

Stellungnahme zum Änderungsantrag

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0449/1**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen und Leerständen von Wohnraum

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.07.2022	11.1	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilanträge 1) bis 3) abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridorthema:
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

Ergänzende Erläuterungen

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.

Die angewandte Methodik bei der Untersuchung des Marktes für Kurzzeitvermietungen entspricht aktuellen wissenschaftlichen Standards. Demnach wurde „Wohnen auf Zeit“ – d.h. Angebote mit einer Mindestmietdauer von 30 Tagen bei Einzelvermietungen – als Wohnnutzung und nicht im Sinne einer Fremdenbeherbergung behandelt. Darüber hinaus arbeitet das Gutachten mit Szenarien, welche potentiellen Untererfassungen und Schwankungen Rechnung tragen.

Der Bestandsschutz bei Zweckentfremdungsverbotssatzungen ist in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 29. März 2021 - Az.: 5-2734/65 hinterlegt: "Erfasst werden von vornherein nur Wohnungen, die bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung standen. Eine Anwendung auf Wohnungen, die beispielsweise bisher schon als Ferienwohnungen genutzt werden, findet deshalb nicht statt."

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Teilantrag 1) abzulehnen.

2) Im Zusammenhang mit dem Erlass der Satzung wird vorrangig das Ziel der Durchsetzung einer Registrierungs- und Anzeigepflicht für kurzfristig vermietete Wohnungen verfolgt.

Für die Einführung einer Registrierungs- und Anzeigepflicht ist eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erlassen. Sowohl die Durchsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung als auch eine optional hierauf basierende Registrierungs- und Anzeigepflicht sind personalintensiv und erfordern darüber hinaus das Auflegen neuer Geschäftsprozesse.

Obwohl die Städte Stuttgart und Freiburg im Rahmen ihrer Zweckentfremdungsverbotssatzungen keine Anzeigepflicht, sondern lediglich eine Registrierungspflicht erlassen haben, sind aktuell in Stuttgart 5 und in Freiburg 3,5 Vollzeitstellen mit der Durchsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung beschäftigt. Zu den anfallenden Aufgaben zählen: (Sonder-) Genehmigungen im Zuge von Abriss und Wiederaufbau, Recherchieren zu Hinweisen aus der Bürgerschaft inkl. Vor-Ort-Recherchen, repressive Verfahren, Genehmigungsverfahren, Bußgeldverfahren, Verwaltung der Registrierungen etc.

3) Es wird ein „Leerstandskataster“ als Übersicht über längerfristig leerstehende Wohnungen in Karlsruhe eingerichtet.

Die Umsetzung eines adressscharfen Leerstandskatasters auf Basis des Mikrozensus oder auf Basis von Stromzählerdaten ist aus Datenschutzgründen nicht möglich. Nach Auskunft der Stadt Freiburg hat das Leerstandskataster dort bisher noch keine Hinweise auf „spekulative“ Leerstände im Sinne einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ergeben.