

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	4. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	18. November 2014, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

8.

Punkt 7 der Tagesordnung: Wohnraum in Karlsruhe

7.1. Sachstandsbericht Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

Vorlage: 2014/0225

dazu:

Anfrage der Stadträte Marc Bernhard und Dr. Paul Schmidt (AfD) vom 13. November 2014

Vorlage: 2014/0292

7.2. Inanspruchnahme der Karlsruher Wohnraumförderung (KaWoF, KAI)

Anfrage der Stadträtin Bettina Lisbach und der Stadträte Michael Borner und Alexander Geiger (GRÜNE) sowie der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom 09.09.2014

Vorlage: 2014/0147

7.3. Erhöhung des Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen in Karlsruhe

Anfrage der Stadträtin Sabine Zürn und des Stadtrats Niko Fostiropoulos (Die Linke) vom 18. September 2014

Vorlage: 2014/0151

7.4. Interkommunale Wohnraumförderung und Interkommunales Wohnraummanagement

Antrag der Stadträte Tilman Pfannkuch, Hermann Brenk, Dr. Albert Käuflein und Jan Döring (CDU) sowie der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 22. September 2014

Vorlage: 2014/0171

7.5. Zweckentfremdung von Wohnraum

Vorlage: 2014/0218

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht in der Vorlage 2014/0225 zur Kenntnis und stimmt der Vorlage 2014/0218 zu.

Abstimmungsergebnis:

Punkt 7.1: Kenntnisnahme

Punkt 7.2: Kenntnisnahme

Punkt 7.3: Kenntnisnahme

Punkt 7.4: erledigt durch Stellungnahme der Verwaltung

Punkt 7.5: einstimmig zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 7 zur Behandlung auf:

Ich rufe die Punkte 7.1 bis 7.5 gemeinsam auf und weise darauf hin, dass es auf Seite 4 der Vorlage 2014/0218 zu 7.5 unter der Überschrift „Satzung subsidiär, keine Berechtigung der Stadt zum Satzungserlass“ in der zweiten Zeile nicht „§ 2 ZwEWG“ heißen darf, sondern „§ 1 ZwEWG“ heißen muss.

Eine Kurze Einführung durch Frau Bürgermeisterin Luczak-Schwarz.

Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Karlsruhe gehört zu den 15 Wachstumsstädten in der Bundesrepublik. Schaut man allein auf den Zeitraum 2000 bis 2013, dann ist unsere Stadt um rd. 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner angestiegen. Das ist die Größe einer kleinen Großstadt, die wir hier an Zuwachs erhalten haben.

Wir haben im Gemeinderat in den vergangenen Jahren das Thema Nachfrage von bezahlbarem Wohnraum sehr intensiv diskutiert. Bereits im letzten Doppelhaushalt hat der Gemeinderat ein Bündel von Maßnahmen beschlossen, um hier entgegenzuwirken. Einen Punkt hatten wir in der letzten Gemeinderatssitzung auch noch einmal auf der Tagesordnung und darüber diskutiert. Heute wollen wir einen kurzen Sachstandsbericht geben zu den beiden Förderprogrammen, die im Januar beschlossen worden sind, das Karlsruher Wohnungsbauförderprogramm und das Karlsruher Innenentwicklungskonzept. Seit Beschlusslage, wie ich gesagt habe, sind rund zehn Monate vergangen. Man kann zusammenfassend sagen, es ist gut angelaufen, aber in der Tat ist es eine gewaltige Aufgabe, die uns da bevorsteht.

Wie sieht es nun konkret aus? Förderprogramme bedürfen eines gewissen Anlaufzeitraums, bis sie greifen. Bei uns kommt noch hinzu, dass für viele Bereiche auch erst Bau-recht geschaffen werden muss, was natürlich auch mit enormen Zeitfenstern verbunden ist. Wir haben im Haushalt für 2014 von Ihnen 2 Millionen Euro eingestellt bekommen und in dem angestrebten Doppelhaushalt sind für 2015/16 je 5 Millionen Euro vorgesehen für dieses Förderprogramm. Für die 2 Millionen liegen mittlerweile Anträge vor von der VOLKSWOHNUNG - Sie haben es in der Vorlage gelesen -, 1,9 Millionen Euro für die Errichtung von insgesamt 110 Wohnungen und rd. 300.000 Euro umfassen die Anträge zur Bestandsförderung. Allein für 2015 haben wir Anträge, die ein Fördervolumen von rund 4,5 Millionen bereits umfassen. Positive Signale also auch im nächsten Jahr.

Die Gespräche, die wir auch mit den privaten Wohnungsbaueigentümern geführt haben zeigen, dass großes Interesse an diesem Wohnungsbauförderprogramm besteht, dass es aber nur Wohnungsbauunternehmen sind, die über eigene Flächen verfügen. Hier ist eigentlich der Knackpunkt für die Zukunft. Wir haben zu wenig Flächen, hier besteht akuter Handlungsbedarf. Es ist auch dringend, sich über zukünftige Wohnungsbauflächen, die im Flächennutzungsplan verankert sind, zu unterhalten. Es gibt drei große Gebiete in Palmbach-Neufeld, in Durlach-Aue, Oberer Säüterich, und in Neu-

reut, Zentrum III, die durchaus geeignet sind, Geschosswohnungsbau zu etablieren, und über die man sich unterhalten muss.

Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept ist ebenfalls seit 2014 bei allen Planverfahren in der Prüfung. Es gibt insgesamt vier Planverfahren, wo es konkret diskutiert wird. Das steht auch in der Vorlage drin: in Mühlburg, in der Nordstadt, in der Oststadt und in Rintheim. Alle Investoren werden natürlich mit dem Thema von Anfang an konfrontiert und auch eingebunden. Auch dort gibt es positive Signale.

Fazit: Es gibt noch viel zu tun. Dringender Handlungsbedarf besteht bei der Entwicklung von Wohnungsflächen für Geschosswohnungsbau. Wir sehen durchaus eine gesteigerte Motivation bei den privaten Wohnungsbauunternehmen. Unsere - Ihre - Aufgabe ist es, für die Zukunft diese Weichen zu stellen. Ich freue mich jetzt auf eine angeregte Diskussion über die beiden Förderprogramme.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Um es gleich mal auf den Punkt zu bringen, wir haben vorhin das Thema Mietspiegel durchgewunken. Mit diesem Beschluss haben wir uns - jedenfalls momentan - mehr in eine falsche Richtung bewegt, als wir uns jetzt anfangen in die richtige Richtung für bezahlbaren Wohnraum zu bewegen. Dennoch möchte ich der Verwaltung Dank sagen für die klaren Worte zu der Bilanz, die man jetzt gezogen hat. Wir sagen nach wie vor, dass große Wohnbauträger und Bauunternehmen hätten früher einbezogen werden müssen. Ich hoffe, dass Sie recht haben, Frau Bürgermeisterin, dass das jetzt nachgeholt werden kann.

Wo liegt das Problem? Das sind einfach die Flächen, Sie haben es angesprochen. Ich bezweifle in diesem Zusammenhang spontan, dass beispielsweise im Neufeld in Palmbach, weil ich es einfach ein bisschen näher kenne, ein hohes Potential für Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Da wird es schon wieder ein wenig dünner mit der Hoffnung. Ich denke - das ist auch unsere Position -, wir brauchen eine Unterstützungskultur für schwierige Flächenentwicklungen. Die haben wir jetzt massig vor uns. Wir brauchen eine städtische Informationsbörse, um den Unternehmen, die sich an diesem Wettbewerb beteiligen wollen, zu helfen.

Wo sind die Potentiale, das ist wohl die Zielrichtung einer Anfrage der AfD. Das wird man sicher auch einmal klären müssen. Bisher eben nur, aber immerhin, 37 Belegungsbindungen für ebenso viele Wohnungen. Ich finde es schade, wenn aus Ihrer Vorlage hervorgeht, dass das Land hier nicht signifikant diesen Prozess unterstützt. Ich meine aus der Vorlage richtig erkannt zu haben, dass man die Flächennot beklagt. Das ist zumindest mal jetzt eine Erkenntnis, die guttut. Realitätssinn schadet nicht. Als diese beiden Programme eingeführt wurden, hatte ich eher den Eindruck, dass Euphorie das Wort redet. Dazu ist derzeit meines Erachtens keine Veranlassung. Jedenfalls läuft die Wohnungspolitik, Sie haben es angesprochen, vor allem zurzeit ausschließlich über die VOLKSWOHNUNG. Das ist zwar gut, aber zu wenig. Selbst bei der VOLKSWOHNUNG gehen langsam die Potentiale aus, vor allem wenn wir die Nachverdichtungsflächen nicht gemeinsam und entschlossen auch verteidigen, vielleicht auch gegen Widerstände. Immerhin ist es die VOLKSWOHNUNG die dafür sorgt, dass unsere Haushaltsansätze wenigstens aufgebraucht werden, was sicherlich eine positive Entwicklung darstellt.

Auch wenn man in so kurzer Zeit keine Wunder erwarten darf, das bisher Erreichte, aber auch die Anzahl der zu erwartenden Projekte, ist leider bisher nicht mehr als ein Nasenwasser. Trotzdem, es braucht langfristige Flächenpotentiale, und es braucht alle Akteure, die wir mitnehmen müssen.

Die CDU dankt für den ungeschminkten Befund. Ob die Grünen ihre euphorische Anfrage gestellt hätten, darf an dieser Stelle bezweifelt werden. Bezahlbarer Wohnraum bleibt eine Herkulesaufgabe. Auch deshalb ist unser CDU-Antrag, der nämlich in die Richtung geht, andere Wege der Siedlungspolitik aufzuzeigen, sehr wichtig. Wir sind der Auffassung, Wohnraumförderung muss regional gedacht werden. Die Bevölkerungsprognosen zeigen einen gigantischen Bedarf - so wird es immer wieder dargestellt - von 200 Hektar Wohnbaufläche in den nächsten 15 Jahren. 200 Hektar, und ich zitiere den Herrn Oberbürgermeister: „Wir werden innerhalb der Stadt nicht viele Baugebiete erschließen können und brauchen die Kooperation mit der Region, damit sie entlang der S-Bahn-Strecken weiter attraktive Grundstücke anbietet.“ So der Oberbürgermeister in den BNN vom 08.11. In einem weiteren Zusammenhang ist dann auch von der Schlagkraft der Technologieregion die Rede.

Herr Oberbürgermeister, im Ziel - ob wir im Weg übereinstimmen? - haben Sie unsere volle Unterstützung. Es ist dann lediglich noch eine Frage des Wie. Hier lesen wir in der Antwort der Verwaltung ein wenig ernüchternd: Zweiter Bericht Flächenmanagement, Gemeinderat, das Datum stand dann bewusst nicht drin, 26.07.2011. Mit Verlaub, das ist, auch wenn ich die Personalprobleme in der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes durchaus verstehe und kenne, aber das ist zu wenig für ein Problem, das uns jetzt unter den Nägeln brennt. Es ist einfach nicht damit getan, dass wir jetzt hier lesen, wie mit Planspiel Flächenhandel oder die Darlegung, wie sich ein Flächennutzungsplan entwickelt. Das alles lesen wir in der Vorlage, alles theoretisch auch richtig.

Jetzt müssen Gespräche geführt werden. Wir können keinesfalls warten - ich hoffe, dass das der Vorlage so nicht zu entnehmen ist -, wir müssen verhandeln mit und um die Region. Es geht nicht statisch, wie man sich das vielleicht in einem Flächenausgleich als Stadt- oder Landschaftsplaner vorstellt. Jetzt müssen wir verhandeln und alle müssen letztlich irgendwo eine Win-win-Situation erkennen. Entgegenkommen auf der einen Seite setzt Veränderungen der Sichtweise der Stadt auf der anderen Seite voraus. Hier ist Verhandlungsgeschick gefragt, aber auch unsere Zurückhaltung in den Erwartungen. Hier ist nicht nur Verhandlungsgeschick, sondern auch ein faires Verhandlungsklima gefragt. Deshalb wäre es falsch, wenn wir hier öffentlich Vorschläge diskutieren. Innenentwicklung ja, aber verstellen wir uns nicht den Blick, dass ohne die Flächenreserven der Region nichts geht.

Nun noch ein Wort zu dem Thema Zweckentfremdung. Eine uralte Idee, Eigentümer von Wohnraum per Ordre zu einem Tun oder Unterlassen zu zwingen, aufgewärmt von der grün-roten Landesregierung, greift in Karlsruhe aus den dargelegten Gründen nicht. Unsere badisch-liberalen Hauseigentümer lassen ihre Häuser nicht leerstehen, jedenfalls kaum statistisch erkennbar, lieber Herr Kollege Zeh. Deshalb volle Zustimmung der CDU-Fraktion für die in Ihren Vorlagen zu ziehenden Erkenntnisse.

(Beifall bei der CDU)

Stadtrat Marvi (SPD): Es ist schön, dass wir uns wenigstens im Ziel mit Herrn Pfannkuch einig sind, aber in den Wegen und Methoden dahin unterscheiden wir uns doch ganz erheblich. Wir kommen jedenfalls zu einer völlig anderen Bewertung der Wohnraumförderpolitik. Aus unserer Sicht ist die Botschaft der Vorlage eindeutig. Das von SPD und Grünen regierte Land Baden-Württemberg und die Stadt Karlsruhe finden zielführende und richtige Antworten auf eine neue soziale Frage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen in unserer Stadt. Der doppelte Politikwechsel bei der Wohnraumförderung wirkt. Das belegen Zahlenbeispiele eindrücklich. Die grün-rote Landesregierung gibt 130 % mehr aus für die Wohnraumförderung als die CDU-FDP-geführte Vorgängerregierung. So hat die neue Landesregierung in den Jahren 2013 und 2014 den Rekordbetrag von 126 Millionen Euro für die Wohnraumförderung eingestellt. Allein Mietwohnungen profitieren mit einem Betrag von rd. 80 Millionen Euro. Damit ist auch in der Wohnraumförderpolitik den Mietwohnungen endlich wieder der angemessene Stellenwert eingeräumt, und es geht nicht immer nur um Eigentumsbildung und Eigenheime, so wie das die Mentalität in diesem Land in vielen Jahren war.

Ich möchte drei Anmerkungen machen zu den wesentlichen Themen der Wohnraumförderdebatte, erstens zu den bereits wirkenden Maßnahmen in Karlsruhe. Wir unterstützen die Haltung von Frau Luczak-Schwarz. Wir finden, dass eine erfolgreiche Zwischenbilanz der Programme KaWoF und KAI gezogen werden kann. Im KaWoF werden alle Haushaltsmittel in diesem und voraussichtlich auch im nächsten Jahr ausgeschöpft. Es geht um 110 Wohnungen in diesem Jahr und rd. 300 Wohnungen im nächsten Jahr, die die VOLKSWOHNUNG auf den Weg bringt. Das sind 110 Familien, 110 Haushalte, 300 Familien, 300 Haushalte, denen konkret geholfen wird. Das sollten wir alle unterstützen. Hinzu kommt - das wird gerne in der Debatte auch vergessen - ein erheblicher Hebeleffekt durch das Landesförderprogramm. Für den Erwerb der Miet- und Belegungsrechte, die so genannten 37 Wohnungen, kommen vom Land Baden-Württemberg rd. 1 Million Euro hinzu. Im Bereich der Neubauförderung kann mit einer Landesförderung in 2014 von rd. 6 Millionen Euro und in 2015 von rd. 14 Millionen Euro ausgegangen werden. Damit wird durch KaWoF in optimaler Weise der Hebeleffekt der Landesförderung genutzt. Wir sind froh, dass die VOLKSWOHNUNG vorbildlich vorgeht beim Thema Wohnraumförderung; und wünschen uns natürlich sehr, dass weitere Wohnbauunternehmen in den nächsten Jahren hier nachziehen werden.

Erfolgreich bewährt hat sich auch das Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI. Auch hier unterstützen wir die Haltung von Frau Luczak-Schwarz. Gerne möchten wir Sie auch gemeinschaftlich an die Zitate aus der Gemeinderatsdebatte aus den Reihen der CDU-Gemeinderatsfraktion erinnern. Die damalige CDU-Fraktionsvorsitzende erklärte wörtlich im Gemeinderat; das Programm sei nicht realistisch, ein Fehlschuss, und in ein- einhalb Jahren werde man genau dort stehen, wo man angefangen habe. Herr Pfannkuch hat es dann auf die Spitze getrieben und das Programm als eine Art sozialistisches Gruselkabinett bezeichnet. Zum Gruseln ist leider eher die Haltung der CDU-Fraktion in dieser wichtigen Frage der Wohnraumförderpolitik. Sie stellt Ideologie vor Sachpolitik.

(Teilweise Beifall bei der SPD)

Wenn man sich den Wortlaut Ihres Antrages Interkommunale Wohnraumförderung durchliest, dann kommt der Reflex zum Tragen, dass man die einzelnen Instrumente

und Programme gegeneinander ausspielen will, dass man eher darum bemüht ist, die Erfolge von KaWoF kleinzureden, dass man beim Programm KAI darum bemüht ist, es in ein schiefes Licht zu rücken, es sei investitionshemmend. Im Gegenteil, unserer Ansicht nach ist das Programm KAI geradezu in formidabler Weise investitionsbegleitend im Sinne des bezahlbaren Wohnraumes. Die Erfolge werden sich in den Projekten zeigen. Es wird nur so gelingen, bei großen Projekten wie dem C-Areal für preiswerten Wohnraum zu sorgen. Dass Sie das alles nicht wollen, das ist uns jetzt klar. Wir werden uns aber als SPD-Gemeinderatsfraktion nachhaltig zu diesen beiden Programmen bekennen.

Der zweite Punkt, Interkommunale Wohnraumförderung. Die grundsätzliche Intention der CDU-Gemeinderatsfraktion ist zu begrüßen. Wir folgen der Haltung der Verwaltung, dass wir, bevor konkrete Ableitungen getätigt werden in diesem Bereich, zunächst einmal die Evaluierung durch den Nachbarschaftsverband abwarten wollen.

Drittens Zweckentfremdung, da sind Sie sicherlich alle gespannt, wie die SPD sich dazu äußert. Das war schließlich auch unsere Initiative. Wir haben mit großem Interesse die Stellungnahme der Verwaltung gelesen. Aus unserer Sicht ist es nach wie vor so, dass die nachhaltige Verhinderung eines Leerstandes von Häusern und Wohnungen ein wichtiges Thema für unseren Karlsruher Wohnungsmarkt bleibt, trotz einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote. Die Stadt macht bereits durch das Programm Wohnraumakquise erfolgreich deutlich, wie wichtig die Mobilisierung von zusätzlichem Wohnraum für die Wohnraumförderung ist. In der Gemeinderatsvorlage wird auf den Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes verwiesen, auf das dort verankerte Recht auf Eigentum. Diese Ansicht ist legitim. Es wäre schön gewesen, auf weitere Artikel im Grundgesetz zu verweisen. Beispielsweise heißt es in Artikel 14 Abs. 2: Das „Eigentum verpflichtet“, und dass sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen solle und dessen Einschränkung zum Wohle der Allgemeinheit sehr wohl zulässig sei. Sei es drum, nach Abwägung der insgesamt sehr erfolgreichen Bilanz, die wir in der Wohnraumförderung haben, die wir bei den Programmen KaWoF und KAI haben, würden wir uns zumindest für den Moment der Meinung der Verwaltung anschließen, dass alle Energie auf diese Form der Instrumente und der Wohnraumförderung anzulegen ist in den kommenden Jahren. Wir sind insgesamt der Auffassung, dass sich die Stadt Karlsruhe auf einem richtigen Weg befindet.

(Beifall bei der SPD)

Stadträtin Lisbach (GRÜNE): Wir meinen, es ist schon noch ein bisschen früh, um jetzt so richtig eine Erfolgsbewertung des Programms vornehmen zu können, hinter dem wir aber natürlich im Grundsatz auf jeden Fall stehen. Es ist sicher der richtige Zeitpunkt für einen Sachstandsbericht. Deswegen hatten wir auch hierzu unsere Anfrage gestellt, die übrigens nicht euphorisch war, so war es auch nicht gemeint, sondern wir wollten wirklich wissen, wie läuft es denn, sind wir auf dem richtigen Weg und müssen wir im Vorfeld der Haushaltsberatung hier noch bestimmte Dinge nachbessern oder müssen wir vielleicht bei der einen oder anderen Weichenstellung hier noch mal umstellen, was vielleicht nicht optimal läuft oder wo eben Nachbesserungen notwendig sind.

Für uns fällt die Bilanz durchaus durchwachsen aus, muss ich sagen. So ganz euphorisch wie mein Vorredner möchte ich das jetzt nicht darstellen, denn die Erfolge sind noch nicht so ganz durchschlagend. Es ist schon richtig, wir haben die richtigen Instrumente gewählt, aber wir müssen unsere Anstrengungen noch deutlich verstärken. Wir sehen z. B. auch beim Thema studentisches Wohnen noch deutlichen Nachholbedarf. Da sind die Instrumente noch nicht so optimal. Das müssen wir uns auch noch Gedanken machen, denn die fallen im Augenblick noch ein bisschen durchs Raster.

Beim Thema Miet- und Belegungsbindung muss ich schon sagen, also 37 Anträge sind ein bisschen wenig, zumal dann noch 36 von der VOLKSWOHNUNG kommen, was natürlich löblich ist. Wenn man bedenkt, dass bis 2020 2 100 Wohneinheiten aus der Förderung herausfallen, dann sind wir mit unseren 37 natürlich noch weit hintendran. Dann müssen wir uns schon noch überlegen, wie kriegen wir das hin, dass auch die Privaten hier mit aufspringen, dass die den Vorteil dieser Förderung erkennen. Wir müssen uns vielleicht auch Gedanken machen, ob man hier für Zwischenübergangslösungen flexible Möglichkeiten finden muss. Ich denke da jetzt gerade an das Projekt Albgryn, da hatten wir Sie, Herr Oberbürgermeister, auch schon angeschrieben. Ich denke, es gibt noch mehr Projekte, die in letzter Zeit entstanden sind, wo man sich vielleicht Gedanken machen kann, ob wir da noch flexibler sind. Natürlich wollen wir die Komplementärförderung durch das Land nutzen, das ist auch sinnvoll. Wir sind auch froh, dass die Landesregierung hier tatsächlich, wie auch schon dargestellt wurde, sehr viel macht und deutlich auch mehr Geld ausgibt als die Vorgängerregierung.

Bei der Neubauförderung sieht es auch nicht so optimal aus. Da haben wir noch gar keine Anträge auf dem Tisch. Es ist aber auch klar, dass das länger dauert, als jetzt einen Antrag auf eine Belegungsbindung zu stellen. Die VOLKSWOHNUNG steuert in die richtige Richtung. Da war jahrelang nicht so, das muss man auch sagen. Da wurde doch einige Zeit vertan. Jetzt sind wir da auf dem richtigen Weg. Auch hier gilt es, die Anstrengung zu verstärken. Bei den Privaten bleibt jetzt dieser Bericht noch sehr, sehr vage. Dass sie das erst einmal gut finden, ist prima, aber wir hoffen doch, dass da noch mehr passiert. Wir glauben, man muss noch stärker die Wohnbaugenossenschaften hier ins Boot holen und einbinden und vielleicht auch so kleinere Wohnprojekte und Wohngruppen. Da werden wir demnächst auf Sie zukommen mit dem Wunsch nach einem Konzept, oder ich tue es hiermit schon. Hier müssen wir auch noch spezifische Lösungen entwickeln, wie wir die fördern können, denn so eine Gruppe braucht auch immer ein paar Jahre, bis sie sich zusammengefunden hat. Da muss man vielleicht auch Flächen für so etwas freihalten. Das ist dann gar nicht immer der ganz große Wurf, sondern das sind dann kleine Projekte, die man aber im gesamten Stadtgebiet fördern kann, aufbauen und unterstützen muss.

Mit der Entwicklung von KAI sind wir insgesamt zufrieden. Wir glauben sehr wohl, dass das ein gutes und richtiges Instrument war, dass die Investoren von dem Gewinn, den sie auch durch unsere Planungen haben, ein Stück abgeben müssen für die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Das finden wir richtig. Es werden vielleicht an der ein oder anderen Stelle noch zu viele Ausnahmen gemacht. Da sollte man sich vielleicht, wenn man noch städtebauliche Verträge macht, überlegen - auch wenn jetzt rein rechtlich noch keine Verpflichtung zur Anwendung von KAI besteht -, ob man nicht trotzdem

schon die Investoren vielleicht ins Boot holt, etwas für den Sozialen Wohnungsbau zu tun.

Das Problem der fehlenden Flächen beschäftigt uns natürlich auch. Wir wünschen uns aber trotzdem, dass man die Suche nach Innenentwicklungsflächen noch systematisiert und intensiviert. Auch da wurde in den letzten Jahren viel Zeit verschlafen, muss ich sagen, wenn ich beispielsweise an die Diskussion über das Innenentwicklungsprogramm Raum plus denke. Da hat sich die Stadt lange komplett verweigert, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Wir glauben schon, dass es da noch einige Reserven gibt, die man heben muss, aber es ist Arbeit, und es ist auch nicht einfach. Das ist gar keine Frage. Trotzdem sehen wir die Potentiale hier noch nicht ausgeschöpft, auch für gute Lösungen.

Regionale Zusammenarbeit ist sinnvoll, findet allerdings auch schon gerade in dem Bereich Flächenentwicklung ständig statt. Wir haben den Flächennutzungsplan im Zweckverband, wir haben den Regionalplan in der Region. Insofern ist es eigentlich auch nichts Neues, denn dazu sind die Institutionen einfach da, um die Planungen für die Region und für den Raum zu machen. Auf der anderen Seite sehen wir aber auch den Trend zurück in die Stadt positiv. Das sorgt für kurze Wege, für ein direktes Wohnen und Arbeiten gemeinsam. Wir wollen diesen Trend schon unterstützen. Deswegen ist es uns so wichtig, dass wir hier als Stadt auch wirklich in der Stadt, innerhalb der Gemarkung, versuchen, das Wohnraumproblem intensiv anzugehen und zu lösen, und es nicht wieder dazu kommt, dass wir jetzt überall weiter in der Region Einfamilienhäuser und Baugebiete ausweisen. Das ist für uns nicht die Lösung des Wohnraumproblems, das wir in Karlsruhe haben.

Ganz toll finden wir dieses Modell, dass wir hier Modellkommune sind, was den Handel mit Flächenzertifikaten angeht. Es ist sehr schön, dass die Stadt da mitmacht. Das habe ich jetzt erst aus der Vorlage erfahren. Da sind wir wirklich ganz gespannt, was dabei herauskommt. Beim Thema Zweckentfremdung Wohnraum würden wir uns jetzt einmal der Antwort der Verwaltung anschließen, sehen aber, dass wir das Thema durchaus im Blick behalten muss, denn natürlich ist es auch nicht unser Wunsch, dass Wohnflächen in Büro- oder Gewerberäume umgewandelt werden. Das kann es natürlich nicht sein. Im Augenblick ist die Bilanz ja positiv zugunsten des Wohnraums. Deshalb sollte man jetzt erst einmal auf eine solche Satzung verzichten.

Vielleicht noch einmal zusammenfassend was uns wichtig ist: Wir müssen am Thema Belegungsbindung dranbleiben, es stärker bewerben, vielleicht auch flexibler gestalten. Das muss man vielleicht auch noch einmal diskutieren, denn das ist das, was kurzfristig wirkt, was sehr schnell geht. Deswegen ist es uns ganz wichtig, hier mehr zu tun. Wir möchten gerne, dass man sich im Bereich Wohngruppen, Wohnprojekte noch Gedanken macht, wie man hier die Instrumente auch optimieren kann. Gleiches gilt für das Thema studentisches Wohnen. Wir wollen die Suche nach Innenentwicklungsflächen systematisieren. Auch im Bereich Wohnraumakquise sind wir schon auf einem guten Weg, kann und sollte man aber sicher noch mehr machen, gerade vor dem Hintergrund der Möglichkeiten, die auch der demografische Wandel bietet, weil sicher auch Einfamilienhäuser leer werden oder Leute gerne im Alter in die Stadt ziehen und vielleicht auch in den Höhenstadtteilen das eine oder andere Haus hier frei wird. Das muss natürlich

alles immer auf freiwilliger Basis passieren, ist völlig klar. Hier gibt es sicher noch Potential, und auch da sollten wir weiter dranbleiben. Dann sind wir mal gespannt, wie es sich in den nächsten Jahren weiterentwickelt. Es ist aber ganz klar, wir haben noch große Aufgaben vor uns.

(Beifall bei den Grünen)

Stadtrat Lancier (KULT): Die KULT-Fraktion ist mit den Ergebnissen von KaWoF und KAI, soweit sie bis jetzt überhaupt absehbar sind, zufrieden und sieht das als einen Schritt in die richtige Richtung bzw. dass wir den Schritt in die richtige Richtung gestartet haben. Die Voraussetzungen für diese Programme sollten möglichst unverändert beibehalten werden, damit sich da eben Planungssicherheit ergibt. Dass bis jetzt so wenige andere Unternehmen außer der VOLKSWOHNUNG sich daran beteiligt haben, mag auch daran liegen, dass die Planungszeiten von solchen Unternehmen eben über einen so kurzen Zeitraum wie seit Januar d. J. hinausgehen und Planungen eben deutlich mehr Zeit beanspruchen, um dann solche Voraussetzungen nutzen zu wollen.

Grundsätzlich wollen wir nicht, dass die Wohnungssituation in der Stadt einfach abgewälzt wird auf das Umland. Forderungen in der Richtung halten wir für relativ sinnlos. Menschen wollen in Karlsruhe wohnen, weil wir hier hervorragende Aussichten haben, weil wir ein wunderbares wirtschaftliches, kulturelles und eben auch ein sehr gutes soziales Umfeld haben. Die Diskussion vorhin um die Ganztagschulen hat das gezeigt. Es ist ein Vorteil, in der Stadt Karlsruhe zu wohnen, wo wir mit solchen Einrichtungen bereits so weit sind. Dann zu sagen, irgendwelche armen Schlucker sollten sich dann halt auf dem Land eine Hütte suchen, ist unzureichend, um diese sozialen Leistungen von diejenigen nutzen zu können, die sie tatsächlich auch brauchen. Gerade Familien mit Kindern haben in der Stadt eben die Vorteile, die schon genannt wurden, kurze Wege und eben die ganzen Mittel, die dort zur Verfügung stehen.

Die Befürchtung, dass die Räume missbraucht werden könnten, und dass man dort eine Satzung zum Schutz davor erstellen müsste, sehen wir auch nicht. Die derzeit angegebenen Hintergrundinformationen lassen eine Notwendigkeit einfach nicht erkennen. Etwas zu regeln, dass von alleine bereits funktioniert, sehen wir als überflüssig.

Damit hat sich im Großen und Ganzen mein Redebeitrag erschöpft.

(Beifall bei der KULT-Fraktion)

Stadtrat Jooß (FDP): Zunächst als Bemerkung - es wurde schon von vielen Rednern gesagt, Bettina Lisbach hat es auch schon gesagt -, es geht nicht von heute auf morgen. Bauen geht länger als Brot und Brötchen backen. Das als Vorbemerkung.

Dieser Bericht entspricht genau dem, was ich erwartet bzw. befürchtet habe. Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: 37 Abrufe für Belegungsrechte, davon 36 von der VOLKSWOHNUNG, ein Privater. Das bewilligte Geld kann nun abgerufen werden und kommt sowohl den Mietern, die den Anspruch auf Sozialwohnungen haben, sehr entgegen. Die VOLKSWOHNUNG als städtische Tochter profitiert davon, sprich. das Geld bleibt im Grunde bei der Stadt. Dieses Ergebnis bestätigt deutlich jedem nüchtern den-

kenden Menschen, dass beim derzeitigen Zinsniveau kein Investor sich 15 bzw. 25 Jahre an Sozialmieten binden will. Bei KAI wird der Investor zwar verpflichtet, Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen, aber kein Investor legt Geld drauf und holt sich seine Kosten in Form von entsprechend hohen Mieten im restlichen Bestand wieder herein, was wiederum den Mietpreisspiegel nach oben steigen lässt. Zudem ist bis jetzt noch gar nichts geschehen, weil diverse Bankregularien überhaupt noch nicht geklärt sind.

Zum CDU-Antrag Interkommunale Wohnflächenangebote: Fakt ist, wir haben hier in Karlsruhe einfach nicht mehr Flächen. Ich verweise auf den Beitrag von unserem OB: Karlsruhe setzt auf Baugebiete in der Region. Wir haben hier nicht mehr Fläche. Wichtig ist uns, dass im Speckgürtel auch Mehrstockwohnungen gebaut werden, und zwar auch für sozial Schwächere, die nicht nur im Stadtgebiet untergebracht werden können, sondern auch im Umland. Deshalb sehen wir diese ganze Geschichte sehr kritisch und warten die weitere Entwicklung ab.

(Beifall bei der FDP)

Stadtrat Bernhard (AfD): Frau Luczak-Schwarz, Sie haben vorhin gesagt, dass die Einwohnerzahl zwischen 2000 und 2013 um rd. 20 000 zugenommen hat. In der Realität stellt sich das natürlich noch viel dramatischer dar, weil man sich einfach die Zahlen der letzten drei Jahre anschauen muss. In den letzten drei Jahren hat die Bevölkerungszahl von Karlsruhe um 11 345 zugenommen, also im Wesentlichen findet diese Bevölkerungssteigerung im Moment statt, in den letzten Jahren. In diesem Jahr ist auch kein Abbruch dieses Trends zu erkennen. Wenn man gleichzeitig weiß, dass im Vergleichszeitraum seit 2011 im Schnitt ungefähr 600 Wohnungen pro Jahr lediglich hinzugekommen sind, und dann noch weiß, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Karlsruhe zwei Personen beträgt, dann müssten eigentlich nach dieser Rechnung 5 000 Wohnungen geschaffen worden sein im Vergleichszeitraum, selbst wenn man dann davon ausgeht, dass es dann drei sind. Es müssten jedenfalls deutlich mehr sein als diese 1 800, die in den letzten drei Jahren zum Bestand hinzugekommen sind, da sind Ab- und Zugänge dabei. Wir müssen uns klarmachen, dass die Stadt allein dieses Problem nicht lösen kann, sondern es muss immer eine Kombination aus städtischen Maßnahmen und privaten Investoren sein. Was wir hier erleben und auch in der Vergangenheit gesehen haben, ist einfach, dass die Stadt viel zu einseitig auf die VOLKSWOHNUNG setzt. Die VOLKSWOHNUNG allein wird nicht in der Lage sein, dieses Problem zu lösen.

Jetzt wurde hier von Erfolgen von KaWoF und KAI gesprochen. Ich kann die nicht aus dieser Vorlage herauslesen. Wenn von 37 Anträgen nur einer von einem Privaten und 36 von der VOLKSWOHNUNG kommen, also alle Mittel, die für dieses Jahr eingestellt waren, abgerufen sind, das ist 1/36 von 2 Millionen an einen privaten Investor gegangen, der Rest an eine städtische Gesellschaft, und wenn man der Vorlage auch noch entnehmen kann, dass 5 Millionen für nächstes Jahr eingestellt sind oder eingestellt werden sollen, aber bereits schon Vorschläge der VOLKSWOHNUNG in Höhe von 4,5 Millionen Euro vorliegen, dann frage ich mich natürlich, wozu brauchen wir ein Förderprogramm, das ein städtischen Unternehmen fördert. Also so einen Quatsch müssen wir wirklich nicht machen. Ich gebe zu, wir sollten aus unserer Sicht noch ein bisschen zuwarten. Natürlich kann man nicht alle halbe Jahre das Programm ändern, aber das Ding muss in ein paar Monaten noch mal auf den Prüfstand. Wenn sich da nichts dran

ändert, dann müssen sich halt diejenigen eingestehen, die das damals eingebracht haben, dass es ein Rohrkrepierer war.

Zum KAI möchte ich auch noch etwas sagen. Da wurde ja leider unsere Anfrage nicht beantwortet. Sie wurde beantwortet, aber inhaltlich eigentlich nicht zu unserer Frage Stellung genommen. Wir haben natürlich konkret auf die Vorhaben bezogen, die in der Vorlage der Stadt unter II. genannt sind. Da war unsere konkrete Frage, verhält es sich bei diesen genannten Vorhaben ähnlich wie bei KaWoF, dass es hauptsächlich Vorhaben der VOLKSWOHNUNG sind, oder ist da wirklich eine vernünftige Mischung zwischen privaten Investoren und der VOLKSWOHNUNG da. Diese Frage wurde leider nicht beantwortet. Wenn es natürlich bei KAI genauso ist wie bei KaWoF, dann stellt sich hier natürlich die Frage, warum zwei Förderprogramm für eine stadteigene Gesellschaft. Das können wir auch einfacher haben. Wir können die VOLKSWOHNUNG auch so fördern, dass sie diese Wohnungen baut. Da braucht man kein kompliziertes Programm.

(Zuruf **Stadtrat Pfalzgraf/SPD**)

- Das machen wir doch jetzt auch. Die Haushaltsmittel sind doch eingestellt. Die 2 Millionen, die wir jetzt verwenden, werden ja abgerufen durch die VOLKSWOHNUNG, und die 5 Millionen dann vielleicht im nächsten Jahr auch. Das werden wir dann noch sehen können. Fakt ist auch, man muss sich in der heutigen Situation das schon überlegen: Wenn man sich das KAI anschaut - es wurde vorhin schon viel dazu gesagt -, dann möchte ein privater Investor zumindest sein Kapital zurückhaben, das er investiert, und einen kleinen Gewinn machen. Es geht nicht darum, dass da ein Riesengewinn gemacht werden soll. Aber mit den Regelungen des KAI wird geradezu ein Abschreckungseffekt für private Investoren erreicht. Das Gegenteil von mehr Wohnungen und von kostengünstigen Wohnungen wird erreicht. Deswegen sind wir ganz klar der Meinung, in sechs Monaten muss dieses Thema hier wieder in den Gemeinderat, und dann müssen wir Bilanz ziehen. Dann sind nämlich fast eineinhalb Jahre rum von dem Programm, wenn es im Januar dieses Jahres beschlossen wurde. Dann muss man klar sagen, wenn es sich dann nicht bewährt und wenn dann nicht wirklich private Investoren da sind und weiterhin nur die VOLKSWOHNUNG gefördert wird, dann muss man so ehrlich sein und sagen, wir müssen dieses Programm wieder ad acta legen.

Zum CDU-Antrag möchten wir sagen, wir unterstützen ganz klar diesen Antrag. Das muss ganz einfach klar sein, wenn man so eine Zuwanderungssituation hat, dass so viele nach Karlsruhe zuziehen, dann ist doch ganz klar, dass Karlsruhe das nicht alleine lösen kann, sondern dass man da gemeinsam versuchen muss, wenn wir schon das Bauland nicht haben, Lösungen mit dem Umland zu finden. Deswegen werden wir auch den CDU-Antrag unterstützen.

(Beifall **Stadtrat Dr. Schmidt/AfD**)

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke): Lassen Sie mich zunächst zwei Worte an meinen Kollegen Jooß von der FDP sagen, der vielleicht ein bisschen FDP-Hausaufgaben machen sollte. Wir haben zurzeit niedrige Zinsen, deswegen gibt es ja einen Bauboom. Aber Bauboom eben bei hochpreisigen Wohnungen haben wir ja in Karlsruhe. An den niedrigen Zinsen kann es nicht liegen, wenn Investoren jetzt keine sozialverträglichen Woh-

nungen bauen wollen, sondern wahrscheinlich eher daran, dass es nicht lukrativ genug ist. Um so etwas lukrativ machen zu wollen, müssten die Stadt, das Land oder der Bund entsprechend Beiträge, Zuschüsse zur Verfügung stellen, damit eben private Investoren, die auf die Rendite schauen, die eben lukrativ bauen wollen, weil sie eher Gewinn haben wollen, damit sie sagen können, ich investiere da, denn der Staat gibt mir noch entsprechend Mittel, damit ich meine Gewinne haben kann. Wenn also ein privater Investor für hochpreisigen Wohnraum Geld machen kann, warum soll er in preisgünstigen oder bezahlbaren Wohnraum investieren? Da sehe ich hier die Fehler und die Probleme, die hier in den Versuchen dieses Antrags drinstecken.

Ich möchte nur mal ein paar Zahlen nennen. 10 000 preisgebundene Wohnungen im Jahr 2000 in Karlsruhe. Im Jahr 2020 werden es 3 000 sein. Das sind die offiziellen Statistiken der Stadt, d. h. eine Differenz von 7 000, die fehlen werden - nur aufgrund des Abbaus. Jetzt haben wir aber auch noch einen Zuwachs an Bevölkerung, was ja gut ist. Deshalb sagt auch der Paritätische Wohlfahrtsverband in Karlsruhe, dass hier eigentlich 10 000 preisgünstige Wohnungen fehlen. Schauen wir uns jetzt einmal die Zahlen an, die hier in der Vorlage drin sind. Die VOLKSWOHNUNG, die jetzt alle nur gelobt haben, die will 300 im nächsten Jahr machen. Wie sollen wir denn mit 300 im Jahr dieses Loch von 10 000 preiswerten Wohnungen, die wir brauchen, deckeln? Bis zu welchem Jahrhundert? Das funktioniert so nicht. In der Vorlage steht auch, dass alleine für diese 300 Wohnungen 4,5 Millionen von den 5 Millionen im Jahr benötigt werden, um das überhaupt deckeln zu können. Jetzt kommt der Vorschlag, nicht nur im nächsten Jahr, sondern im übernächsten Jahr vielleicht noch 5 Millionen zur Verfügung zu stellen, also noch einmal 300. Hier wird uns doch anhand der Vorlage der Stadt selbst klar, die privaten Investoren kommen nicht. Wie können wir denn glauben, dass wir dann, wenn wir zweimal 5 Millionen in den nächsten zwei Jahren zur Verfügung stellen, irgendeinen privaten Investor locken, dass wir überhaupt dieses Problem des preiswerten Wohnraums lindern können? Das geht doch gar nicht.

Baudezernent Michael Obert ist vor einiger Zeit in der Zeitung zitiert worden, dass wir hier mindestens 30 Millionen in die Hand nehmen müssen, um überhaupt eine Linderung hinzukriegen. Wenn wir aber nicht willig sind, wie soll das passieren? Jetzt gibt es natürlich ein Dilemma bei der Stadt. Wir rühmen uns jedes Jahr, dass wir in der Statistik bundesweit stabile hochpreisige Mieten haben, was gut für Investoren ist, keine Frage. Aber was ist denn mit diesen Menschen hier in der Stadt, Bürgerinnen und Bürgern, die diese Wohnungen eben nicht bezahlen können? Wie können wir denn beides bedienen, wie können wir die Investoren reinlocken, und wie schaffen wir es, doch in einem größeren Schritt Wohnungen zur Verfügung zu stellen, dass die Menschen, die diese Wohnungen nicht bezahlen können, nicht sagen, schön für die Investoren, schön für die, die diese Wohnungen bezahlen können, aber wir können diese Wohnungen nicht haben. Jetzt ist in den letzten 10 Jahren - ich habe die Spanne genannt - dieser Wohnungsbau einmal dem geschuldet, dass man hochpreisige stabile Mieten haben wollte, damit die Investoren kommen, und zum Zweiten, dass vielleicht der frühere Oberbürgermeister und der Gemeinderat, der zum Großteil auch der alte ist, vielleicht auf eine teure U-Bahn gesetzt und gesagt haben, das ist uns wichtiger.

(Oh-Rufe auf der rechten Seite)

- Na ja, aber das Geld ist ausgegeben worden, dafür gebunden worden, und heute heißt es dann, wir haben das Geld nicht.

Was macht denn der neue Gemeinderat? Noch vor einem Monat sagt er ja zu 88 Millionen Euro für ein Stadion für den Profifußball. Es wird am Ende mehr sein als 88 Millionen netto. Wir werden es sehen. Bei den Wohnungen kommt wieder eine Vorlage, nicht nur im Doppelhaushalt, wo steht, zweimal 5 Millionen. Es geht auch drin, dass nur zweimal 300 Wohnungen gehen. Gleichzeitig wird ja zugegeben, dass viel mehr Wohnungen fehlen. Wie sollen wir das schaffen?

Eine kleine Hoffnung habe ich vielleicht. Wir haben das C-Areal. Lassen Sie uns mal Druck machen auf diese Investoren, Möglichkeiten suchen, dafür zu sorgen, dass die dort bauen. Es gibt aber noch andere Areale, die vielleicht noch frei sind. Vielleicht muss die Stadt endlich mal etwas kaufen, auch mal Geld hinlegen, dass wir Areale bekommen. Vielleicht müssen wir auch höher bauen. Auf jeden Fall, wenn die Stadt kein kommunales Wohnbauprogramm - auch mit viel Geld, wie bei einem Stadion oder so, wie es Dezernent Obert genannt hat - in die Hand nimmt und macht, werden wir das Problem nicht lösen. Wir werden jedes Jahr genau die gleiche Debatte führen. Seit Jahren führen wir genau die Debatte, die wir heute führen. Deswegen sind wir nicht zufrieden mit der Vorlage, auch wenn alle zufrieden sind. Alle hier glauben - oder die meisten -, wir tun was. Diese Peanuts, diese kleinen Größen, tun wir ständig, aber die großen Brocken fließen woanders rein. Politik ist eine Frage der Priorität. Offensichtlich hat dieser Gemeinderat eine andere Priorität. Ich gebe zu, ich habe eine starke Hoffnung an den neuen Gemeinderat, den neuen Oberbürgermeister und die neue Bürgermeisterbank, dass wir größere Schritte in eine andere Richtung gehen, und hoffe, dass in Richtung Haushalt vielleicht der Gemeinderat mutiger rangeht und wir vielleicht noch weitere Schritte gehen können als diesen ersten.

Stadtrat Kalmbach (GfK): Aus unserer Sicht ist es zu früh, wirklich eine Bilanz zu ziehen. Es ist zu früh, das zu beurteilen. Wir glauben, dass wir in der Tat zu langsam sind, dass wir größere Schritte gehen müssen. Wir müssen noch ein bisschen warten.

Ich möchte etwas zu der Flächenknappheit sagen. Das ist ein Knackpunkt in dieser ganzen Geschichte. Die Flächen fehlen uns. Es wird hingewiesen auf die Innenentwicklung. Wie ich das beobachte, ist die sehr schnell zu Ende, gemessen an dem Bedarf, den wir haben. Wenn wir die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen wollen, dann wird es sehr schwierig werden. Viele beschwerten sich darüber, dass wir das Ding immer noch enger machen und immer mehr zubauen. Ich möchte daran erinnern, dass wir ein räumliches Leitbild entwickelt haben, vielleicht erinnern Sie sich noch daran. Ich frage mich schon, was ist aus dem geworden. Da gab es tolle Entwürfe, z. B. hinter dem Bahnhof ein Viertel zu bauen, also sehr mutig die Südtangente zu überbauen. Da gab es Vorschläge. Ich frage mich immer, warum bleiben diese Vorschläge in der Schublade. Ich habe noch nicht erlebt, dass solche visionären Schritte wirklich umgesetzt wurden. Da erwarte ich ein neues kreatives Denken. Wo sind tatsächlich Potentiale, die normalerweise nicht entdeckt werden? Die Architekten haben uns Vorschläge gemacht. Was machen wir draus? Bis jetzt recht wenig. Wenn die Flächen da sind, sehe ich das Potential, dass wir sehr viel schneller gebaut hätten, auch die Bedürfnisse gestillt hätten an günstigem Wohnraum, an Wohnraum für unsere Stadt. Ansonsten werden wir erleben, dass wir

eine Segregation erleben. Die Armen gehen raus aus der Stadt, die Wohlhabenden bleiben in der Stadt. Das darf nicht sein.

Stadtrat Wenzel (FW): Was soll ich jetzt noch sagen, nach all dem.

(Der Vorsitzende: Vielen Dank, dann - - Heiterkeit)

Ich versuche mal, einige Punkte aufzunehmen.

Für mich und die Freien Wähler ist klar, das KaWoF und KAI kleine Schritte sind, auch richtige Schritte, wenigstens finanziell Anreize zu schaffen. Es wurde auch gesagt, wo sollen wir denn bauen. Flächen sind ja endlich. Wir sollen aber Mut schaffen, und vielleicht schafft es dieses Förderprogramm, Höhenentwicklung anzugehen, dort zu bauen, auf Gewerbeflächen zu bauen. Wir müssen auch studentischen Wohnraum schaffen. Wir sind hier interkommunal nach außen ein bisschen im Dilemma. Aber die Ökobilanz wird auch schlechter durch das Pendeln. Ich sehe in diesen zwei Wegen, die wir gehen, die Möglichkeit, dies erst einmal anzuschauen, nicht in sechs Monaten, wie Kollege Bernhard sagt Wir müssen länger diese Wege gehen und schauen, wohin wir es entwickeln. Natürlich greift die VOLKSWOHNUNG als größter Potential das auf. Wenn die Privaten es aber nicht nehmen, müssen wir Aufklärungsarbeit leisten. Wir sind auf dem Weg, wir sollten es durchsitzen. Ich bin sicher, nicht in sechs Monaten, vielleicht viermal so lang. Dann sehen wir, wo es hingeht. Wir sollten auch den Mut haben, wie der Kollege Kalmbach sagt, andere Wege zu gehen, z. B. Überbauung der Südtangente.

Dieses Thema müssen wir aufgreifen. Das ist eine Entwicklung, die wir als Gemeinderat mutig angehen sollten. Das ist mein Appell, Mut zu zeigen für neue Wege, die mir im Augenblick auch nicht so einfallen. Aber aufgeben und sagen Schluss, das halte ich nicht für den richtigen Weg. Darum gehe ich diese Anträge hier auch mit.

Der Vorsitzende: Vielen Dank für diese Debatte. Ich würde gerne zu einzelnen Punkten etwas anmerken wollen.

Die erste Bemerkung: Wenn eine große Anzahl von Wohnungen aus diesen Belegungsrechten rausfällt, bedeutet das ja nicht sofort, dass von einem Tag auf den anderen die Mieten so ansteigen, dass sie für eine bestimmte Gruppe gar nicht mehr finanzierbar ist, sondern dann gelten ja die dieselben Schutzmechanismen für die Mieterinnen und Mieter, die es zur Erhöhung von Miete oder auch zum Schutz vor Kündigung gibt. Insofern bitte ich, den Wegfall dieser Belegungsrechte, der quantitativ erst einmal dramatisch aussieht, nicht mit der Erwartung zu verbinden, dass das auf Anhieb sofort die Mieten hochtreibt. Gerade unser Mietspiegel hat uns noch einmal signalisiert, wir sind hier durchaus noch in einem moderaten Anstiegsniveau in den letzten Jahren.

Das Land ist gescholten worden. Ich bitte aber um Verständnis. Das Land hat eine sehr ambitionierte Wohnraumförderung aufgelegt, und wir satteln mit unserer kommunalen Wohnraumförderung noch obendrauf. Dass man sich natürlich auch EU-rechtlich absichern will und hier nicht in eine Beihilfediskussion reingeraten möchte und da Sicherheit haben will, bevor man die ersten Anträge bewilligt, ist nachvollziehbar und auch sicher in unser aller Interesse, als dass dann womöglich noch Gelder wieder zurückgefordert

werden. Ich bin sehr froh, dass das jetzt in diesem Jahr noch so geklappt hat, dass wir trotzdem jetzt schon so viele Anträge bewilligen können, dass wir diese zwei Millionen ausgeben. Das war erst mal das Ziel, das wir uns selbst gesetzt haben.

Zum Thema Region wäre ich falsch verstanden worden, wenn ich jetzt massenweise Ausweisung neuer Wohnbaugebiete überall in der Region gefordert hätte, um „die armen Schlucker“ ins Umland abzudrängen, um das Zitat aufzunehmen. Das war überhaupt nicht meine Absicht. Wir müssen als Region hier eine gemeinsame Aufgabe erkennen. Es ist auch richtig, dass wir das im Nachbarschaftsverband über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickeln. Das mag Ihnen zum Teil zu lang und zu langsam sein, aber es ist der einzige Weg - genauso wie wir es bei den Gewerbeflächen auch schon fast im Finish haben -, dass wir das jetzt auch beim Thema Wohnen angehen. Das bedeutet aber auch, dass die Orte in der Region auch ihre Innenflächen entwickeln müssen. Wir haben, das ist bei einer Mokka-Studie herausgekommen, in vielen Orten im Innern eine Verminderung der Bevölkerungszahlen und außen in den Neubaugebieten eine Steigerung. Hier muss man in den mittleren und kleinen Kommunen außen herum reagieren. Mir ist immer die Verbindung mit den ÖPNV-Linien wichtig, denn es nützt uns nichts, wenn sich irgendwo zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner niederlassen, die dann mit dem Auto in die Stadt fahren. Wir müssen auch den ÖPNV an dieser Stelle stärken, denn der wird in Zukunft immer teurer werden. Wenn sich das nicht durch zusätzliche Nutzerinnen und Nutzer ein Stück weit darstellen lässt, kriegen wir auch an der Stelle in der Region und mit der Region eine unguete Diskussion.

Mit dem Thema, Herr Fostiropoulos, dass wir uns doch auch einmal um Areale kümmern sollen, rennen Sie bei uns offene Türen ein. Wir haben auch für das C-Areal mitgeboten und werden das für alle anderen Areale auch tun, entweder direkt oder über die VOLKSWOHNUNG. Wir haben es in dem Fall mit beiden getan. Wir können aber im Moment als öffentliche Hand den Marktpreisen, wenn wir kein Vorkaufsrecht oder Zugriffsrecht haben, nicht gewachsen sein. Das muss man einfach akzeptieren. Wir würden gerne mehr tun, als uns im Moment die Möglichkeit gegeben ist.

Von der Logik her ist klar, dass KAI im Moment noch nicht groß greifen kann, denn KAI ist ja kein Förderprogramm, Herr Bernhard, sondern KAI ist ein Verpflichtungsprogramm für alle die, die von uns einen neuen Bebauungsplan wollen, dass wir ihnen dann aber auferlegen, dass sie 20 % der dort geschaffenen Wohnungen für preisgünstiges Wohnen zur Verfügung stellen müssen. Jetzt können Sie sich ausrechnen, dass wir erst mit den Investoren reden können, die seit Einführung von KAI einen Antrag gestellt haben auf einen neuen Bebauungsplan. Wenn Sie wissen, wie lange ein Bebauungsplan in der Bearbeitung ist, können Sie sich ungefähr ausrechnen, wann es uns das erste Mal Dinge hier reinspült. Ich kann Ihnen aber, vor allem auch Herrn Jooß, schon zurückmelden, z. B. beim C-Areal, dass hier die Verpflichtung von KAI, 20 % preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die Investoren nicht abschreckt, sondern dass sie in einem sehr konstruktiven gemeinsamen Verfahren mit uns an der Umsetzung dieser Auflage sind, so dass ich an der Stelle feststelle, KAI ist eben kein Abschreckungsprogramm, sondern in der Verbindung mit KaWoF stellt es für diese 20 % eine besondere Förderung durch Stadt und Land in Aussicht. Nur dann macht es natürlich Sinn, Herr Bernhard, sonst hätten Sie recht, dass ein Investor dann sozusagen eine Verpflichtung eingehen muss und auf den Unkosten sitzenbleibt. Er kriegt im Gegenzug eine entspre-

chende Investitionsunterstützung. Die kann sich bei einer 3-Zimmer-Wohnung, je nach Belegungsrechedauer, auf bis zu 70.000 Euro für eine Wohnung addieren, Landesförderung plus kommunale Förderung, und das ist ein Betrag. Ich habe aus der Runde mit den privaten Wohnungsbaugesellschaften - wir hatten ja eine Informationsrunde zu den beiden Instrumenten - die klare Rückmeldung: Das ist für uns betriebswirtschaftlich überhaupt kein Problem, gebt uns die Flächen und wir bauen euch hunderte von solchen Wohnungen dahin. - Das Problem ist eher, dass wir die Flächen an der Stelle nicht mal so eben zur Verfügung stellen können. Insofern sehe ich diesen beiden Instrumenten und der weiteren Umsetzung eigentlich mit großem Optimismus entgegen.

An einem Punkt möchte ich Frau Lisbach ausdrücklich Recht geben. Wir haben bei den Genossenschaften und bei den gemeinnützigen anderen Baugesellschaften durchaus noch eine Zurückhaltung, die ich nicht ganz nachvollziehen kann. Da sind wir auch alle aufgefordert, mit den genossenschaftlich organisierten Baugesellschaften noch verstärkt in eine Diskussion zu gehen, dass Sie sich jetzt diesem Bedarf nach neuem Wohnraum nicht verschließen können, bloß weil es an der einen oder anderen Ecke auch mal mit ihren Bestandsmieterinnen und -mietern auch mal ein bisschen Stress bedeutet, denn auch die brauchen wir in diesem Spiel, sonst kriegen wir weder die Flächen noch die Anzahl der Wohnungen zusammen, die wir dringend brauchen.

Zum Thema modellräumliche Ordnung, Herr Kalmbach, keine Angst. Die nächste Runde ich schon angekündigt, und wir werden da auch nächstes Jahr in ein Finish gehen. Für die Überbauung der Südtangente sind die Türen für Investoren aller Art offen. Es hat sich bisher noch keiner gemeldet. Wir hätten damit aber grundsätzlich sicherlich kein Problem.

Zum Thema Zweckentfremdung möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass es auch heute schon so ist, dass Sie eine Genehmigung brauchen, wenn Sie Wohnraum in Büroräume umwidmen wollen. Ich kenne auch aus Einzelbeispielen, die ich auch persönlich miterlebt habe, dass es nicht einfach ist und oft sofort untersagt wird. Es ist nicht so, dass man hier hemmungslos umwidmen kann, sondern hier sind hohe Hürden, und die werden auch von der Verwaltung sehr ernst genommen und auch entsprechend angewendet. Da im Moment in vielen Bereichen Karlsruhes der Wohnraum eigentlich noch besser vermarktet wird als der Gewerberaum, sehe ich im Moment auch nicht unbedingt die Gefahr, dass das jetzt reihenweise passiert.

Ich würde auch nicht, Herr Pfannkuch, als Verwaltung sagen, weil das ein rot-grünes Projekt ist, lehnen wir das ab, sondern ich würde sagen, wir brauchen es im Moment nicht. Wenn es denn aber dann gebraucht würde, wären wir auch als Verwaltung natürlich bereit, diese Einschätzung hier entsprechend verändert vorzunehmen und mit Ihnen wieder in eine Diskussion einzusteigen. Insofern ist es kein Quatsch, was wir hier machen und es wird auch kein Rohrkrepiere sein, sondern ich bin sicher, wenn die privaten Bauherren, die länger Zeit brauchen, jetzt richtig anziehen, dann werden wir nächstes Jahr eher vor dem Problem stehen, dass die 5 Millionen nicht ausreichen und wir hier noch in ganz andere Diskussionen kommen. Dann werden wir wahrscheinlich sogar irgendwann diskutieren, ob wir nicht die Förderbeträge wieder absenken müssen, weil wir es nicht mehr finanzieren können. Ich hätte nicht gedacht, dass wir so schnell schon an unsere Grenzen herankommen, nachdem die Einführungsschwierigkeiten

doch vergleichsweise hoch waren. Von daher sehen wir diese Vorlage zunächst mal - das ist ein Zwischenstand, das ist keine Bilanz - sehr optimistisch und glauben, dass wir hier insgesamt mit dem Gemeinderat auf einem guten Weg sind.

Es meldet sich keiner von Ihnen. Das ist gut so. Dann können wir jetzt in die Abstimmung gehen.

Ich komme zu 7.1, der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Das haben Sie alle gemacht, aber rein formal ist es eine Beschlussvorlage. - Ich sehe nur gelbe Karten.

Dazu gab es eine Anfrage der AfD. Die ist beantwortet

Dann haben wir 7.2., eine weitere Anfrage. Die ist auch beantwortet.

7.3 ist eine die Anfrage der Linken. Da gibt es eine Stellungnahme dazu.

7.4 ist ein Antrag der CDU. Ist das von der Antwort her okay, oder möchten Sie ihn noch abgestimmt haben, Herr Pfannkuch. - Wir brauchen nicht abzustimmen. Okay, vielen Dank. Wir werden uns regional einsetzen.

7.5 Zweckentfremdung von Wohnraum. Da war der Beschlusstext, dass Sie der Vorlage zustimmen. Unter 7.5 hatte ich anfänglich darauf hingewiesen, dass auf S. 4 in der zweiten Zeile des Textes aus § 2 § 1 werden muss. Dann bitte ich um das Kartenzeichen. - Ich sehe nur gelbe Karten. Damit einstimmig so zugestimmt.

Dann bedanke ich mich für die Diskussion, die noch einmal unterstrichen hat, wie gewichtig das Thema Wohnungsbau in unserer Stadt ist und mit welcher großen Konsensualität wir hier an dieses Thema herangehen.

Zur Beurkundung:

Der Schriftführer:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
20. Januar 2015