



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2019/0800
DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion	Verantwortlich:	Dez. 6
Einrichtung eines Leerstandskatasters und Umsetzung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum in Karlsruhe		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	22.10.2019	29	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung beabsichtigt derzeit nicht, das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum durch den Erlass einer entsprechenden Satzung einzuführen. Die Diskussion zur Einrichtung eines Meldeportals erübrigt sich damit.

Die Verwaltung wird den Markt, insbesondere hinsichtlich der Ferienwohnungen, weiter beobachten um bei einer wesentlichen Veränderung tätig werden zu können.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant	X	Nein		Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	Nein		Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	Nein		Ja
				Korridor Thema: durchgeführt am abgestimmt mit

- 1. Es soll ein Leerstandskataster zur Identifikation von nicht genutztem oder anderweitig genutztem Wohnraum eingeführt werden. Bürger*innen sollen die Möglichkeit haben, leerstehenden oder zweckentfremdeten Wohnraum bei der Stadt zu melden. Die Mitarbeiter*innen der Stadt nehmen Kontakt mit den Eigentümer*innen auf, um zunächst die Ursache oder den Grund des Leerstandes oder der Zweckentfremdung zu klären.**

Die dazu benötigten Personalstellen und ein Onlineportal sind spätestens im 1. Quartal 2020 zu schaffen und der Öffentlichkeit vorzustellen.

- 2. Damit in Zeiten akuter Wohnungsnot in Karlsruhe nicht weiterhin Wohnraum zweckentfremdet wird, soll vorerst für 5 Jahre eine Zweckentfremdungssatzung für das gesamte Stadtgebiet erlassen werden. Nur im begründeten Ausnahmefall darf Wohnraum - ausdrücklich nur mit behördlicher Genehmigung - anderweitig genutzt werden.**

Die Verwaltung wird um eine entsprechende Satzungsvorlage gebeten.

In Anbetracht der Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe sollte in der Tat jede Wohnung für Zwecke des Wohnens genutzt werden. Die Frage für die Praxis ist jedoch, wie und mit welchem Aufwand die Zahl der vermeintlich zweckentfremdeten Wohnungen minimiert werden kann. Bei dieser Abwägung sind folgende Themen von Interesse:

I. Möglichkeiten der Zweckentfremdung

Grundlage für ein ordnungsrechtliches Handeln der Kommune ist eine Satzung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) Baden-Württemberg. Eine Zweckentfremdung liegt nach diesem Gesetz insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Zu1.

Die Bilanz der Nutzungsänderungen für den Wohnungsmarkt ist weiterhin positiv, da von 2009 bis 2018 durchschnittlich 54 Wohnungen pro Jahr, die zuvor gewerblich genutzt wurden, dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten und durchschnittlich acht Wohnungen pro Jahr den umgekehrten Weg gingen.

Zu 2.

Dieser Tatbestand kommt in der Praxis nur sehr selten vor.

Zu 3.

Im Gegensatz zu den Städten Konstanz, Heidelberg und Freiburg spielt das Thema Ferienwohnungen in Karlsruhe eine andere Rolle. Im Jahre 2011 wurden lediglich 0,1 % aller Wohnungen in Karlsruhe als Ferienwohnungen genutzt. Ferienwohnungen, die bei Erlass einer Satzung zum Zweckentfremdungsverbot legal vorhanden sind, genießen Bestandsschutz. Ebenso erfüllen Untermietverhältnisse und mittelfristig möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art den Tatbestand des Gesetzes nicht.

Nach stichprobenartigen Recherchen der Verwaltung hat sich die Anzahl der Ferienwohnungen in Karlsruhe, die über das Internet angeboten werden, im Vergleich zu 2018 nicht verändert. Dieser Markt ist jedoch weiter im Auge zu behalten. Solange es jedoch keine gesetzliche Auskunftspflicht der Vermietungsportale gibt, ist nach Erfahrungen der betroffenen Städte ein Nachweis der gewerblichen Vermietung kaum zu führen. Der Landesgesetzgeber wartet in dieser Frage einen Rechtsstreit der Stadt München mit einem Internetanbieter ab.

Zu 4.

In Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt spielt in Anbetracht der Nachfragesituation der Leerstand von Wohnraum eine untergeordnete Rolle.

Die bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 erfassten 3.542 Wohnungen entsprechen einem Leerstand von 2,3 %. Neben Freiburg hatte Karlsruhe von allen baden-württembergischen Großstädten damit die niedrigste Leerstandsquote. Diese Quote ist jedoch als überhöht einzustufen, da auch Wohnungen als leerstehend erfasst wurden, die zum Beispiel aufgrund eines Mieterwechsels zum Erhebungszeitpunkt kurzfristig leer standen. Auch wurde nicht erfasst, wie lange eine Wohnung bereits leer stand.

Im empirica Wohnungsmarktreport 2016 wurde der marktaktive Leerstand im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Marktaktiv bedeutet, dass nur Wohnungen betrachtet werden, die unmittelbar disponibel sind, sowie Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Verfügung stehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären. Die Leerstandsquote nach empirica lag damals unter 1 %, bundesweit bei 3 %.

Um in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt überhaupt Wohnungswechsel zu ermöglichen, geht man in Fachkreisen von einer notwendigen Leerstandsquote von 3 % aus.

Zu 5.

Wenn in Karlsruhe ein Wohngebäude abgerissen wird, erfolgt wegen des akuten Mangels an bebaubaren Flächen im Regelfall eine zeitnahe Neubebauung mit einer höheren Wohnfläche.

Fazit:

Auch wenn man alle Möglichkeiten der Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem ZwEWG zusammennimmt, würde sich die Erfolgsquote, also die Zahl der Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe erhalten blieben oder wieder zugeführt werden könnten, in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Die Zahl wird auf jeden Fall nicht so groß sein um die Anspannung des Wohnungsmarkts merklich mildern zu können.

II. Aufwand und Ertrag

Die Städte Freiburg, Konstanz, Stuttgart, Tübingen und Heidelberg haben in den Jahren 2014 bis 2016 Satzungen erlassen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Für diese Aufgabe wurden ein bis drei Stellen eingerichtet. Die Erfolgsquote ist zumindest bei diesem Personaleinsatz ausbaufähig. Näheres hierzu kann der Landtagsdrucksache 16 / 4278 vom 19.6.2018 entnommen werden.

In der Presse wird oft von großen Erfolgen der Stadt München bei der Zweckentfremdung von Wohnraum berichtet. Nicht unerwähnt sollte dabei bleiben, dass zur Bewältigung dieser Aufgabe in München ca. 35 Stellen zur Verfügung stehen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wären das für Karlsruhe ca. 7 Stellen.

III. Meldeportale

Die Verwaltung steht der Einrichtung derartiger Meldeportale kritisch gegenüber. Denunzierungen sind bei solchen Portalen Tür und Tor geöffnet. 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.

IV. Ergebnis

Nach Abwägung der geschilderten Fakten beabsichtigt die Verwaltung derzeit nicht, das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum durch den Erlass einer entsprechenden Satzung einzuführen. Die Diskussion zur Einrichtung eines Meldeportals erübrigt sich damit.

Die Verwaltung wird den Markt, insbesondere hinsichtlich der Ferienwohnungen, weiter beobachten um bei einer wesentlichen Veränderung tätig werden zu können. Dabei ist auch von Interesse, ob und wie der Landesgesetzgeber hinsichtlich der Auskunftspflicht von Vermietungsportalen reagieren wird.