



Möhringer Notizen

NEWSLETTER DER SPD MÖHRINGEN

AUSGABE 01/2023



Was tun, wenn Wohnraum leersteht?

■ Der Wohnungsmarkt auf den Fil-
dern ist sehr angespannt. Umso we-
niger kann es toleriert werden, wenn
Flächen, die als Wohnraum genutzt
werden könnten, leerstehen oder für
gewerbliche Zwecke genutzt wer-
den. Vor diesem Hintergrund hatte
die SPD-Gemeinderatsfraktion be-
reits vor vielen Jahren den damaligen
Oberbürgermeister aufgefordert,
einen Vorschlag für den Erlass einer
kommunalen Satzung zum Verbot der
Zweckentfremdung von Wohn-
raum vorzulegen.

Seit 2016 gibt es in der Landeshaupt-
stadt eine Zweckentfremdungsver-
botssatzung. In der gültigen Fassung
von 2021 gibt sie der Stadt rechtliche
Mittel gegen diesen Missstand an die
Hand.

**Das Wichtigste: Zweckentfrem-
dung von Wohnraum ist grund-
sätzlich verboten.** Zweckentfrem-
dung liegt beispielsweise vor, wenn
Wohnraum zu mehr als der Hälfte
für gewerbliche oder berufliche

Zwecke verwendet oder überlassen
wird oder der Wohnraum länger als
sechs Monate leersteht.

Air bnb und Co.

Das gilt auch, wenn der Wohnraum
für insgesamt mehr als zehn Wochen
im Kalenderjahr für Zwecke der Frem-
denbeherbergung genutzt wird. Wird
eine Zweckentfremdung gemeldet,
kommt es zu einem Gespräch zwi-
schen Verwaltung und Eigentümer
mit dem Ziel einer Einigung. In einzel-
nen Fällen kann eine Zweckentfrem-
dung jedoch erlaubt werden, wenn
dafür eine entsprechende Genehmi-
gung erteilt wird. Bei einem Scheitern
der Gespräche droht ein Bußgeld bis
zu 100.000 Euro.

Stadt Stuttgart unterstützt

Hat ein Eigentümer Bedenken, etwa
an geflüchtete Menschen zu vermien-
ten, kann er sich an die Stadt Stutt-
gart wenden. Das Liegenschaftsamt
mietet dann den Wohnraum und
zahlt die Miete. Das Belegungsrecht
hat dann das Sozialamt.



EDITORIAL

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir leben in einer Zeit der Abbrüche,
Umbrüche und – im Idealfall – auch
der Aufbrüche. Noch immer herrscht
Krieg in Osteuropa, und die Aus-
wirkungen bekommen wir auch in
Deutschland zunehmend zu spüren.
Die Klimakrise ist allgegenwärtig.
Und Corona ist weiterhin ein Thema.
Es ist nicht ganz einfach, in solchen
Zeiten optimistisch und energiegelad-
en vorwärts zu schauen. Doch wir
wollen uns nicht entmutigen lassen
und versuchen, neue Wege zu gehen.

Das Thema Wohnen beschäftigt
uns auch weiterhin intensiv und ist
gerade in Zeiten steigender Lebens-
haltungskosten von enormer Bedeu-
tung. Wo finde ich eine bezahlbare
Wohnung, wie groß sind die Wege bis
zum Arbeitsplatz? Wie ergänzen sich
Wohnbebauung und der öffentliche
Personennahverkehr?

In dieser Ausgabe wollen wir uns be-
sonders diesem Thema widmen.

Bleiben Sie gesund!

Dieter Bernhardt

Vorsitzender des SPD-Ortsvereins Möhringen

OV MÖHRINGEN

SPD



www.spd-moefaso.de



Hilft eine neue Bodenordnung gegen hohe Mieten?

■ Der rapide Anstieg der Mieten ist ein permanentes Thema in der Öffentlichkeit. Von einer wesentlichen Ursache dafür ist jedoch kaum die Rede, nämlich von der enormen Steigerung der Preise für Bauland. Der SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel wies immer wieder, zuletzt 2019 im Alter von 94 Jahren, auf diesen Zusammenhang hin und plädierte für eine neue Bodenordnung.

Boden lässt sich nicht vermehren

Am Beispiel von München, wo Vogel von 1960 bis 1972 Oberbürgermeister war, lässt sich das Problem gut erkennen: Betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland 1950 noch (umgerechnet) 3 Euro, waren es 1970 schon 70 Euro, 2016 lagen sie gar bei 1876 Euro. Die Entwicklung hat sich also nochmals zugespitzt. Die Explosion der Bodenpreise ist ein wesentlicher Faktor für steigende Mieten, wie am Verhältnis von Grundstücks- und Baukosten deutlich zu sehen ist: Betrug der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten im Wohnungsbau 1961 noch 8 Prozent, lag er 2018 bei 79 Prozent! Das Problem: Grund und Boden lässt sich nicht vermehren. Obwohl er eine Grundvoraussetzung für menschliche Existenz ist, wird er gehandelt wie eine gewöhnliche Ware und dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen.

Steigt die Nachfrage, wie seit vielen Jahren zu beobachten, überschlagen sich die Preise.

Spekulieren mit Boden

Erschwerend kommt dazu, dass Boden zum Spekulationsobjekt geworden ist. Investoren erwerben Grundstücke und können, nachdem es von der Kommune als Bauland ausgewiesen wird, hohe Gewinne einstreichen. Wenn öffentliche Planungsentscheidungen für den Wertzuwachs verantwortlich sind, spricht man von leistungslosen Gewinnen. Eine Abschöpfung solcher Planungsgewinne erscheint umso gerechter, wenn man bedenkt, dass durch Planungsentscheidungen verursachte Wertminderungen aus öffentlichen Kassen entschädigt werden müssen.

Weitere Instrumente

Neben einer Abschöpfung dieser Übergewinne können weitere Elemente einer nachhaltigen und sozial ausgerichteten Bodenordnung helfen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Diese sind:

- die Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrecht, um so bezahlbaren Wohnraum zu schaffen,
- die Übertragung unbebauter Bundes- und Landesflächen sowie deren bebauter Grundstücke bei Nutzungsaufgabe an Kommunen,
- die Wohnbebauung auf kommunalen Grundstücken mit Mietwohnungen und Eigentumswohnungen oder die Vergabe im Erbbaurecht unter Mietpreisvorgaben.

