

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2022/0449/1

Eingang: 21.07.2022

Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen und Leerständen von Wohnraum

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.09.2022	11.1	x	

Der Gemeinderat möge beschließen:

- 1. Es wird für Karlsruhe eine Zweckentfremdungsverbotssatzung entwickelt, die dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt wird.**
Der Empfehlung des vorgelegten Gutachtens und der Stadtverwaltung, in Karlsruhe auf eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu verzichten, widersprechen wir. Die vorgelegten Zahlen begründen die Notwendigkeit einer Zweckentfremdungsverbotssatzung.
- 2. Im Zusammenhang mit dem Erlass der Satzung wird vorrangig das Ziel der Durchsetzung einer Registrierungs- und Anzeigepflicht für kurzfristig vermietete Wohnungen verfolgt.**
- 3. Es wird ein „Leerstandskataster“ als Übersicht über längerfristig leerstehende Wohnungen in Karlsruhe eingerichtet.**

Begründung:

Zu 1.

Der Mangel an Wohnungen und insbesondere bezahlbaren, preiswerten Wohnungen in Karlsruhe verlangt neben dem Neubau insbesondere von Sozialwohnungen auch die Sicherung von Wohnungen im Bestand.

Um dies zu ermöglichen wurde durch Landesgesetz die Möglichkeit für Kommunen in BW geschaffen, eine kommunale Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erlassen. Diese bietet u.a. die gesetzliche Grundlage für die Erfassung von zweckentfremdeten Wohnungen.

Um die Notwendigkeit einer Zweckentfremdungsverbotssatzung zu prüfen, hat die Stadt Karlsruhe, die vorliegende Studie in Auftrag gegeben, der wir im Ergebnis widersprechen.

Die Herleitung der Zahl von wenigen Wohnungen im Jahr (2,5 bis 4,9 WE / pro Jahr), bei denen durch eine Satzung eine Zweckentfremdung verhindert werden könnten, sehen wir als methodisch und faktisch fragwürdig bzw. falsch an.

Bereits die Aufstellung der Zahlen durch temporäre Beobachtung einer begrenzten Anzahl von Internetportalen führt zu einer unvollständigen Erfassung der kurzzeitvermieteten Wohnungen. In weiteren Berechnungen werden allein die privat vermieteten Wohnungen mit einer Vermietungsdauer von unter 30 Tagen zur Grundlage genommen. Wohnungen, die über 30 Tage vermietet werden, würden diesen Wert um mehr als 50% erhöhen. (220 statt 141 Wohnungen).

Auch die Aussage zum Bestandsschutz von bereits vor Erlass einer Satzung als Ferienwohnung genutzten Wohnung, können wir nicht folgen. Der Bestandsschutz kann – andere Städte in Baden-Württemberg haben dies vorgemacht - eingeschränkt werden auf Wohnungen, „die (nach Satzungsbeschluss) ohne Unterbrechung in formell und materiell baurechtlich zulässiger Weise anderen als Wohnzwecken diene(n)“. Diesen Nachweis zu erbringen kann mittels Satzung vom Vermieter verlangt werden. (siehe Satzung der Universitätsstadt Tübingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 10.03.22) Das heißt, auch bereits vor Erlass der Satzung als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen – und damit eine Vielzahl von zusätzlichen Wohnungen - können unter das Zweckentfremdungsverbot fallen.

Der abstrakten Bezifferung des erforderlichen Personaleinsatzes kann ebenfalls nicht gefolgt werden.

Zu 2.

Die Logik des Gutachtens besagt, dass 2,5 bis 4,9 WE pro Jahr mit dem Einsatz von mindestens 2 Personalstellen als reguläre Wohnungen erhalten werden könnten und dieser Aufwand nicht gerechtfertigt sei.

Die Herleitung der Anzahl der möglicherweise zu schützenden Wohnungen zweifeln wir an (s.o.).

Der Personaleinsatz wird dadurch beschränkt werden, dass ein Schwerpunkt auf die Durchsetzung der Registrierungs- und Anzeigepflicht der kurzzeitig vermieteten Wohnungen gelegt wird. Dies ist auch unserer Sicht mit einfachen Mitteln und einem begrenzten Personaleinsatz möglich.

Wir erwarten, dass diese Maßnahme in der Folge einen verbesserten Überblick über die Anzahl und Verteilung der kurzzeitig vermieteten Wohnungen in Karlsruhe bieten wird.

Zu 3.

Noch gravierender und belegt durch die vorläufigen Zahlen des Gutachtens ist der Leerstand von Wohnungen in Karlsruhe. Es wird in der Stellungnahme der Stadtverwaltung von 3.960 leerstehenden Wohnungen bzw. einer Leerstandsquote von 2,6% (Stand März 2022) ausgegangen. Dies ist eine deutlich höhere Anzahl als in anderen Städten mit einer Zweckentfremdungsverbotssatzung. In Freiburg beispielsweise gibt es eine Zweckentfremdungssatzung, auch wenn die Leerstandsquote dort bei vergleichsweise niedrigen 0,4 Prozent liegt – was etwa 500 Wohnungen sind. Oder ist die niedrige Quote eine Folge einer klaren Politik gegen Leerstand. Nicht jeder Leerstand ist eine ordnungswidrige Zweckentfremdung. Wenn Wohnungen saniert werden und/oder weniger als sechs Monate leer stehen, ist das erlaubt. Besteht eine Zweckentfremdung, geht die Stadt konsequent dagegen vor. Das Leerstandskataster in Freiburg leistet dabei Unterstützung.

Es soll in Karlsruhe ein Leerstandskataster eingeführt werden, das mit geringem Personaleinsatz - soweit möglich - auf bestehende Daten (Stromzählerunter-suchung, Mikrozensus wenn vorliegend) zurückgreift sowie, weil über das Internet zugreifbar, Hinweise aus der Bevölkerung aufnehmen kann. Als Beispiel hierfür kann das Leerstandskataster der Stadt Freiburg dienen (<https://www.freiburg.de/pb/1379970.html>).

Die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung und eines Leerstandskatasters ist neben den messbaren Effekten ein wichtiges politisches Signal der Stadt Karlsruhe, mit dem Ziel der Versorgung aller Menschen in Karlsruhe mit guten und bezahlbaren Wohnungen.

Unterzeichnet von:

Karin Binder

Mathilde Göttel

Lukas Bimmerle