

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Gremium: | 4. Plenarsitzung Gemeinderat |
| | STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Termin: Vorlage Nr.: TOP: |
| | Verantwortlich: | öffentlich Dez. 4 |
| Zweckentfremdung von Wohnraum | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------------------|------------|-----|-------------------------------------|--------------------------|----------|
| Gemeinderat | 18.11.2014 | 7.5 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat stimmt der Vorlage zu.

| | | | | | |
|---|--|---|---|--|-----------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | | | | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> |
| Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | | |
| | | | | | |
| Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen) | | | | Kontenart: | |
| Kontierungsobjekt: (bitte auswählen) | | | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| ISEK Karlsruhe 2020 - relevant | nein <input type="checkbox"/> | ja <input checked="" type="checkbox"/> | Handlungsfeld: Städtebau | | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | durchgeführt am | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | | |

Vorgeschichte

Im September letzten Jahres hat die SPD-Gemeinderatsfraktion beantragt, dass die Verwaltung nach Erlass des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwEWG) durch den Landesgesetzgeber eine Zweckentfremdungsverbotssatzung entwirft und sie dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorlegt. Da die gesetzliche Grundlage zu diesem Zeitpunkt noch nicht geschaffen war und mit dem Versprechen der Verwaltung die Situation zu analysieren und danach zu berichten, wurde der Antrag in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.10.2013 (TOP 14, Vorlage Nr. 2013/0114) für erledigt erklärt.

Rechtliche Grundlagen

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz wurde Ende letzten Jahres vom Landtag verabschiedet. Es gibt den Gemeinden in Baden-Württemberg die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Satzung zum Erhalt von Wohnraum zu erlassen.

Nach § 1 des Gesetzes ist dies nur möglich, wenn in der Gemeinde Wohnraummangel besteht und die Gemeinde diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen kann. Die Gesetzesbegründung nennt für ein anderes zumutbares Mittel z.B. die Wohnraumförderung.

Nach § 2 ZwEWG kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnraum nur mit Ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor bei

- Umnutzung zu Gewerbezwecken
- baulicher Veränderung, die keine Wohnnutzung mehr zulässt
- Umnutzung zur Ferienwohnung
- Leerstand (länger als 6 Monate)
- Abriss

Wenn vorrangige öffentliche Interessen (z. B.: soziale Einrichtungen wie Kindergarten, Pflegestützpunkt, Stadtteiltreff) oder schutzwürdige private Interessen (z.B.: wirtschaftliche Existenz bedroht, Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig) das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Im Übrigen kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Ersatzwohnraum oder Ausgleichszahlungen, Rechnung getragen wird (§ 3 ZWEWG).

Pro und Contra einer Satzung für Karlsruhe

Mittlerweile wurde die Situation in Karlsruhe eingehend untersucht und die Thematik unter Federführung des Liegenschaftsamtes mit den tangierten Ämtern diskutiert.

Pro

Erhaltung von Wohnraum

Durch eine Satzung zur Zweckentfremdung kann die Umnutzung von Wohnraum teilweise verhindert werden.

Sicherung von Wohnfläche bei Abriss

Bei Abriss von Wohnraum kann sichergestellt werden, dass an selber Stelle mindestens wieder die gleiche Fläche an Wohnraum geschaffen wird.

Verhinderung von Leerstand

Ein Leerstand von über 6 Monaten kann teilweise vermieden werden.

Contra

Eingriff in Grundrechte

Eine entsprechende Satzung greift in das Recht auf Eigentum nach Artikel 14 Grundgesetz ein, da die freie Disposition über das Eigentum eingeschränkt wird.

Nach § 4 ZWEWG ist den beauftragten Personen der Gemeinde u. a. Zutritt zu den Wohnungen zu gewähren. Insofern wird auch in das Grundrecht nach Artikel 13 Grundgesetz, Unverletzlichkeit der Wohnung, eingegriffen.

Satzung subsidiär, keine Berechtigung der Stadt zum Satzungserlass

In Anbetracht der dargelegten Eingriffe in die Grundrechte bei der Ausübung des Zweckentfremdungsverbots, stellt § 2 ZwEWG klar, dass die Satzungsbefugnis der Gemeinde subsidiär ist. Dies bedeutet, dass der Erlass einer Satzung nur ein nachrangiges Mittel zur Minderung des Wohnraummangels sein kann und die Gemeinden zuvor versuchen müssen, diesen mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren.

Nachdem Aktivitäten der Stadt zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Karlsruhe in den vergangenen Jahren kaum zu verzeichnen waren, hat der Gemeinderat erst im Januar dieses Jahres einen umfassenden Beschluss zur Wohnraumförderung (u. a. im KaWoF und KAI) gefasst. Dessen Auswirkungen sind daher zunächst zu evaluieren. Unter diesen Umständen besteht nach Auffassung der Verwaltung derzeit keine Berechtigung der Stadt Karlsruhe zum Erlass einer entsprechenden Satzung.

Ungeachtet dieser Rechtsauffassung sind noch folgende Fakten von Interesse:

Bilanz Nutzungsänderungen

In den letzten fünf Jahren gab es für den Karlsruher Wohnungsmarkt einen Zugang von durchschnittlich 44 Wohnungen, die zuvor gewerblich genutzt wurden. Im gleichen Zeitraum gingen im Durchschnitt nur 10 Wohnungen den umgekehrten Weg, d.h., die Bilanz für den Karlsruher Wohnungsmarkt ist positiv, da weit mehr Wohnraum vom gewerblichen Markt gewonnen wurde als verloren ging.

Außerdem ist festzustellen, dass auch eine Satzung nicht alle Verluste von Wohnraum verhindern kann, da Zweckentfremdungen von Wohnraum wegen öffentlichem oder privaten Interesse zu genehmigen sind (§ 3 ZwEWG).

Kaum Ferienwohnungen

Das Problem der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen besteht in Karlsruhe nicht.

Geringer Leerstand

Um Wohnungswechsel zu ermöglichen, benötigt nach übereinstimmender Auffassung von Wohnungsmarktextperten ein funktionierender Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von ca. 3 %. Nach dem empirischen Leerstandsindex für den Geschosswohnungsbau beträgt der marktaktive Leerstand in Karlsruhe 1,2 %. Damit haben wir gemeinsam mit Freiburg und Heidelberg den geringsten Wert in Baden-Württemberg.

Denunzierungen

In früheren Jahren wurde bei der Umsetzung der Zweckentfremdung die Erfahrung gemacht, dass durch Anzeigen, die oft anonym erstattet wurden, auf vermeintlichen Leerstand von Wohnraum hingewiesen wurde. Es ist eine grundsätzliche Frage, ob sich die Stadt Karlsruhe mit einer solchen Thematik auseinandersetzen möchte.

Großer Verwaltungsaufwand

Fast alle anderen Städte in Baden-Württemberg sehen für sich derzeit keinen Handlungsbedarf (z. B.: Stuttgart und Heidelberg). In Konstanz hat der Gemeinderat im Mai 2014 den Erlass einer Satzung abgelehnt. Nur Freiburg bildet derzeit die einzige Ausnahme, da bereits im Januar dieses Jahres von der Satzungsbefugnis Gebrauch gemacht wurde. Hier besteht wie in Konstanz das Problem, dass Wohnraum durch die Umwandlung in Ferienwohnungen verloren geht.

Die Umsetzung des ZwEWG ist eine personal- und verwaltungsintensive Aufgabe. In Freiburg wurden dafür zwei Stellen beim Baurechtsamt eingerichtet, u. a. eine Baukontrolleurstelle.

Fazit

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass

- a) für die Stadt Karlsruhe derzeit die Befugnis zum Erlass einer Satzung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach § 1 ZwEWG nicht besteht
und darüber hinaus
- b) nach Abwägung von Pro und Contra der Erlass einer Satzung für Karlsruhe derzeit nicht zu empfehlen ist.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat stimmt der Vorlage zu.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

7. November 2014