

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) vom: 17.07.2015 eingegangen: 17.07.2015	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	15. Plenarsitzung Gemeinderat 29.09.2015 2015/0447 43 öffentlich Dez. 4
Verlängerung von Mietpreisbindungen in Karlsruhe		

- 1. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen gab es in Karlsruhe im Jahr 2005 bei?**
- a) Städtischer Volkswohnung (VoWo)**
 - b) Baugenossenschaften**
 - c) Privaten**

Im Jahre 2005 gab es in Karlsruhe insgesamt 7.980 Wohnungen, die aufgrund einer öffentlich rechtlichen Förderung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterlagen (Sozialwohnungen). Diese verteilten sich wie folgt:

- a) Volkswohnung: ca. 4.500
- b) Genossenschaften: ca. 1.700
- c) Private: ca. 1.700

- 2. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen gibt es derzeit noch bei?**
- a) VoWo**
 - b) Baugenossenschaften**
 - c) Privaten**

Derzeit gibt es 3.671 Wohnungen in Karlsruhe, die aufgrund einer öffentlich rechtlichen Förderung mietpreis- und belegungsgebunden sind. Davon stehen

- a) 2.078 Wohnungen im Eigentum der Volkswohnung,
- b) bei 551 Wohnungen sind Baugenossenschaften Eigentümer und
- c) Private verfügen über 1.042 Sozialwohnungen

Daneben verfügt die Volkswohnung über mehr als 600 Wohnungen, die aus anderen Gründen (z. B. Verpflichtungen aus Darlehensverträgen) einer Mietpreisbindung unterliegen.

3. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen wird es voraussichtlich 2025 geben bei?

- a) **VoWo**
- b) **Baugenossenschaften**
- c) **Privaten**

Der derzeitige Bestand von 3.671 Sozialwohnungen wird sich ohne Berücksichtigung der zukünftig geförderten Objekte bis 2025 voraussichtlich auf 2.288 Wohnungen reduzieren. Die Eigentumsverhältnisse sehen dann folgendermaßen aus:

a) Volkswohnung:	1.603
b) Genossenschaften:	131
c) Private:	554

4. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen werden Stand heute bis 2025 voraussichtlich neu geschaffen sein von?

- a) **VoWo**
- b) **Baugenossenschaften**
- c) **Privaten**

Die Volkswohnung plant ca. 1.100 Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren neu zu erstellen.

Darüber hinaus kann zu dieser Fragestellung keine fundierte Aussage getroffen werden, da die Förderung des sozialen Wohnungsbaus von vielen Faktoren abhängt, die heute nicht für die nächsten zehn Jahre prognostiziert werden können. Unstrittig ist, dass es ohne eine Lösung der Flächenproblematik zu keiner signifikanten Veränderung der Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe kommen kann.

Angesichts der sich anbahnenden Knappheit an erschwinglichem Mietwohnraum in Karlsruhe könnte die Volkswohnung insofern einen Beitrag leisten, als sie prinzipiell alle auslaufenden Mietpreisbindungen verlängert, bis sich der Wohnungsmarkt in Karlsruhe wieder entspannt hat.

5. Ist die Stadt bereit, sich bei der VoWo für diese Option einzubringen?

6. Wäre die Stadt bereit, die VoWo, aber auch andere Wohnungsbaugenossenschaften und –Träger hinsichtlich dieser Option zu unterstützen?

Wenn nein, warum nicht?

Alle Wohnungen mit auslaufenden Bindungen werden auf ihre weitere Förderfähigkeit hin überprüft. Bei einem positiven Ergebnis wird die Förderung von Stadt und Land zur Verlängerung der Bindungen dem Eigentümer angeboten. Im letzten und in diesem Jahr traf dies fast ausschließlich nur auf Objekte der Volkswohnung zu.

Die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen setzt jedoch u.a. voraus, dass der Mieter einen für seine Wohnung passenden Wohnberechtigungsschein erhält. Aus diesem Grund prüft die Stadtverwaltung in enger und aktiver Kooperation mit der Volkswohnung bei jedem in Betracht kommenden Objekt, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Auf diese Weise konnten bisher bei 53 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt über 3.000 m² die Bindungen um 15 Jahre verlängert werden. In allen anderen Fällen läuft die Mietpreisbindung bedauerlicherweise aus. Die Volkswohnung reagiert hierauf, wenn überhaupt, lediglich mit moderaten Mietanpassungen.

In der Bestandsförderung ist, neben der Verlängerung von Bindungen, auch der Ankauf von Belegungsrechten bei durch einen Mieterwechsel frei werdenden Wohnungen möglich. Trotz ungünstiger Rahmenbedingungen ist es der Stadtverwaltung nach engagierter und stetiger Akquise mittlerweile gelungen, zwei Karlsruher Baugenossenschaften als Kunden hierfür zu gewinnen. Förderanträge werden in Kürze erwartet.