

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	14. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	28. Juli 2015, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Südwerk-Bürgerzentrum Südstadt, Henriette-Obermüller-Straße 10, Karlsruhe
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

9.

Punkt 9 der Tagesordnung: Wohnen und Bauen in Karlsruhe - 8. Sachstandsbericht 2015

Vorlage: 2015/0350

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, geeignete Maßnahmen zur zeitnahen und umfänglichen Entwicklung neuer Wohnbauflächen und zur Ausweitung des Angebots an Wohnraum, besonders im preiswerten Segment, umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und erteilt Herrn Ersten Bürgermeister Jäger das Wort.

Erster Bürgermeister Jäger: Seit dem letzten Wohnungsbericht der Verwaltung im Jahre 2008 hat sich die Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zugespitzt. Trotz der großen Konversionsgebiete und der daraus resultierenden hohen Bautätigkeit der letzten Jahre stieg die Nachfrage nach Wohnraum deutlich rascher als das Angebot. Infolgedessen verteuerten sich die Miet- und Kaufpreise für Immobilien in Karlsruhe zwischen 2008 und 2014 um 20 bis 30 %. Die neueste Bevölkerungsprognose unseres Amtes für Stadtentwicklung geht davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe auch künftig weiter stark wachsen wird. Daraus ergibt sich auch weiter ein hoher jährlicher Bedarf an neuen Wohnungen. Um zu verhindern, dass sich die Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt noch weiter verschärft, müssten bis 2030 rund 10.700 neue Wohnungen gebaut werden. Dies entspricht in etwa dem gesamten Wohnbauflächenpotential der Stadt Karlsruhe in Höhe von etwa 12.000 Wohneinheiten. Allerdings würde dadurch noch keine Verbesserung der Angebotssituation erreicht und mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus wäre unter diesen Bedingungen nicht zu rechnen.

Damit die Schwierigkeiten der Karlsruher Bürgerinnen und Bürger bei der Wohnraumversorgung nicht weiter zunehmen und Pendlerströme aus dem Umland nicht weiter anwachsen, ist es aus sozial- und umweltpolitischen Gesichtspunkten dringend erforderlich, zeitnah und umfangreich die Wohnbauflächenpotentiale in Karlsruhe zu entwickeln und am Wohnungsmarkt anzubieten.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): In der Tat, wir müssen ziemlich schnell umswitchen zwischen extrem unterschiedlichen Politikthemen. Das sind wir aber gewohnt. Der Wohnungsbaubericht, der achte in der Zwischenzeit, ist natürlich eine sehr wichtige Information. Auf 132 Seiten wird wichtiges Zahlenmaterial zusammengestellt. Das ist für alle Akteure in dieser Stadt, die darüber reden, aber auch damit handeln, die Wohnungen bauen, die Wohnungen vermieten, ein ganz wichtiges Instrumentarium, für das wir einfach an dieser Stelle einmal herzlich denjenigen danken, die das so fleißig zusammengestellt haben. Es ist ein Überblick, vor allem die Zusammenfassung ist sehr dienlich. Die Details kann man vertiefen. Da haben Sie, Herr Erster Bürgermeister, schon einige Zahlen genannt. Ich würde mal sagen, für die Stadtplaner in diesem Gremium ist sicherlich das Kapitel 7 eines der wichtigsten in diesem Bericht, denn da geht es über die Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung. Das müssen wir uns sehr genau anschauen. Es ist dargestellt, dass wir im Jahre 2030 vermutlich nur noch 2.100 Wohnungen haben, die mit sozialen Belegungsrechten verbunden sind. In der anderen Perspektive muss man darstellen, dass das mittelfristige Potential für neue Wohneinheiten in die Sicht 2030 bei 7.250 Wohneinheiten gelegen ist. Da sind wir nicht üppig ausgestattet, wenn man dann daneben stellt, dass wir vermutlich um die 20.700 Wohneinheiten im Jahre 2030 bräuchten, um für einen einigermaßen ausgeglichenen Wohnraummarkt zu sorgen, der dann eben in der Folge auch günstigen Wohnraum anbietet und insofern alle Bevölkerungsschichten mit Wohnraumversorgung ausstattet. Dann sehen wir, dass wir noch eine gewaltige Aufgabe haben. Ich denke natürlich nicht nur am Rande, dass sich parallel zu dieser Entwicklung auch die Wohnungslosenanzahl verdoppelt hat. Das ist immer eine Zahl, die wir nicht aus dem Auge verlieren dürfen.

Jedenfalls ist es sicher angemessen und nachvollziehbar, dass die SPD sich mit diesem Problem in einer besonderen Veranstaltung befasst hat. Wir werden da auch noch im Herbst nachziehen, weil wir Überlegungen anstellen müssen, wie wir dem Problem Herr werden. Es ist leider Gottes so, dass man mit der Aussage im Wohnungsbericht, dass mit KaWoF und KAI, dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept, passgenaue Programme entwickelt worden sind, eine Prognose ist, an die man glauben muss. Wir haben bisher noch keinen Beleg. So wie es aussieht, ist es eben so, dass ausschließlich die VOLKSWOHNUNG von diesem Instrumentarium bisher Gebrauch macht. Was wir jetzt brauchen ist zunächst mal eine offensive Innenentwicklung. Jede Fläche wird schwierig sein. Da machen wir uns mal nichts vor. Ich sehe aber auch das Erfordernis, dass wir die Flächenpotentiale, die wir innerhalb der Ränder, die in unserer Ausstellung zum Leitbild unserer Stadt jetzt herausgearbeitet wurden, dass wir diese jetzt tatsächlich mit Wohneinheiten bespielen. Da müssen wir erheblich zulegen.

Bauen muss erschwinglich sein. Das ist offensichtlich auch in der SPD-Veranstaltung rübergekommen. Die Verteuerung behindert natürlich erheblich an Investitionsbereitschaft. Ich erinnere noch mal daran, dass wir natürlich nicht mit eigenen städtischen

Programmen die Investitionsbereitschaft der privaten Investoren dämpfen dürfen. Das gehört genauso zu den Kosten, die beim Bauen und bei der Investition in dieser Stadt zu beachten sind. Wir brauchen aber auch einen Grundstücksmarkt, auf den die Stadt Einfluss nimmt und an dem die Stadt auch alle Akteure beteiligt. Wir müssen die Privaten, das muss von dieser Stelle nochmals deutlich betont werden, mit ins Boot nehmen. Hinzu kommt, dass wir auch über die Landesförderung noch einmal reden müssen. Das ist aufgrund der Erkenntnisse des Berichtes eindeutig. Die Landesförderung wird nahezu nicht in Anspruch genommen, ist völlig uninteressant. Hier müssen wir möglicherweise einen Paradigmenwechsel auf den Weg bringen. Die Änderung ist überfällig. Wenn wir lediglich hier so tun, als ob es eine Landesförderung gäbe, aber sie in Wirklichkeit nicht in Anspruch genommen wird, dann ist das eigentlich eine Selbsttäuschung. Davor warnt die CDU ausdrücklich.

Stadtrat Marvi (SPD): Auch von unserer Seite nochmals herzlichen Dank für die sehr ausführlichen Darstellungen und Analysen im Rahmen des 8. Sachstandsberichtes Bauen und Wohnen in Karlsruhe. Wir sehen das als deutliche Motivation und Ermunterung, die Anstrengung fortzusetzen im Bereich einer aktiven Förderung von preiswertem und verfügbarem Wohnraum bei uns in Karlsruhe. Wir sehen das als deutliche Motivation und Ermunterung, die Anstrengungen fortzusetzen im Bereich einer aktiven Förderung von preiswertem und verfügbarem Wohnraum bei uns in Karlsruhe.

Ich möchte es sehr kurz halten und vier Anmerkungen zu dem Bericht machen. Die eine Anmerkung wurde ja schon angesprochen.

1. Was uns politisch aufrüttelt, ist die Entwicklung im Bereich der sogenannten Sozialwohnungen, der öffentlich geförderten Wohnungen. Auf dem zitierten Parteitag wurde dargestellt, dass wir vor 30 Jahren noch über 18.000 solcher Sozialwohnungen in Karlsruhe hatten. Wir sind jetzt nur noch auf einem Wert von 3.670. Diese Zahl könnte weiter abnehmen mit schwierigen Folgen für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung und auch insgesamt eine Folge einer sträflichen Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus, die ideologisch betrieben war auf allen politischen Ebenen in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Wir sind uns sicher, dass wir mit den zitierten passgenauen Instrumenten bei uns deutliche Zeichen setzen, um dagegen vorgehen zu können.
2. Für uns noch einmal ganz wichtig die Rolle der Landespolitik. Wir brauchen diese Funktion als starken Partner in der Wohnraumförderung, egal, wer nach dem März 2016 in diesem Land regiert. Wir brauchen weiterhin eine starke Ausnutzung und Ausschöpfung des Landeswohnraumförderungsgesetzes, die in diesem Landesdoppelhaushalt einen Rekordbetrag von 150 Millionen Euro vorsieht, davon allein zwei Drittel für die Förderung von Mietwohnungen. Jeder förderfähige Euro bei uns in Karlsruhe wird ja quasi mit dem Vierfachen vom Land Baden-Württemberg belohnt. Diese Politik muss weitergehen.
3. Auch im Zuge der Haushaltsstabilisierung führt aus unserer Sicht an einer Verstärkung und Fortführung der Anschubfinanzierung aus dem Karlsruher Wohnraumförderprogramm kein Weg vorbei. Wir sind uns sicher, dass die Verwaltung dies genauso in den Rahmen der kommenden Beratungen zu den Doppelhaus-

halten sehen wird. Wir sind auch sehr gespannt auf die weitere Entwicklung des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes. Herr Pfannkuch, es freut uns sehr, dass Sie aufmerksam die Ergebnisse des SPD-Parteitages beobachtet haben. Wir werden in ähnlicher Weise die Ergebnisse des CDU-Parteitages sehr aufmerksam beobachten und nehmen die Einladung gerne an. Wenn wir Ihnen einen Tipp geben dürfen. Es wäre schön, wenn Sie Vertreter anderer Großstädte zu Ihrer Veranstaltung einladen würden, denn dort gibt es zum Teil Innenentwicklungskonzepte mit weitaus höheren Quoten als in Karlsruhe. Von daher ist das eine Entwicklung, die wir gemeinsam in der nächsten Zeit sehr genau beobachten müssen.

4. Die vierte Anmerkung ist ja selbstverständlich, dass die knappen Bebauungsflächen für Wohnraum bei uns in Karlsruhe optimal und zeitnah genutzt werden müssen. Sie erwähnen hier in der Vorlage die Nordstadt und Neureut. Unsere dringende Bitte geht aber nicht nur an die Verwaltung, sondern an die Wohnungsbaugesellschaften, zum Teil schon seit Jahrzehnten brachliegende Flächen wie etwa im Stadtteil Oberreut für die Entspannung des Wohnungsmarktes zu nutzen und mit Wohnungsbau auszustatten.

Stadträtin Lisbach (GRÜNE): Der Bericht, der dankenswerterweise jetzt vorgelegt wurde, zeigt erneut, wie extrem angespannt die Wohnraumsituation in Karlsruhe ist. Was wirklich schlimm ist, dass sich die Situation seit 2008 noch einmal deutlich verschärft hat, weil einfach viel zu lange nichts passiert ist und weil bei Maßnahmen der Wohnraumförderung eine ziemlich lange Vorlaufzeit erforderlich ist, bis sich dann endlich was tut. Der Mangel an Wohnungen, das wurde schon gesagt, hat natürlich Mieterhöhungen zur Folge. Man muss auch sehen, dass wir auch zunehmend mit einer stärkeren Obdachlosigkeit in Karlsruhe konfrontiert sind, was einfach die Spitze des Eisberges ist, aber auch nicht vergessen werden darf bei all dem, was wir hier diskutieren. Es wird sicher eine der Hauptaufgaben der nächsten Jahre und Jahrzehnte sein, diesem dramatischen Mangel an Sozialwohnungen auch entgegenzuwirken, natürlich auch sonst an bezahlbarem Wohnraum, aber ganz stark auch an Sozialwohnungen. Da heißt es, neue Mietwohnungen bauen, aber auch bei dem bestehenden Wohnungsbestand durch den Kauf von Belegungsrechten hier Sozialwohnungen wieder zu schaffen, die zur Zeit aus der Mietpreisbindung rausfallen. Auch das ist eine ganz wichtige Maßnahme. Da werden leider auch die Programme, die es gibt, aus unserer Sicht viel zu wenig wahrgenommen. Da muss auch die Stadt noch deutlich Werbung machen, dass das einfach eine Möglichkeit ist, wieder kurzfristig Sozialwohnungen zu schaffen.

Grün-rot hat tatsächlich in der Landeswohnraumförderung viel auf den Weg, viel nach vorne gebracht. Auch da ist sicherlich noch Luft nach oben, gar keine Frage. Dafür werden wir uns auch stark machen. Auch die Stadt hat mit dem vom Gemeinderat insgesamt beschlossenen Wohnraumförderprogramm mit KaWoF und KAI wichtige Weichen gestellt, die aber leider eben aufgrund der Langfristigkeit von solchen Programmen noch unzureichend greifen. Das ist ein Problem. Trotzdem meinen wir, dass dieser kombinierte Weg der Förderung, die Förderung von Land und Stadt gleichzeitig in Anspruch zu nehmen, durchaus attraktiv ist und funktionieren kann. Hier ist aber noch sehr viel Werbung und Öffentlichkeit erforderlich. Da sehe ich die Stadtverwaltung mit in der Pflicht, hier stetig voranzuschreiten. Das Land hat dankenswerterweise auch die

Umsetzung der Mietpreisbremse gemacht. Hierzu haben wir noch eine Anfrage weiter hinten in der Tagesordnung. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen soll hier auf 15 % herabgesetzt werden. Auch die Kündigungssperrfristen für Eigentümerwechsel werden noch einmal deutlich verlängert. All das sind auch begleitende Maßnahmen, um diese Probleme des Wohnraummangels und der zu hohen Mieten zumindest mal abzufedern. Natürlich ist da noch viel zu tun.

Eines der Hauptprobleme, das haben meine Vorredner auch schon erwähnt, ist die Suche nach Wohnbauflächen. Hier setzen wir trotz allem auch weiterhin auf Innenentwicklung. Wir meinen, man muss die Suche da noch intensivieren. Ein positives Beispiel ist jetzt der Rahmenplan Waldstadt, den wir zurzeit diskutieren und zusammen mit der Stadtplanung auf den Weg bringen. Hier ist es gelungen, mit einer Planung doch Raum für etwa 1.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, und das, so wie es aussieht, ohne Qualitätsverluste auch für die Anwohner und Anwohnerinnen drumherum. Wenn so etwas dann auch angenommen und umgesetzt wird und Schule macht, dann wäre das schon mal ein sehr ermutigendes Beispiel. Auch das räumliche Leitbild, das wir zur Zeit diskutieren, das auch in der Öffentlichkeit sehr interessiert mitverfolgt wird, macht viele prüfungswerte Vorschläge, vor allem im Nord-Nordwesten der Stadt, auch im Bereich der ehemaligen Nordtangentialtrasse, die ja freigehalten ist. Wo Wohnbau möglich ist, da ist es eben wichtig, immer eine gute Abgrenzung dann auch hinzubekommen zwischen Freihaltung von Grünflächen, aber auch Flächen, die sich zu einer Arrondierung für Wohnbebauung eignen. Da scheint doch, das sagen auch die Stadtplaner, eine ganze Menge Potential vorhanden zu sein.

Wir meinen, man müsste sich systematisch, das hatten wir neulich auch in einem Antrag thematisiert, an die bessere Ausnutzung von untergenutzten Flächen im Stadtgebiet machen. Das sind zum Teil überdimensionierte Verkehrswege, das sind Flächen wie Garagenhöfe und vieles andere mehr. Auch da gibt es noch Potential. Natürlich muss man da auch die Privaten mit ins Boot holen, damit sie da mitmachen und sich für den Wohnungsbau motivieren lassen. Aus unserer Sicht ist es auch wichtig, hier an die Solidarität der Bevölkerung zu appellieren und dieses Problem auch ins Bewusstsein der Gesellschaft zu holen, dass sie auch alle ihren Teil beitragen müssen. Das gilt auch für die Vermietung von Wohnraum, der zum Teil zurzeit auch ungenutzt vorhanden ist, eben nicht vermietet wird. Da meinen wir auch, dass die Wohnraumakquise hier noch verstärkt greifen muss. Hier müssen wir einfach alle ein Stück weit zusammenhalten, auch beim Thema Innenentwicklung. Dass das eben nicht immer Spaß macht und nicht immer konfliktfrei geht, das ist uns allen klar. Aber auch da müssen wir durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit voranschreiten.

Abschließend noch mal positiv erwähnen will ich, dass die Volkswohnung sich jetzt wirklich auf einen guten Weg gemacht hat mit den großen Wohnungsneubauprojekten, auch mit der Sanierung vom Wohnungsbaubestand. Trotz allem kommt leider die Bautätigkeit mit der Nachfrage auch absehbar nicht hinterher. Daran müssen wir arbeiten. Wir sind uns alle einig, das haben auch die Beiträge meiner Vorredner schon deutlich gemacht, dass dieser Wohnungsbau, diese Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt, eine der Hauptaufgaben für die nächsten Jahre und wahrscheinlich auch Jahrzehnte bei uns sein wird.

Stadtrat Lancier (KULT): Auch die KULT dankt für die sehr umfangreiche Unterlage, die die momentane Situation darstellt. Die desaströse Lage für günstigen oder sozial geförderten Wohnraum wird offensichtlich. Wir sehen es als dringende Aufgabe, die wie schon länger absehbar hier an die kommunale Politik gestellt ist. Ich will mich nicht weiter aufhalten. Besonders meine Vorrednerin hat sehr detailliert die einzelnen Punkte, an denen Dinge gemacht werden können, schon angesprochen. Wir werden dort sicher auch einen Konsens finden. Die grundsätzlichen praktischen Probleme, irgendwelche Flächen oder irgendwelchen vermietbaren Wohnraum zu finden, sind offensichtlich. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der wir hier lediglich den Weg weisen können, aber sicher nicht alles alleine machen können. Dass es städtische Programme gibt, die den Wohnungsbau fördern, das sehen wir nicht als Konkurrenz oder als Dämpfer für die Investitionsbereitschaft von privaten Unternehmen. Da muss ich der CDU deutlich widersprechen. Der derzeitige Markt ist derart angespannt, dass es für private Unternehmer völlig irrelevant ist, ob sich die Stadt in irgendeiner Form mit eigenen Programmen darin einbringt, zumindest für hochpreisige Wohnungen. Im sozialen Baubereich ist es deutlich wichtiger, dass die Stadt dort eine Grundlage bildet, um den Druck etwas zu nehmen. Inwieweit der Abbau oder das fehlende Nachziehen in dem Bereich in den letzten Jahren von der SPD mitgetragen oder ignoriert wurde, da will ich mich jetzt als Neumitglied dieses Stadtrates nicht großartig aus dem Fenster lehnen. Es klingt aber schon etwas seltsam aus meiner Sicht heraus.

Was allerdings offensichtlich geworden ist in allen Fraktionen, die sich bis jetzt geäußert haben - ich gehe davon aus, auch in den anderen Fraktionen -, wir sehen das Problem, es ist erkannt. Wir werden uns daran beteiligen, das Ganze praktisch in die richtigen Wege zu leiten.

Stadtrat Jooß (FDP): Auch ich habe den Bericht von der SPD gelesen. Der Herr Neudeck hat Ihnen wahrscheinlich mal klaren Wein eingeschenkt. Das weiß der Kollege Hans Pfalzgraf auch, wie die Regulierung und alles ist, er kriegt es ja in der VOLKS-WOHNUNG mit. Der Immobilienmarkt ist von mehreren Faktoren beeinflusst. Grundlage ist der Grund und Boden bzw. dessen Preis. Diese wiederum sind beeinflusst von Verfügbarkeit, Angebot und Nachfrage. Es freut mich deshalb sehr, weil die Landesregierung in Aussicht stellt, landeseigene Liegenschaften zu einem moderaten Preis zur Verfügung zu stellen. Damit bin ich mit meinem Lob am Ende. Die Bedarfe bei der Prognose bis 2030 können bei weitem nicht gedeckt werden. Selbst bei heftiger Nachverdichtung und Ausweitung neuer Bauplätze, was übrigens klimatisch sowohl wörtlich als auch im übertragenen Sinn, wie hier in der Südstadt-Ost, sehr problematisch ist.

Wie aber ist dieses Delta zu schließen? Wir haben einen Nachbarschaftsverband und eine Technologieregion. Genauso dringend bräuchten wir aber auch eine Bauregion, nicht nur eine Technologieregion, um die Lasten gleichmäßiger und gerechter zu verteilen. Speziell im Mietwohnungsbau ist die Region angefragt und aufgefordert, genauso wie Karlsruhe auch beim Sozialen Wohnungsbau aktiv zu werden und sich nicht nur auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu beschränken. Der zweite Faktor sind die Baupreise. Diese sind nicht zu beeinflussen, denn diese steigen im Bau- und Ausbaugewerbe durch Tarifierhöhungen der Mitarbeiter und durch teure Baustoffe weiter an. Das sind aber nicht die einzigen Preistreiber. Die größten Preistreiber sind die Politiker. Durch immer mehr neue Gesetze, Verordnungen, Regulation wie EnEF, Landesbauordnung, Erhö-

hung der Grundsteuer hier in Karlsruhe, Grunderwerbsteuer des Landes. Diese Liste ließe sich noch lange fortführen. Der Gipfel aber ist die Mietpreisbremse, die letztlich nur die solventen Mieter zum Zuge kommen und den Rest alt aussehen lässt. Wir wollen keine Regulierung, die bremst. Wir wollen Vollgas für mehr Wohnraum, um das Angebot an Wohnungen zu erhöhen und damit den Markt, von dem OB Mentrup beim Baggebiss für den Volkswohnungsbau in Rintheim sprach, zu entspannen. Wir in Karlsruhe sind lange noch nicht in der prekären Situation, denn die Karlsruher Vermieter gehen mit ihren Mietpreisen sehr verantwortungsvoll um, obwohl auch sie in ihren Bestand ständig investieren. Dazu braucht man aber auch auskömmliche Mieten, um keine maroden Wohnhäuser zu haben. Das haben wir nicht im Sinn. Ich habe am Wochenende geschaut, die Mieten in Karlsruhe sind selbst auf dem freien Wohnungsmarkt noch sehr moderat.

Stadtrat Bernhard (AfD): Die Vorlage sagt uns, dass wir in den nächsten 15 Jahren, wenn wir den Wohnungsmarkt wirklich entspannen wollen, mehr als 20.000 Wohnungen schaffen müssten. Die Vorlage sagt aber auch, dass wir es - zum einen flächenmäßig und zum anderen auch mit den hier vorgestellten Maßnahmen - sicherlich nicht schaffen werden, also müssen wir ein bisschen umdenken und uns überlegen, was wir sonst machen könnten. Es wird hier noch einmal das so genannte passgenaue Programm KaWoF angesprochen, das seit eineinhalb Jahren nicht wirklich greift, sondern einzig und allein dazu dient, eine städtischen Gesellschaft quer zu subventionieren, weil 99 % aller Anträge nur an die VOLKSWOHNUNG gehen. Wir werden uns ja in einem halben Jahr noch einmal darüber unterhalten. Ich hoffe ja, dass das Programm anspringt. Aber bisher ist dieses passgenaue Programm den Beweis noch schuldig geblieben, dass es einen Sinn macht.

Wichtig ist auch dabei zu beachten, dass wir nicht alles mit der VOLKSWOHNUNG lösen können. Es muss immer eine Kombination aus privaten und natürlich städtischen Anstrengungen sein. Das ist völlig klar. Ich habe so manchmal das Gefühl, wir konzentrieren uns ganz stark auf die VOLKSWOHNUNG, vergessen aber den privaten Wohnungsbau, den wir aus meiner Sicht mit vielen Vorschriften gängeln. Das KAI ist mit Sicherheit kein Anreiz für private Investoren, mehr zu investieren, sondern es ist eher eine Einschränkung und eine Gängelung. Auch als privater Bauherr wird man hier in Karlsruhe nicht gerade zuvorkommend behandelt. Ich selber habe vor kurzem ein Haus gebaut, und ich weiß das. Ich habe auch den Vergleich zu anderen Regionen in Baden-Württemberg - da sind wir mit den Vorschriften nicht gerade die Avantgarde des Landes -, die eben auch zu Mehrkosten führen am Ende des Tages durch Dinge, die man machen muss, die sich dann natürlich auch auf die Mietpreise niederschlagen. Wenn jemand ein Haus baut und dies vermieten möchte, dann muss er die Kosten, die er hat, umlegen. Umso mehr Verwaltungsvorschriften und Auflagen, die ich erfüllen muss, umso teurer wird ganz einfach die vermietete Wohnung. Da sind wir Spitze in Baden-Württemberg. Das kann ich Ihnen definitiv sagen.

Dann ist natürlich klar, das wurde angesprochen, wir können nicht so sehr in die Fläche, wir müssen die Innenflächen nachverdichten. Darauf müssen wir uns fokussieren. Ob wir die 80 Hektar Fläche zusammenbekommen, die wir jetzt in der Planung drin haben, müssen wir sehen. Innenverdichtung ist das Entscheidende. Was ich hier ein bisschen vermisse in diesem Papier: Ich kann mich erinnern, ganz im Anfang, als ich im Gemein-

derat war, gab es einen Antrag der CDU-Fraktion, die eigentlich ein Konzept eingefordert hat zur Abstimmung mit den Umlandgemeinden. Eines ist klar. Wir werden diese mehr 20.000 benötigten Wohnungen nicht schaffen können in Karlsruhe, also ist eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden dringend erforderlich. Deshalb meine Bitte: Wenn wir den nächsten Sachstandsbericht bekommen, eigentlich schon viel früher, bitte ich doch einfach mal in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen darüber zu berichten, wie denn die Konzepte mit den Umlandgemeinden sind. Wir werden diese 20.000 Wohnungen hier nicht schaffen, wir brauchen die Umlandgemeinden dafür. Es muss ein gemeinsames integriertes Konzept dafür geben.

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke): Jetzt ist nun einmal so, dass wir immer wieder von der Linken im Gemeinderat genau diese Zahlen benennen, seit Monaten, seit Jahren in den Haushalten Anträge einbringen. Ich bin auch dem Amt für Stadtentwicklung dankbar, dass das jetzt endlich mal schwarz auf weiß dasteht. Da offensichtlich das Amt für Stadtentwicklung nicht einer Linken-Fraktion im Gemeinderat angehört, hoffe ich, dass der Gemeinderat und die Stadt mit diesen Zahlen ernsthafter umgeht und nicht einfach darüber hinwegredet und weiter so macht. Wir könnten in dieser Frage des Wohnungsbaus schon längst drei oder vier Schritte weiter sein, weil die Zahlen, die da genannt werden, eigentlich schon viel früher bekannt sind. Bürgermeister Obert kann dies sicher hier bestätigen. Wenn ich jetzt aber höre, dass Kollege Pfannkuch von der CDU zwar irgendwie sagt, wir müssen etwas machen, aber bitte jetzt nicht den privaten Wohnungsbau stören oder so. Da müssen wir jetzt wieder aufpassen. Also die erste Bremse. Kollege Marvi von der SPD wollte einen kurzen Beitrag halten. Hat er ja auch gemacht. Was war das Ergebnis oder die Hauptaussage seines Beitrages? Wir machen jetzt weiter so, weil wir es eigentlich schon richtig tun. Das war jetzt seine Aussage. Moment, was sagen uns denn diese Zahlen? Dass wir einfach so weitermachen können. Nein, diese Zahlen sagen doch, wenn wir so weitermachen, werden wir noch nicht einmal den Status quo einhalten können.

Ich betone es noch einmal. Um Bons zu geben für private Investoren und hoffen, dass die uns in Scharen jetzt Wohnungen bauen, das wird nicht passieren. Warum wird es nicht passieren? Die Banken bekommen ohne Zinszuschlag einfach Geld. Die EZB druckt rund um die Uhr, und die Banken können genug Geld bekommen. Die privaten Investoren haben es nicht nötig, von einer Stadt Karlsruhe geförderten bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, weil sie doch lukrativ bauen können. Sie kriegen das Geld fast umsonst. Sie können teure Wohnungen bauen. Wenn die Stadt Karlsruhe nicht an eigenes Wohnungsbauprogramm in großem Stil umsetzt, werden wir in fünf Jahren, in zehn Jahren und in fünfzehn Jahren genau an dem Punkt sein, wo wir heute sind, analysieren, was wir alles schon wissen und wir werden uns bemühen, es wird aber nichts passieren.

Mein Vorschlag und meine Überlegung wäre, Herr Oberbürgermeister, als Vorsitzender des Verwaltungsrates der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen. Wenn also Banken billig an Geld kommen, gibt es nicht die Möglichkeit, gemeinsam mit der Sparkasse, gemeinsam mit der VOLKSWOHNUNG, aber unter kommunaler Hand, gelenkt entwickelt und mitgestaltet, sozialen Wohnungsbau, bezahlbaren Wohnungsbau, in größerem Stil in Karlsruhe umzusetzen. Warum nützen wir es nicht, dass die EZB Geld druckt. Draghi will ja das Geld loswerden. Die Banken holen es sich. Warum setzen wir das nicht um in ein

kommunales Wohnungsprogramm, aber eben mit viel größeren Schritten. Warum diskutieren wir wieder. Wenn ich die Vorlage der Stadt sehe, soll sich jetzt wieder jemand damit befassen. Ich bin sicher, dass zum nächsten Doppelhaushalt keine Vorlage da liegen wird für ein großes Wohnungsbauprogramm. Da wird es wieder heißen, das können wir nicht aus dem Ärmel schütteln, da müssen wir wieder lange beraten. Wie oft habe ich das jetzt gehört. Bei jedem Doppelhaushalt höre ich das. Seit vier oder fünf Doppelhaushalten sind diese Zahlen bekannt, und ich höre immer das Gleiche.

Ich hätte mich gefreut, Herr Oberbürgermeister, wenn in dieser Antwort nicht nur eine Kenntnisnahme der Unterlage zu sehen ist, sondern schon einmal konkreter angerissen, dass hier die Absicht besteht, jetzt diesen Zahlen zu folgen und dann ein entsprechendes Programm aufzulegen. Das wird aber nicht gesagt. Alle haben jetzt hier wieder beschwichtigt und wollen wieder weiter diskutieren. Wir können nicht mehr diskutieren. Wir müssen jetzt handeln, und zwar in großen Schritten.

Stadtrat Pfalzgraf (SPD): Ich warte mit Sehnsucht auf den Tag, wo in diesem Hause die Kritiker irgendwann endlich begreifen, dass ein Glas auch halb voll sein kann und nicht immer halb leer.

(Zuruf **Stadtrat Fostiropoulos/Die Linke**)

Doch, lieber Kollege Fostiropoulos. Sie haben es wieder deutlich gemacht. Sie sind perfekt, wenn es darum geht etwas kaputt zu reden. Die VOLKSWOHNUNG investiert über 300 Millionen Euro mittelfristig. Die VOLKSWOHNUNG baut über 1.200 Wohnungen. Sie stellen das Ganze so hin, als hätte diese Stadt nichts getan, dieser Gemeinderat nichts getan und die VOLKSWOHNUNG zweimal nichts getan. Das kann man so nicht stehenlassen. Wenn ich die Vorlage anschau, dann muss ich sagen, dass unser Beschluss, was KaWoF und KAI betrifft, doch ein guter Beschluss war. Die VOLKSWOHNUNG, leider als fast einzige Institution, hat unser Programm in Anspruch genommen und hat Millionen in zweistelliger Zahl als Cofinanzierung vom Land bekommen. Jetzt frage ich, was ist das Verwerfliches daran oder ist es nicht die Aufgabe der VOLKSWOHNUNG, diese Maßnahme, die wir hier beschlossen haben, auch in Anspruch zu nehmen. Es hat überhaupt nichts damit zu tun, von wegen linke Tasche und rechte Tasche, hat auch nichts, was ich überhaupt nicht verstanden habe, Herr Kollege Bernhard, mit Quersubventionierung zu tun. Das müssten Sie mir noch einmal erklären, was das mit Quersubventionierung für die VOLKSWOHNUNG zu tun hat. Lieber Kollege von der FDP, mit Vollgas vorwärts, aber nicht so, wie es die FDP will, mit Vollgas Mietpreiserhöhungen. Das wollen wir nicht.

Der Vorsitzende: Ich habe jetzt keine weiteren Wortmeldungen. Dann nehmen Sie den Bericht so zur Kenntnis. - Herr Stadtrat Bernhard will noch etwas sagen.

Stadtrat Bernhard (AfD): Ich will ganz kurz zwei, drei Sätze noch erwidern. Natürlich ist es rechte Tasche, linke Tasche, wenn mit städtischen Mitteln eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt baut. Natürlich, es ist so. Diese Landesmittel gibt es auch ohne das KaWoF. Das hat damit überhaupt nichts zu tun. Das zweite Thema, das ist der Hauptkritikpunkt: Nicht nur auf die VOLKSWOHNUNG konzentrieren. Die VOLKSWOHNUNG allein macht einen guten Job, aber sie wird nicht reichen, um das Problem zu

lösen. Wir brauchen den privaten und den städtischen Wohnungsbau gemeinsam. Nur so werden wir eine Lösung finden. Die einseitige Konzentrierung auf die VOLKSWOHNUNG ist das Problem.

Der Vorsitzende: Ich möchte noch einmal deutlich machen, dass wir uns nicht auf die VOLKSWOHNUNG einseitig konzentrieren, sondern die Wohnungsbauförderungsprogramme erst mal allen offen stehen. Von allen Investoren habe ich die Rückmeldung gekriegt, dass das eine sehr lukrative und sehr attraktive Bezuschussung ist, die aber selbstverständlich daran gebunden ist, dass es dort um sozialen Wohnraum geht. Da ist es in der Tat so, dass es im Moment auch ohne die Bezuschussung vielen gelingt, Wohnraum zu erstellen. Da nehmen sie diese Bezuschussung eben nicht in Anspruch, weil sie dann lieber sich am Markt auch mit höheren Mieten die Leute aussuchen, die die höheren Mieten bezahlen können, als mit den Zusagen, die sie dann an uns treffen müssen, sich für 15 oder für 25 Jahre zu binden. Die Konsequenz wäre jetzt, dass wir nicht mal die VOLKSWOHNUNG dann agieren lassen, weil die anderen ja auch nicht mitmachen. Das wäre ja so die Logik des letzten Beitrages. Aber genau da steht der Gemeinderat voll in seiner Verantwortung und versucht, die VOLKSWOHNUNG soweit wie möglich zu befähigen, so viel sozialen Wohnraum zu schaffen, wie das nur irgend geht. Deswegen ist die VOLKSWOHNUNG im Moment der Hauptprofiteur dieser Bezuschussung. Es ist aber keine Bezuschussung, die kein Geschenk ist, sondern es ist eine Bezuschussung, die mit bestimmten Zusagen und Leistungen verbunden ist, im Grunde eine Art Belastungsausgleich dafür, dass man anschließend auf dem Wohnungsmarkt eben nicht jeden und vor allem nicht jede Miete da hereinholen kann.

Wir haben auch Wohnungsbaugesellschaften die ganz klar sagen, wenn ihr ein Grundstück habt, wo wir 1.000 Wohnungen erstellen können, dann bauen wir euch die sofort. Finanztechnisch ist das überhaupt gar kein Problem angesichts dieser Förderung. Nur genau diese Gelände haben wir nicht. Das ist im Moment ein bisschen das Dilemma. Bei den bestehenden geplanten Bebauungsplanveränderungen, wo wir über KAI immerhin einen Anteil von 20 % preisgünstigen Wohnraum sicherstellen - an der Stelle gehen wir durchaus sehr direktiv mit den Investoren um, ohne dass sie uns deswegen von Bord springen -, braucht es eben im Moment noch eine gewisse Zeit, bis das dann greift. Das so genannte C-Areal ist ja so ein Beispiel, aber auch andere Beispiele in der Stadt. Die sind noch in diesem ganzen Planungs- und Entwicklungsprozess. Von daher sind wir alle sehr sicher, dass wir in einiger Zeit schon andere haben, die auch dieses Programm in Anspruch nehmen. Wenn ich für eine Dreizimmer-Wohnung bei 25 %iger Bindung an Menschen mit niedrigem Einkommen, unter denen ich mir aber trotzdem diejenigen aussuchen kann, an die ich das vermieten möchte, dann 70.000 Euro auf den Tisch gelegt bekomme mit Landesförderung und städtischer Förderung zusammen, dann ist das eine nennenswerte Summe. Nur die wirklich aktuell so gegebene Niedrigzinssituation einerseits und das hohe Eigenkapital andererseits, das viele haben, hält viele davon ab, diese Möglichkeit zu nutzen und sich damit anschließend die Freiheit jeglicher Miete sozusagen auch zu sichern. So ist die Situation. Das nur als deutliche Entgegnung darauf, hier würde nichts passieren oder wir hätten die falschen Instrumente.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. Dann haben Sie das zur Kenntnis genommen und beauftragen uns weiter, die entsprechenden geeigneten Maßnahmen umzusetzen.

Das war jetzt auch Konsens in allen Beiträgen. Da brauche ich nicht abstimmen zu lassen. Wir müssen da doch mit den Kärtchen agieren, sorry. Ich kann meine übliche Aufsichtsratsnummer nicht abziehen. Also bitte ich doch kurz um das Kartenzeichen. - Alles gelb, damit einstimmig.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
6. August 2015