



STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke)	Vorlage Nr.:	2018/0531
	Verantwortlich:	Dez. 6
Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	18.09.2018	51	x	

1. Wie viele Ferienwohnungen gibt es derzeit im Stadtgebiet Karlsruhe?

Ferienwohnungen werden in der Statistik nur bei Gebäude- und Wohnungszählungen im Rahmen eines Zensus erfasst. Bei der letzten Erhebung 2011 wurden insgesamt 168 Ferienwohnungen in Karlsruhe ermittelt. Hierbei wurde nicht differenziert zwischen ausschließlich selbst genutzten und an Dritte vermieteten Ferienwohnungen.

2. Wie hat sich die Anzahl der Ferienwohnungen in Karlsruhe in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Hierzu kann mangels Daten keine Aussage getroffen werden.

3. Wie verteilen sich die Ferienwohnungen absolut und in Prozent auf die Wohnungsgrößen 1 Zimmer, 2 Zimmer, 3 Zimmer, 4 Zimmer und mehr?

Zahl der Räume (einschl. Küchen ab 6 m ²)	keine Ferienwohnung		Ferienwohnung		Wohnungen insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1 Raum	9.350	6,1	30	17,9	9.380	6,1
2 Räume	16.089	10,4	36	21,4	16.125	10,4
3 Räume	38.695	25,1	40	23,8	38.735	25,1
4 Räume	47.232	30,6	43	25,6	47.275	30,6
5 und mehr Räume	40.726	26,4	19	11,3	40.745	26,4
ohne Angabe, da z. T. gewerblich genutzt	2.368	1,5	0	0,0	2.368	1,5
insgesamt	154.460	100,0	168	100,0	154.628	100,0

Quelle: Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung.

4. Wie verteilen sich die Ferienwohnungen auf die einzelnen Stadtteile?

Stadtteil	Anzahl	Stadtteil	Anzahl
001 Innenstadt-Ost	11	015 Rüppurr	8
002 Innenstadt-West	9	016 Waldstadt	7
003 Südstadt	.	017 Rintheim	5
004 Südweststadt	10	018 Hagsfeld	.
005 Weststadt	16	019 Durlach	25
006 Nordweststadt	4	020 Grötzingen	5
007 Oststadt	6	021 Stupferich	.
008 Mühlburg	7	022 Hohenwettersbach	5
009 Daxlanden	.	023 Wolfartsweier	.
010 Knielingen	5	024 Grünwettersbach	.
011 Grünwinkel	7	025 Palmbach	.
012 Oberreut	.	026 Neureut	11
013 Beiernheim-Bulach	4	027 Nordstadt	.
014 Weiherfeld-Dammerstock	5	Karlsruhe insgesamt	168

Quelle: Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung.

5. Teilt die Stadtverwaltung die Ansicht, dass angesichts des Wohnungsmangels in Karlsruhe die Umwandlung von ohnehin schon zu knappem Wohnraum in Ferienwohnungen so weit wie möglich zu verhindern ist?
6. Teilt die Stadt die Auffassung, dass angesichts des Wohnungsmangels in der Stadt die Nachfrage nach touristischer Beherbergung von den Hotel- und Beherbergungsbetrieben abgedeckt werden sollte?

In Baden-Württemberg haben bisher 5 Städte ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt. Vier Städte sehen diese Maßnahme weiterhin als für ihr Stadtgebiet als sinnvoll an:

7. Wird die Stadtverwaltung angesichts des offensichtlichen Wohnungsmangels hinsichtlich der Einführung eines Zweckentfremdungsverbots aktiv werden, um unter anderem den Missbrauch der Umwandlung von knappem Wohnraum in Ferienwohnungen zu minimieren bzw. zu unterbinden?

In Anbetracht der Wohnungsmarktsituation ist es in Karlsruhe um jede Wohnung schade, die nicht dem Zweck Wohnen dient. Die Frage für die Praxis ist jedoch, wie und mit welchem Aufwand die Anzahl der zweckentfremdeten Wohnungen minimiert werden kann. Bei diesem Abwägungsprozess sind folgende Faktoren von Interesse:

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist überschaubar und macht lediglich 0,1 % aller Wohnungen in Karlsruhe aus.

Ferienwohnungen, die bei Erlass einer Satzung zum Zweckentfremdungsverbot legal vorhanden sind, genießen Bestandsschutz.

Nach § 2, Absatz 1, Nr. 3 Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) liegt eine Zweckentfremdung nur vor, wenn der Wohnraum nicht nur vorübergehend gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Es muss sich somit um eine dauerhafte und gewerbliche Ver-

mietung handeln. Untermietverhältnisse und mittelfristig möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art erfüllen den Tatbestand der zuvor genannten Gesetzesnorm nicht.

Auch Zweitwohnungen fallen nicht unter ein Zweckentfremdungsverbot.

In Baden-Württemberg haben die Städte Freiburg, Konstanz, Stuttgart, Tübingen und Heidelberg von ihrem Satzungsrecht nach § 2 ZWEWG Gebrauch gemacht. Gut ein Jahr nach Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots in Heidelberg befürwortet die Stadt eine Weitergeltung des ZWEWG nicht. Die anderen Städte sehen das Zweckentfremdungsverbot für ihre Stadt als geeigneten Ansatz, um einen Beitrag zur Bekämpfung des örtlichen Wohnraummangels zu leisten und befürworten die Weitergeltung des Gesetzes. Wenngleich einem Zweckentfremdungsverbot eine schwer messbare präventive Signalwirkung nicht abgesprochen werden kann, ist festzustellen, dass die messbare Erfolgsquote, also die Zahl der Wohnungen, die durch die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt erhalten bzw. wieder zugeführt werden konnten, sich in diesen Städten in einem überschaubaren Rahmen bewegt. Dies, obwohl man zur Bewältigung dieser Aufgabe zwischen einer und drei Stellen eingerichtet hat und teilweise über eine Erfahrung von drei bis vier Jahren verfügt. Näheres hierzu kann der Landtagsdrucksache 16 /4278 vom 19.06.2018 entnommen werden.

Die Umsetzung eines Zweckentfremdungsverbots ist mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Dies ist auch mit ein Grund für die mäßige Erfolgsquote. Auch die fehlende Auskunftspflicht der Internetportale erschwert nach Auffassung der besagten Städte die Arbeit.

Im Übrigen wird auf die umfassende Abwägung von Pro und Contra in der Gemeinderatsvorlage 2014/0218 verwiesen. Die Situation hat sich seither in Karlsruhe nicht grundlegend verändert, sodass die darin getroffenen Aussagen dem Grunde nach auch noch heute Gültigkeit haben. Insbesondere ist die Bilanz der Nutzungsänderungen für den Wohnungsmarkt weiterhin positiv, da von 2009 bis 2017 durchschnittlich 52 Wohnungen pro Jahr, die zuvor gewerblich genutzt wurden, dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten und durchschnittlich acht Wohnungen pro Jahr den umgekehrten Weg gingen.

Nach umfangreicher Analyse der Situation im Land und in Karlsruhe sowie nach eingehender Abwägung der Begleitumstände, beabsichtigt die Stadtverwaltung derzeit nicht die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots anzuregen. Sie wird den Markt insbesondere hinsichtlich der Ferienwohnungen weiter beobachten um bei einer wesentlichen Veränderung tätig werden zu können. Dabei ist auch von Interesse, wie der Landesgesetzgeber nach dem in § 6 ZWEWG verankerten fünfjährigen Erfahrungszeitraum reagieren wird.