



Niederschrift

2. Plenarsitzung des Gemeinderates
24. September 2019, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

19.

Punkt 22 der Tagesordnung: Wirkungsvolle Maßnahmen gegen Wohnungsnot: Baugebot, Ankauf leerstehender Wohngebäude sowie Unterstützung der Grundsteuer C

Antrag: GRÜNE

Vorlage: 2019/0508

Beschluss:

Kenntnisnahme von der Stellungnahme der Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 22 zur Behandlung auf und verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung.

Stadträtin Rastätter (GRÜNE): Unseren Antrag haben wir schon vor der Sommerpause eingebracht, am 9. Mai. Aber er ist immer noch aktuell, außer für den Punkt mit der Grundsteuerreform, denn die ist inzwischen unter Dach und Fach. Der Gesetzentwurf ist schon eingebracht worden in den Bundestag und wird nun wahrscheinlich auch so akzeptiert werden. Hier ist besonders wichtig, dass die Anliegen der Länder und Kommunen mitberücksichtigt wurden, insbesondere bei dem Punkt, dass die besonderen Hebesätze festgelegt werden nach Bedarf vor Ort.

Zum Leerstand sagen Sie, dass es kein Problem sei. Es handle sich bei uns um die notwendige Fluktuationsreserve. Allerdings liegen keine Statistiken vor seitens der Stadtverwaltung, wie hoch der Leerstand tatsächlich ist. Da wäre auch die Frage, inwieweit man exemplarisch quartiersmäßig untersuchen könnte bei unterschiedlichen Quartieren, wie real tatsächlich der Leerstand ist. Denn zum Schluss berechnen Sie das mit 1 %. Das ist aus unserer Sicht nicht so, wie wir das immer wieder hören vor Ort.

Dann zu den Baugeboten. Hier haben wir eine Prüfung beantragt, gerade angesichts der hohen Wohnungsnot. Wir können die Argumente der Stadtverwaltung über die Schwierigkeiten bei einer solchen Umsetzung gut nachvollziehen. Wir meinen aber, dass gerade auch, wie jetzt mit der extremen Wohnungsnot, zumindest die Baugebote im Blick behalten werden sollten. Denn sie können durch eine perspektivische Ankündigung schon präventive Wirkung entfalten. Aber Sie kommen uns hier entgegen, zumindest bei den neu entstehenden Baugebieten, wo Sie auch sagen, dass Sie dort die Festlegung von Baugeboten für legitim halten und auch prüfen werden. Das wird von uns ausdrücklich unterstützt. Da sind wir schon sehr gespannt, wie das dann in Praxis aussieht.

Zum Schluss noch die Frage nach den notwendigen Stellen. Denn beklagt wird immer, auch in diesen Akteurstreffen, dass die bereits geplanten Projekte so lange verzögert werden, und dass es notwendig ist, zu einer schnelleren Umsetzung zu kommen. Hier scheint es insbesondere an den fehlenden Stellen zu liegen. Deshalb haben wir nachgefragt. In der Tat sind es 10 Stellen bei den unterschiedlichen Ämtern, das ist schon enorm viel. Wir bitten darum, dass ganz besondere Anstrengungen gemacht werden, besondere Anreize gesetzt werden, dass die vorhandenen Stellen besetzt werden oder auch die zusätzlichen Stellen geschaffen werden. Denn es kann nicht sein, dass wir diese große Wohnungsnot haben, und wir am Schluss wegen nicht fristgerechten Planungen dann auf halber Strecke stehen bleiben. Deshalb hier die Bitte. Ansonsten vielen Dank für die Beantwortung unseres Antrags.

Stadtrat Ehlgötz (CDU): Den Antrag der GRÜNEN, Frau Rastätter, in allen Ehren, aber wir als CDU-Fraktion gehen einen anderen Weg. Wir haben vor wenigen Monaten bzw. in den letzten zwei Jahren zwei große Rahmenprogramme aufgelegt, die den sozialen Wohnungsbau in dieser Stadt fördern sollen. Wir wollen den privaten Anreiz schaffen. Das, was Sie hier auf den Weg bringen möchten, ist letztendlich schon eine Planwirtschaft. Ich sage es Ihnen ganz ehrlich, was wollen Sie denn eigentlich machen, wenn ein Vermieter eine Wohnung nicht vermietet? Wollen Sie die Zwangsenteignung? Wollen Sie zwangsvermieten? Ich glaube, das war schon einmal ein Vorschlag eines Parteikollegen von Ihnen.

Wir müssen weiterhin auf die Freiwilligkeit setzen. Wir haben in dieser Stadt ein gutes Miteinander. So viel Leerstand, wie Sie andeuten, gibt es in dieser Stadt nicht. Sie können in Verbänden nachfragen. Dort liegen übrigens auch Zahlen vor. Wir sagen weiterhin, wenn Sie dieses Programm umsetzen und noch in den Wohnungskauf einsteigen wollen, dann werden Sie Tür und Tor für Spekulationen öffnen. Sie würden die Preise nach oben treiben, weil dann jeder irgendein Pflichtgebot nehmen würde und würde es dann der Stadt vorlegen. Das müssen Sie dann für sich als Vorwurf nehmen, wenn Sie diese Programm weiter verfolgen würden, dass wir letztendlich weniger sozialen Wohnraum in dieser Stadt zur Verfügung haben, weil Sie dann die Eigentümerin und den Eigentümer in eine Lage bringen würden, wo sie unter Zwang stehen. Wer unter Zwang steht, wird nichts dafür unternehmen, dass es auf den Markt kommt beziehungsweise die Gebäude und die Wohnungen.

Deshalb sagen wir, wir haben in dieser Stadt und in diesem Land immer noch freie Marktwirtschaft. Das gilt auch weiterhin im Bereich des Wohnungswesens. Deshalb ein klares No-Go für Ihren Antrag.

Stadtrat Zeh (SPD): Bei der Grundsteuer C sind wir uns sicherlich sofort einig. Wir als SPD unterstützen das auch. Leerstand ist ein heikles Thema. Wir haben ein besonderes Gebäude in der Brauerstraße im Blick, das seit 20 Jahren leer stand. Auch das wird inzwischen gemacht. Ich kenne auch noch ein paar leer stehende Häuser, die frisch entmietet wurden, in der Südstadt, in der Augartenstraße, die generalsaniert werden und es dann möglicherweise teuer machen. Aber ich hoffe, dass demnächst das Thema Milieuschutz auch in den Planungsausschuss kommt. Ich halte nichts von Ihrem Vorschlag, Frau Rastätter, dass die Stadtverwaltung suchen soll, wo denn die leerstehenden Gebäude sind. Das wissen die Bürger viel besser und könnten sich dann bei uns oder der Verwaltung melden. Leider kenne ich – da hat der Kollege Ehlgötz auch Recht – viel zu wenig leerstehende komplette Häuser, was Sie hier ansprechen. Wohnungsnot wird man damit auf jeden Fall nicht lösen.

Zum Baugebot hat die SPD erst vor einem Jahr – im Dezember war es im Gemeinderat – einen Antrag gestellt. Es ist möglich im Neubaugebiet im Oberen Säuterich. Das wäre für mich ein klassisches Gebiet, bei dem es noch viele Privatgrundstücke gibt, wo wir das machen, wenn der Bebauungsplan Oberer Säuterich tatsächlich da ist. Das unterstützen wir auf jeden Fall auch. Sie sagten auch, wir müssen die Stellen, die da sind, besetzen. Wir haben auch neue Stellen in verschiedenen Bereichen des Stadtplanungsamtes, Bauordnungsamtes geschaffen, um das zu beschleunigen. Wir müssen sehen, wie das tatsächlich wird. Personalfindung ist tatsächlich das größere Problem. Wir müssen versuchen, das Personal auch zu halten. Denn nur eingearbeitete Mitarbeiter können schnell entscheiden. In dem Sinne verfolgen wir den Antrag durchaus offen weiter.

Stadträtin Binder (DIE LINKE.): Ich gehe davon aus, dass wir uns alle einig sind, Wohnungsnot ist ein wichtiges Thema. Ist auch ein brennendes Thema. Deshalb bin ich dankbar für die Initiative der GRÜNEN. Ich möchte nur Folgendes anmerken. Wir sind uns auch alle klar darüber, dass es mit den Baulücken in Karlsruhe leider nicht so furchtbar dolle ist. Ich wünsche mir, dass man wirklich noch stärker auf den Bestand schaut.

Wir haben vor ein paar Wochen einen Antrag eingereicht. Da hätte ich mir gewünscht, dass man den heute gleich mitbehandeln kann, zum Thema Leerstandskataster und Zweckentfremdungsverbot. Ich glaube, wir hätten in Karlsruhe durchaus noch Möglichkeiten für mehr Wohnraum, für mehr Angebot, wenn wir dieses konsequent verfolgen würden, im Sinne von, Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit schaffen, bei einer städtischen Stelle anzumelden, hier scheint mir eine Wohnung schon lange leer zu stehen. Die Stadt könnte sich dann in Bewegung setzen. Klar ist, wir haben kein Register, wir haben kein Verzeichnis. 2011 war die letzte statistische Erhebung mit dem Zensus. Damals ging es um 3.500 Wohnungen. Klar ist ein Teil dieser Wohnungen nur durch Mieterwechsel frei. Aber ich behaupte einmal, die Zweckentfremdung in Karlsruhe ist auch eine sehr hohe. Ich weiß nicht, wie viele Wohnungen – wir müssen nur die Hebelstraße 13 anschauen, da sind wir uns aber alle über das Problem im Klaren – als Büros genutzt sind. Büroräume hätten wir in Karlsruhe durchaus. Aber die Wohnungen bräuchten wir dringend, auch um Pendlerverkehr und all dieses miteinzudämmen. Es hat also durchaus mehr Komponenten. Deshalb wäre es mir sehr wichtig, dass man als Stadt dieses Instrument nutzt, Stellen dafür einrichtet. Ich bin mir im Klaren darüber, das geht nicht umsonst. Da muss man etwas einsetzen. Aber es würde uns helfen, an der einen oder anderen Stelle vielleicht nicht nachverdichten zu müssen, wo es nicht angenehm und nicht schön ist für alle, die drumherum wohnen, sondern einfach den Raum zu nutzen, den wir haben. Und da vielleicht auch mit Anreizen für unwillige Vermieter eine Grundlage zu schaffen, vielleicht als Stadt in diese

Mietverträge einzutreten und damit weiteren Gestaltungsspielraum zu erreichen. Nämlich tatsächlich zu schauen, wo können wir Menschen unterbringen, die ansonsten von Wohnungslosigkeit bedroht werden.

Herr Ehlgötz, ich glaube Planwirtschaft ist genau in diesem Bereich ein dringend Notwendiges von Seiten der Stadt. Wenn da nicht geplant wird, dann frage ich mich, wo dann.

Stadtrat Jooß (FDP): Zur Frage Falschbelegung usw.: Ich denke, manchmal bekommt man für teure Mietwohnungen mehr als für Büros. Deshalb ist es völlig unlogisch, keine Wohnungen bereitzustellen.

Von Wohnungsnot zu sprechen, ist schon heftig übertrieben. Wir haben hier in Karlsruhe allenfalls einen angespannten Wohnungsmarkt. Wer die Anzeigen in den BNN, das habe ich öfter gelesen, oder im Kurier verfolgt, der kann feststellen, dass nur in Karlsruhe selbst ein Überhang an Wohnungssuchenden besteht. Im Umland werden mehr Wohnungen angeboten als gesucht werden. Das sind die Tatsachen. Schauen Sie doch einmal in die Zeitung. Außerdem sind wir in einem guten öffentlichen Nahverkehr, wo man auch im Umland wunderbar wohnen kann, ohne große Nachteile zu haben.

Zum Punkt 1, Beschleunigung. Da brauchen wir mehr Mitarbeiter bei der Stadt, aber weniger Bürokratie. Ich habe letztens von einem Statiker einen Balkon eingereicht, die Dokumentation, die Bestätigung. Aber leider musste ich das persönlich vorbeibringen, original unterschrieben. Digital geht das nicht. Ich frage mich, wo sind wir gelandet. Wir sind hier Digitalstadt und wollen das. Und das geht leider nicht.

Punkt 2, Baugebot. Baugebot ist für uns ein absolutes No-Go. Man kann doch Eigentümer nicht zwingen zu bauen, wenn sie für ihre Kinder Baugrund bereithalten wollen oder eine Erbgemeinschaft sind. Wir wollen keine sozialistische Planwirtschaft, die – wie in der alten DDR – heftig gescheitert ist. Wir wollen überlegen, wie wir Bauen billiger machen und unbürokratischer und dadurch schneller machen. Das ist viel wichtiger. Wir brauchen mehr Bauen und nicht weniger und nicht mehr Bürokratie.

Zu Punkt 3: Da sind wir voll dabei. Da können wir durch die Preisgestaltung der Grundsteuer gut einwirken, dass die unbebauten Grundstücke doch schneller bebaut werden.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Wir haben jetzt verschiedene Ansätze gehört zu diesem Thema, bis hin zur Nachfolgeorganisation der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands. Ich möchte an dieser Stelle betonen, dass wir auch gegen Planwirtschaft und gegen Blockwarte sind. Wir sind auch dagegen, die Bürger zu bevormunden, so wie es von CDU und FDP hier bereits geäußert wurde.

Man muss auch sagen, dass das, was im Antrag der GRÜNEN steht, bei Licht betrachtet so nicht stimmt. Denn die Argumentation ist, wir haben Zuzug und deswegen haben wir Wohnungsnot. Deswegen müssen wir bauen. Weil wir Zuzug haben, müssen wir bauen. Wir sehen es umgekehrt. Weil wir Wohnungen bauen, haben wir Zuzug. Wenn keine Wohnungen gebaut würden, würde keiner zuziehen. Wo würden denn die Leute dann hinziehen? Wir sind der Meinung, dass irgendwann die Grenzen des Wachstums erreicht sind. Karlsruhe soll keine 400.000 Einwohner Stadt werden. Karlsruhe soll ihren Charakter als grüne, überschaubare Stadt behalten.

Schauen Sie einmal nach München. Das Beispiel habe ich vorhin schon genannt. Schauen Sie einmal München an die letzten 30 Jahre. Wohnungsnot, zugebaut, noch mehr Wohnungsnot, noch mehr zugebaut, immer noch Wohnungsnot. Immer noch das Problem, günstigen Wohnraum zu finden. Ihr Konzept geht nicht auf. Deswegen lehnen wir Ihren Antrag ab.

Dazu kommt die Sache mit der Grundsteuer C. Der Ansatz der AfD ist, Grundsteuer gänzlich abschaffen und die Finanzierung der Gemeinden auf andere Art und Weise sichern, das heißt, die Gemeinden sollen denselben Betrag bekommen. Aber er muss anders eingesammelt werden. Denn es kann nicht sein, dass Grundbesitz auf die Art und Weise belastet wird, insbesondere dann, wenn er bebaut und vermietet wird. Weil nämlich diese Steuer direkt auf die Mieter umgelegt wird. Wenn diese Möglichkeit, die Steuer auf die Mieter umzulegen, entfällt, dann werden natürlich die Mieten dementsprechend angehoben. Denn sonst würde keiner mehr Mietwohnungen bauen und vermieten. Das ist genau das Problem, Frau Binder, das Sie ansprechen. Im Bundestag haben Sie immer wieder Gesetze unterstützt, die dazu führen, dass die Anreize für Vermieter vermindert werden. Da braucht man sich nicht wundern, dass hinterher die Leute keine Lust mehr haben zu vermieten, wenn sie sehen, wie viele Auflagen sie erfüllen müssen, was sie alles renovieren müssen, was sie zusätzlich dämmen müssen, und wie wenig Rechte sie am Ende haben, wenn es dann tatsächlich nicht funktioniert mit dem Mieter. Da braucht man sich dann nicht wundern, dass manche Häuser leer stehen bleiben. Das sind die negativen Auswirkungen der Bundesgesetze. Die bekommen wir hier in der Stadt leider auch zu spüren.

Wir lehnen ab.

Stadtrat Kalmbach (FW|FÜR): Im Gegensatz zu Herrn Schmidt sind wir durchaus der Meinung, dass der Antrag von der Intention her sehr sinnvoll ist. Aber die Kausalität, die hinterlegt ist, glaube ich nicht. Da steht drin, wenn man nur genügend Mitarbeiter hätte, würde alles gut funktionieren und wir hätten mehr Wohnungen. Diese Kausalität stimmt nicht. Es gibt so viele andere Engpässe beim gesamten Ablauf des Bauens, vom Planen bis zum Bauen, die hinderlich sind. Ich möchte nur eines erwähnen. Wenn man daran denkt, wie kompliziert das Bauen heute geworden ist. Würde man die LBO vereinfachen, hätte man es deutlich leichter. Dann würden die Prozesse deutlicher schneller funktionieren. Da lade ich die GRÜNEN ein, und auch die Schwarzen hier im Hause, macht in Stuttgart eine gescheite LBO, so dass man auch zügig bauen kann. Das wäre eine richtige Entlastung.

Wir wissen genauso, dass durch lange Bürgerbeteiligungsprozessen, durch Einsprüche von Bürgern Zeiten verloren gehen. Es gibt viele Gründe, warum das nicht so geht. Wir sind nicht der Meinung, dass man jetzt einfach Stellen schafft, und dann ist alles gut. Das ist nicht unsere Überzeugung.

Wir haben schon oft über Baugebote, leer stehende Wohnungen gesprochen, auch mit den GRÜNEN zusammen. Es scheint in Karlsruhe einfach so zu sein, dass wir kein großes Potential haben. Das eine oder andere Objekt wäre sicher möglich. Da bin ich auch sehr dafür. Aber im großen Stil hier Wohnraum zu schaffen durch das Identifizieren von leer stehendem Wohnraum wird nicht der große Wurf sein. Ebenso lehnen wir auch die Grundsteuer C ab. Wir lehnen den ganzen Antrag ab, obwohl die Ansicht gut ist.

Der Vorsitzende: Ich möchte zu dem, was Frau Stadträtin Binder gesagt hat, nur ergänzen, dass wir mit der Wohnraumakquise genau das machen. Wenn Sie eine leer stehende Wohnung kennen, dann gehen wir an den Vermieter heran und bieten ihm an, dass wir die Wohnung sanieren und dann – genau so, wie Sie es vorgeschlagen haben – für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind oder schon in Obdachlosigkeit sind in einem besonderen Mietverhältnis, in dem die Stadt aber bestimmte Garantien übernimmt zur Verfügung stellen. Das ist gerade das große Geheimnis unserer Wohnungslosenpolitik. Ich weiß nicht, ob das durch ein Leerstandskataster und dadurch, dass wir jetzt noch Leute auf die Straße schicken, die überall schauen, wo ist denn was leer und dann die Nachbarn befragen, besser wird, oder ob wir nicht einfach bei dem Weg bleiben, dass wir Anreize setzen, dass wir dieses Angebot klar formulieren. Dann ist es auch nicht im Sinne eines Denunziantentums, sondern im Sinne einer Unterstützung, dass wir auf solche Vermieter zugehen. Das ist der Weg, der sich aus unserer Sicht bisher bewährt hat. Den würde wir gerne weitergehen.

Zu allen anderen Punkten wird man dann zu gegebener Zeit etwas besprechen. Ich habe jetzt die Antragstellerin so verstanden, dass man mit der Antwort zufrieden ist und weiter abwartet, wie wir mit den verschiedenen Punkten dann zu gegebener Zeit umgehen. Damit können wir diesen Tagesordnungspunkt jetzt abschließen.

Ich unterbreche die Sitzung bis 18:55 Uhr.

(Unterbrechung der Sitzung von 18:25 – 18:56 Uhr)

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
5. November 2019