



## **Niederschrift**

41. Plenarsitzung des Gemeinderates  
26. Juli 2022, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

12.

**Punkt 11 der Tagesordnung: Ergebnis des Prüfauftrags zur Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen und Leerständen von Wohnraum**

**Vorlage: 2022/0449**

**Punkt 11.1 der Tagesordnung: Ergebnis des Prüfauftrags zur Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen und Leerständen von Wohnraum**

**Änderungsantrag: DIE LINKE.**

**Vorlage: 2022/0449/1**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Prüfauftrags zur Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen und Leerständen von Wohnraum zur Kenntnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussvorlage: Kenntnisnahme, keine Abstimmung

Änderungsantrag: Ziffer 1 und 2: Bei 6 Ja-Stimmen und 39 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Ziffer 3: Bei 20 Ja-Stimmen und 23 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 11 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 2. Juni 2022, im Ausschuss für Wirtschaftsförderung am 24. Juni 2022 und im Hauptausschuss am 12. Juli 2022:

Ich möchte darauf hinweisen, dass es eine Informationsvorlage ist, zu der man eigentlich keine Änderungsanträge stellen kann, sondern würde es einfach als eigenständigen Antrag der LINKE zu diesem Tagesordnungspunkt aufrufen. Ich weise auch darauf hin, dass Sie auch noch ein Leerstandskataster einrichten möchten, das bisher nicht Teil des Prüfungs-auftrags war. Aber

über den Punkt haben wir hier schon des Öfteren diskutiert. Insofern können wir das gerne heute auch abstimmen. Oder wir können es doch noch einmal tiefer hinterfragen.

**Stadträtin Wolf (GRÜNE):** Das Ziel ist klar. Wir wollen mehr Wohnraum für alle Menschen in Karlsruhe schaffen. Ich denke, da sind wir uns alle einig. Aber ist die Zweckentfremdungsverbotssatzung dafür das geeignete Mittel? Wenn ja, dann würden wir die auch mit Nachdruck unterstützen, weil der bürokratische Mehraufwand dann absolut gerechtfertigt wäre. Aber wenn nein, und zu diesem Ergebnis kommt die Studie, dann sollten wir zum heutigen Zeitpunkt das Thema auch nicht weiterverfolgen.

Mit dem Änderungsantrag der LINKEN wollen wir jetzt quasi mit dem Kopf durch die Wand. Aber auch 220 statt rund 140 Wohnungen in ganz Karlsruhe ist noch sehr wenig, ob es jetzt um 0,09 oder 0,13 Prozent geht. Das ist verhältnismäßig immer noch sehr wenig. Vor allem hat uns aber der Vergleich mit anderen Städten überzeugt, der in der Studie auch noch erwähnt war. Was den Tourismus angeht, sind wir in Karlsruhe eben nicht vergleichbar mit anderen Städten wie Heidelberg oder Stuttgart. Ja, wir haben ein Problem mit zu wenig Wohnraum, aber der Wohnraum ist einfach tatsächlich nicht da und wird nicht für Tourismus zweckentfremdet. Schwierig an eurem Änderungsantrag ist für uns außerdem, die Stadtverwaltung sagt in ihrer Vorlage, für diese Aufgabe, also um so eine Zweckentfremdungsverbotssatzung umzusetzen, bräuchten wir so und so viele Leute, übrigens auch deutlich weniger als in Stuttgart, und dann sagt ihr Nein? Wie die Aufgabe umgesetzt wird, das ist Aufgabe der Verwaltung. Von euch, liebe LINKE, hätte ich so einen Antrag für mehr Druck und schlechtere Arbeitsbedingungen in der Verwaltung wirklich am allerwenigsten erwartet.

Wir sehen aber auch, dass seitdem dieses Gutachten veröffentlicht wurde, vermutlich deutlich mehr Wohnungen zweckentfremdet wurden, als von diesem Gutachten eigentlich prognostiziert, und wir bleiben da gerne gemeinsam wachsam. Dass wir heute diese Satzung für nicht sinnvoll halten, heißt nämlich nicht, dass wir das auch in Zukunft so tun und dass es immer so bleibt. Wir sollten die Situation in den nächsten Jahren wirklich genau beobachten. Herr Oberbürgermeister, Sie haben es gerade schon angesprochen, der letzte Punkt des Änderungsantrags umfasst einen Leerstandskataster, den auch wir GRÜNE schon beantragt haben. Weil wir da auch ein viel größeres Problem sehen, möchten wir diesen Punkt gerne getrennt abgestimmt haben und dem würden wir heute auch folgen.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Ein weiteres Mal muss ich mein Stereotyp-Vorurteil über GRÜNE etwas differenzieren, denn was gerade eben ausgeführt wurde, entspricht uneingeschränkt auch der Auffassung der CDU-Fraktion. Es ist kein Anlass, für ein Zweckentfremdungsverbot einen Riesenaufwand zu treiben, bei dem wir jedenfalls nach heutiger Erkenntnislage nicht erwarten können, dass es unsere Probleme am Wohnungsmarkt in irgendeiner Weise spürbar entlastet. Sie müssen im Übrigen wissen, dass es Leerstand geben muss. In gewisser Weise ist er unvermeidlich und liegt in der Natur der Sache, weil sich einiges ändert. Wohnungen müssen auch einmal renoviert werden oder müssen freigehalten werden für einen anderen Zweck. Das nur so am Rande.

Wenn Sie jetzt in der Konsequenz sagen, aber ein Leerstandskataster - sodass DIE LINKEN nicht ganz so im Regen stehen bleiben - würden wir schon gerne wünschen, das kann ich nicht nachvollziehen, weil es eben mit einem Aufwand verbunden ist, der in keinem Verhältnis zu dem beabsichtigten Zweck stehen würde.

Also, den Antrag der LINKEN kann man wirklich mit gutem Gewissen ablehnen. Ansonsten nehmen wir die Verwaltungsinformationen gerne zur Kenntnis.

**Stadtrat Dr. Huber (SPD):** Ich kann mich nahtlos einfügen in das, was bereits gesagt wurde. Wir haben uns jetzt schon so oft mit dem Thema beschäftigt. Die Zahlen ändern sich nicht. Wir sehen es genauso wie die GRÜNEN. Wir sind die letzte Partei. Ich glaube, es ist eines unserer großen Markkerne als SPD auch hier in Karlsruhe, dass wir uns um den Wohnraum kümmern. Ich glaube, dass das auch hier niemand infrage stellt. Aber wir sind auch jemand, der vernünftig und verlässlich ist und auch einen Blick auf den Haushalt hat. Bei den Herausforderungen, die wir haben, und es sind wirklich immense Herausforderungen, vor denen wir stehen, müssen wir unsere personellen Ressourcen einfach sorgsam einsetzen. Für diese Promillebereiche, über die wir hier sprechen, vor allem bei der Zweckentfremdung, dafür dann zwei oder drei Stellen einzusetzen, wohlwissend, dass es vielleicht in ein paar Jahren fünf sind, das ist einfach kein Maß, hat kein Maß und kein Ziel.

Ich bin ehrlich gesagt ein bisschen enttäuscht von den LINKEN, weil ich mir ganz sicher bin, dass sie das genauso sehen, aber sie trotzdem hier ihrer Linie treu bleiben und versuchen, irgendwas zu erzwingen, auch wenn ihnen jeder sagt, dass es überhaupt gar keinen Sinn ergibt. Wir sind eher dafür, und da bitten wir auch um Geschlossenheit mit den anderen Parteien, dass wir Programme, die gut funktionieren, wie zum Beispiel unsere Wohnraumakquise stützen. Wir haben es gerade wieder gesehen, als wir Wohnraum für Geflüchtete gesucht haben, dass die Wohnraumakquise in Karlsruhe einfach schon gut funktioniert, gut eingespielt ist und wir hier auch wirklich etwas erreichen können. Also lassen Sie uns lieber die Programme, die funktionieren, stützen. Lassen Sie uns eine Volkswohnung stützen. Da können Sie dann auch bei der nächsten Haushaltsberatung noch einmal Flagge bekennen. Aber lassen Sie uns wirklich nur Dinge tun und für Dinge Geld ausgeben, die dann auch zum Erfolg führen.

**Stadtrat Høyem (FDP):** So schafft man unnötige Bürokratie. Der Ausgangspunkt ist, dass DIE LINKE eine Idee haben: Vermieter sind böse Kapitalisten, und die machen etwas schlecht, dann muss man ein Gutachten machen. Dann macht man ein Gutachten. Diese Gutachten sagen, nein, liebe LINKE, die Kapitalisten sind nicht hier in Karlsruhe so schlimm, die haben nicht etwas schlimm gemacht für Mieter. Dann sagen DIE LINKEN, ja, aber trotzdem. Nicht nur sagen DIE LINKEN das, auch die BNN tut das Gleiche. Die BNN macht einen großen Artikel über ein Problem, das nicht existiert. Da kann man sagen, okay, falls die nichts anderes haben für die BNN, dann ist es gut. Aber dann machen die einen Leitartikel und in diesem Leitartikel schreiben die, ja, das ist kein Problem. Das ist richtig, aber man sollte ein Auge darauf halten. Und dieses „Auge drauf halten“ ist das, was DIE LINKE jetzt im Antrag macht, also mehr Bürokratie ohne Grund. Man kann doch nicht im Reallabor vorher oder später sagen, wir denken ideologisch, vielleicht könnte es ein Problem sein. Aber dieses Problem ist nicht hier, also müssen wir unsere Ideologie ein bisschen zurückhalten.

Ich bin sehr unglücklich, wenn die GRÜNEN jetzt böse mir gegenüber werden, aber ich kann den GRÜNEN ein wirkliches Lob heute geben. Zwei Mal haben sie wirklich im Reallabor sich bewegt, zwei Mal haben die abgestimmt. Man könnte hoffen, ich weiß es nicht, vielleicht ist es so, dass die Berlin-Regierung, das Reallabor sogar die GRÜNEN erreicht haben, und das wäre klar schön.

**Stadtrat Schnell (AfD):** Wir hatten das Thema bereits bei der Wirtschaftsförderung und im Hauptausschuss. Das Ergebnis des Prüfauftrags ist eindeutig. Es gibt keine nennenswerte Zweckentfremdung von Wohnraum in Karlsruhe, weshalb wir guten Gewissens auf eine Zweckentfremdungsverbotssatzung - furchtbares Wort - verzichten können. Aber manche haben wohl aus der jüngsten Geschichte nichts gelernt bzw. wünschen sich die Zeiten, in denen die herrschende Ideologie weder Ochs noch Esel aufhalten sollte und deren Blockwart-Mentalität wohl zurück. Deshalb Nein zum Antrag der LINKEN.

**Stadträtin Binder (DIE LINKE.):** Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir haben in Karlsruhe ein Problem. Wir haben zu knappen Wohnraum. Wir haben zu wenig Mietwohnungen für viele Menschen, die lange suchen müssen, wenn sie denn irgendwann mal Glück haben und eine Wohnung bekommen. Fünf Tatbestände der Zweckentfremdung sind mehr als 50 Prozent gewerblich-beruflich genutzte Wohnungen, sind bauliche Veränderungen, die Wohnungen nicht mehr möglich machen, sind mehr als mehr Wochen pro Jahr Fremdbeherbergung, sind mehr als sechs Monate Leerstand und eben das Thema, ich sage es jetzt mal verkürzt, Abriss der Wohnung. Von diesen Tatbeständen, glaube ich, ist das Thema Leerstand eines, dem wir uns widmen müssen.

Ich sage auch ganz klar, warum. Jede Wohnung, die heute leer steht, die dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden kann und vermietet wird, erspart uns Neubau, erspart uns Nachverdichtung, erspart uns weitere Versiegelung. Deshalb ist für uns dieses Thema Leerstand eines, dem wir mehr Aufmerksamkeit schenken müssten. Ich verstehe nicht, warum die Stadt sich hier so sperrt. Wir sind mit der Vorlage nicht glücklich. Die Informationsvorlage geht von vielen Annahmen aus und bewegt sich im Promillebereich. Ich rede lieber von den vier bis fünf Wohnungen, die jedes Jahr in die Fremdvermietung abgleiten. Das sind im Laufe von Jahren nicht bloß 4 oder 5, sondern dann halt auch 50 und mehr. 50 Familien, die froh wären über eine Wohnung. Wir haben Zuzug, wir haben mehr Quadratmetermietwohnung pro Kopf. Wir können im Prinzip so viel mehr, also mehr Singlehaushalte, die mehr Wohnungen brauchen. Wir haben einfach eine Situation, die auch in der Veränderung der Gesellschaft bedingt ist, dass wir mehr Wohnungen brauchen, als wir in Karlsruhe haben. Karlsruhe gehört als Stadt zu denen, die tatsächlich als, wie sagt man da? Jetzt fehlt mir gerade der Begriff, ist egal, braucht es nicht. Wir haben Wohnraumknappheit. Die Wohnraumakquise weiß, wovon ich rede. Die haben Mühe, Wohnungen zu finden. Warum sollte ein Leerstandskataster nicht in Verbindung mit der Wohnraumakquise tatsächlich auch uns Wohnungen in den Wohnungsmarkt zurückführen?

Deshalb unsere Forderung, die Zweckentfremdungsverbotssatzung zu entwickeln, uns zum Beschluss vorzulegen und damit auch ein Leerstandskataster zu schaffen, das dazu führen kann, dass Menschen wieder in Wohnungen kommen. Das wäre ein wichtiges Anliegen.

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Liebe Frau Binder, Sie meinten vielleicht „City“. Karlsruhe ist tatsächlich eine Stadt, in der Wohnraum fehlt. Viele wollen nach Karlsruhe ziehen, weil Karlsruhe eine besondere und eine schöne Stadt ist, und dass das so ist, tragen wir hier als Gemeinderat und natürlich die Verwaltung bei. Unsere Fraktion hat die Stellungnahme, das Ergebnis des Prüfauftrages zur Kenntnis genommen und ist zufrieden und hat auch erkannt, dass wir kein Problem haben im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietungen. Denn Leerstand ist in diesem unteren Bereich eine ganz normale Sache auf dem Markt. Es gibt keinen Anspruch auf Wohnraum für Menschen, die hierherziehen, wenn sie bereits in anderen Bereichen, Boom-Citys wie

München, Köln Frankfurt, versuchen eine Wohnung zu bekommen. Das ist fast ein Ding der Unmöglichkeit. So viel kann man gar nicht bauen.

Deshalb sind wir mit der Antwort bzw. mit dem Prüfbericht zufrieden, auch mit der Antwort der Verwaltung auf den Zusatzantrag, der mich auch ein bisschen irritiert, dass man Ergänzungen zu allem Möglichen machen kann. Ich weiß auch nicht, ob man es an dieser Stelle einfach hätte weggelassen können. Wir werden das ablehnen, auch mit Blick auf die Kosten. Denn was bringt, es unseren Beschäftigungsbogen noch weiter zu spannen? Irgendwann wird er brechen und ich denke, so wie die Verwaltung es vorgeschlagen hat und ein Großteil meiner Vorredner, ist es richtig.

**Der Vorsitzende:** Das waren alle Wortmeldungen. Ich entnehme dem, dass Sie die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen haben und würde gleich auf den LINKEN-Antrag eingehen. Es war getrennte Abstimmung von Ziffer 3 erbeten worden. Deswegen rufe ich jetzt die Ziffer 1 und die Ziffer 2 gemeinsam auf zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Ich rufe die Ziffer 3 auf, das ist das Leerstandskataster, und bitte hier um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Zustimmung.

Ich glaube, wir müssen die Abstimmung wiederholen. Da sind einige ungläubige Gesichter, das man nachvollziehen kann. Ich glaube, es ist nachvollziehbar, dass wir jetzt nicht das richtige Ergebnis erzwingen wollen, sondern hier haben offensichtlich einige Leute den Knopf nicht gefunden.

Ich versuche es jetzt noch mal. Die Ziffer 3, es geht um das Leerstandskataster, Ziffer 3 des LINKEN-Antrags, und das Votum bitte ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung. Jetzt gucken wir mal, wer da alles gedrückt hat. Gut, ich denke, das ist jetzt soweit nachvollziehbar.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
12. August 2022