

Vorlage Nr.: 2025/0307

Eingang: 31.03.2025

Zweckentfremdungsverbotssatzung für mehr Wohnraum in Karlsruhe Anfrage: GRÜNE

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.05.2025	31	Ö	Kenntnisnahme

1. Werden in Karlsruhe die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt, sodass eine Zweckentfremdungssatzung eingeführt werden kann?
2. Könnte die Satzung stadtweit gelten oder müsste man den räumlichen Umgriff auf einzelne Gebiete/Stadtteile festlegen?
3. Welche Art der Zweckentfremdung (nicht zulässige Nutzungsänderungen) könnte die Stadt mit einer Zweckentfremdungssatzung beschränken?
4. Welche Kenntnisse hat die Verwaltung über Veränderungen im Bereich Leerstand und Kurzzeitvermietungen seit 2022?
 - a. Wie hat sich der Umfang von Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietungen an Geschäftsreisende o.ä. seit der letzten Äußerung der Verwaltung zu diesem Thema im Juni 2022 verändert (Vorlage 2022/0449)?
 - b. Wie hat sich nach grober Einschätzung der Stadt in den letzten zwei bis drei Jahren der Anteil an leerstehenden Gebäuden verändert?
 - c. Wie hat sich in den letzten zwei bis drei Jahren die Anzahl an Gebäuden verändert, die möglicherweise von Büros in Wohnraum verwandelt werden könnten?
5. Welche Handlungsmöglichkeiten hätte die Stadt dann, wenn die Satzung gilt?
6. Welche Kenntnisse hat die Verwaltung über Erfahrungen in anderen Städten Baden-Württembergs mit einer Zweckentfremdungsverbotssatzung?
 - a. Welche Städte in Baden-Württemberg wenden das Instrument bisher an?
 - b. Welche Erfahrungen machten diese Städte bisher, aufgeschlüsselt nach Zweckentfremdungsarten?
 - c. Wie hoch waren die Leerstandsquoten zu dem Zeitpunkt, als andere Städte in Baden-Württemberg eine solche Satzung eingeführt haben?
7. Welche Personalressourcen wären erforderlich, um eine Zweckentfremdungssatzung zu erarbeiten und um diese dauerhaft durchzusetzen?

Sachverhalt / Begründung:

In Karlsruhe besteht bereits seit mehreren Jahren ein deutlich angespannter Wohnungsmarkt: Es gibt viel weniger bezahlbare Wohnungen für Menschen mit unteren oder mittleren Einkommen, als Bedarf besteht. Daher ist es der Grünen-Fraktion ein Anliegen, möglichst alle Instrumente zu bewerten und zu nutzen, durch die Wohnraum aktiviert werden kann.

Eine Zweckentfremdung von Flächen, die als Wohnungen errichtet wurden, ist besonders ärgerlich, da die Gebäude bereits vorhanden sind und sie aus verschiedenen Gründen den wohnungsuchenden Menschen nicht zur Verfügung stehen. Zweckentfremdungen können verschiedene missbräuchliche Nutzungen sein: z.B. dauerhafter Leerstand ohne konkrete Begründung (wie etwa Sanierungsvorhaben), Kurzzeitvermietungen oder Umwandlung in gewerbliche Flächen. In Karlsruhe werden laut dem im Dezember vorlegten Hotelgutachten_eher zu viele als zu wenige Übernachtungskapazitäten angeboten (Vorlage 2024/1207; siehe <https://sitzungskalender.karlsruhe.de/db/ratsinformation/termin-9534#top18>). Neben klassischen Beherbergungsbetrieben werden zudem über 350 (angemeldete) Wohnungen über AirBnB angeboten. Diese ermöglichen deutlich höhere Mieteinnahmen als eine reguläre dauerhafte Vermietung. Dadurch werden einerseits Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen und andererseits wird ein eher zu großes Angebot an Übernachtungskapazitäten noch vergrößert. Die Grünen-Fraktion möchte wissen, welche weiteren Nutzungen einer Zweckentfremdung von Wohnraum gleichkommen und wie häufig diese in Karlsruhe vorkommen. Wir möchten zudem erfahren, ob in Karlsruhe die Bedingungen erfüllt sind, um eine Satzung zu erlassen, die solche Zweckentfremdungen untersagt.

Unterzeichnet von:
Aljoscha Löffler
Verena Anlauf
Ivo Dujmović
Dr. Susanne Heynen