

Gemeinderat 26.4.2018

Der Gemeinderat möge folgenden Ergänzungsantrag beschließen:

1. In der Zweckentfremdungsverbotssatzung unter **§3 Zweckentfremdung von Wohnraum bei Punkt (1)** „Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist“ folgende Unterpunkte ergänzen:

Punkt 3 Wohnraum der zum Zwecke der wiederholten Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet wird
und

Punkt 4 Wohnraum der für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird“

2. eine Bilanz zur bisherigen Anwendung der Zweckentfremdungsverbotssatzung wird dem Gemeinderat vorgelegt, möglichst zeitnah (1.Halbjahr 2018).

Begründung:

In der Begründung des Antrags zur Zweckentfremdungsverbotssatzung im Jahr 2016 hieß es u.a. „Weiter gehende Regelungsmöglichkeiten des Zweckentfremdungsgesetzes werden nicht aufgeführt. Dies betrifft insbesondere die Nutzung von Wohnraum für andere Zwecke, zum Beispiel für gewerbliche Nutzung oder Ferienwohnungen. Die Verwaltung hat sich bewusst dafür entschieden, nur den Leerstand mit der Satzung zu erfassen. Dies scheint vertretbar, weil nach Kenntnis der Verwaltung in Tübingen der Leerstand der entscheidende Faktor für die Verschärfung des Wohnungsmangels ist, wohingegen die Nutzung zu anderen Zwecken nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies gründet sich gerade auf der Tatsache, dass für die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen oder Gewerberäume bislang keine aussagekräftigen Daten vorhanden sind, da die Zahl der bisher bekannt gewordenen Fälle dieser Art so gering ist, dass kein Erfordernis zu statistischer Analyse bestand.“

Eine Übersicht über den Anteil des Wohnraums, der gewerblich genutzt wird oder dauerhaft als Ferienwohnung fungiert fehlte bislang also und das Problem wurde entsprechend als nicht relevant eingestuft. Aus unserer Sicht ist es unverständlich weshalb Zweckentfremdungen dieser Art, welches Ausmaß sie auch haben mögen, nicht geahndet werden sollen. Eine Verordnung wird nicht erst dann richtig wenn sie eine große Anzahl an Wohnobjekten betrifft. Das gilt insbesondere wenn, wie in Tübingen, jeder Zugewinn an Wohnraum dringend benötigt wird.

Das Schwäbische Tagblatt berichtete nun am 26.9.17 über aktuelle Zahlen:

Demnach gibt es über 300 AirBnB-Ferienwohnungen in Tübingen, davon 47 allein in der Altstadt.

Wagt man den Blick über Tübingen hinaus, stellt man schnell fest, dass die Zahl der Ferienwohnungen insbesondere in Großstädten und anderen beliebten Reisezielen weiter zunimmt. Viele deutsche Großstädte haben daher mittlerweile die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke oder als Ferienwohnung unter Strafe gestellt.

Mit der Ausweitung von Ferienwohnungen drohen nicht nur ganze Bezirke ihr Antlitz zu verändern,

sondern Mietpreise werden insgesamt sukzessive nach oben gedrückt. In besonders beliebten Vierteln verdrängen Touristen Anwohner, weil sich mit den Ferienwohnungen erheblich mehr Geld machen lässt. Damit wird nicht nur das Wohnraumangebot verknappt, sondern die Mietpreise in der Gegend steigen allgemein an.

Allein von 2014 auf 2015 ist die Zahl der gewerblichen Anbieter auf AirBnB um 15% gestiegen. Oft ist nicht direkt erkennbar, dass es sich um gewerbliche Vermieter handelt, die Angebote laufen im Regelfall trotzdem über Einzelpersonen. Professionelle Anbieter machen mittlerweile aber den Großteil der Airbnb-Angebote aus. Der vermeintliche Gastgeber wohnt gar nicht in der Wohnung, die er online bewirbt. Das Wohnraumbündnis Tübingen wies 2016 bspw. auf einen Fall in der Tübinger Altstadt hin bei dem ein gewerblicher Vermieter gleich sechs Wohnungen hochpreisig anbot.

Für die Fraktion

Gerlinde Strasdeit, Linke Fraktionsvorsitzende