden Rückwirkung der Satzung, dass also alle Zweckentfremdungen, die bereits vor Satzungserlass bestanden, geschützt sind. Tatsächlich halten wir das Instrument in der aktuellen Ausgestaltung für wenig effizient. Eine Modifizierung in Richtung Rückwirkung und einer Verpflichtung der Internetportale zur Mitwirkung könnte hier eine deutliche Verbesserung bringen.

2. Bei der Anfrage des Ministeriums handelte es sich um eine Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbots und auf Grund der Fragestellungen unseres Erachtens nicht um eine politische Bewertung. Im Übrigen steht der Verwaltung eine politische Wertung eines solchen Instruments nicht zu.
3. Ja, wir bilden uns unsere Meinung auf Grundlage der Heidelberger Situation und anhand Meinungen Dritter, deren Situation gegebenenfalls nicht mit der hiesigen vergleichbar ist.
4. Das Interview wurde bereits circa 8 Monate vor der Abfrage des Ministeriums geführt. Zu diesem Zeitpunkt war die Satzung erst 6 Monate in Kraft und das Interesse von Betroffenen noch sehr groß. Zwischenzeitlich hatte sich die Situation geändert. Die Anzeigen aus der Bevölkerung gingen zum Beispiel auf mittlerweile nahezu 0 zurück.