

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) vom: 29.01.2016 eingegangen: 29.01.2016	Gremium:	22. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	22.03.2016 2016/0027 27 öffentlich Dez. 4
Bezahlbare Mietwohnungen in Karlsruhe - Entwicklung in 2014 und 2015		

1. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen sind in den Jahren 2014 und 2015 in Karlsruhe geschaffen worden?

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?**
- b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?**
- c) Von der Volkswohnung?**

Im Rahmen der Neubau- und Bestandsförderung des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF) wurden insgesamt 475 Sozialwohnungen gefördert. Näheres ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2014	2015
private Anbieter/Unternehmen	1	1
Wohnungsbaugenossenschaften		59
Volkswohnung	<u>152</u>	<u>262</u>
insgesamt	153	322

2. Wie viele mietpreisgebundene Wohnungen sind in den Jahren 2014 und 2015 aus der Mietpreisbindung herausgefallen?

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?**
- b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?**
- c) Von der Volkswohnung?**

Im Jahr 2014 hat bei 172 Wohnungen (davon 108 Volkswohnung) die Mietpreis- und Belegungsbindung geendet. 2015 war dies bei 81 Wohnungen (davon 45 Volkswohnung) der Fall. Eine weitere Differenzierung ist nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auch nach Auslaufen der Mietpreisbindungen diese Wohnungen meistens weiterhin dem preiswerten Mietwohnungssegment zuzurechnen sind, da die weit überwiegende Zahl der Wohnungsunternehmen von ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht in vollem Umfang Gebrauch machen. Dies trifft insbesondere auf die städtische Volkswohnung zu. Hinzu kommt, dass das Mietrecht die Mieterhöhungsmöglichkeiten einschränkt und zeitlich verzögert. Durch die Absenkung der sogenannten Kappungsgrenze hat der Landesgesetzgeber auch für Karlsruhe von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Anstieg der Bestandsmieten weiter

einzu­schränken, da seit 01.07.2015 die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 %, an Stelle zuvor 20 %, erhöht werden können.

3. Wie viele sonstige Mietwohnungen sind in 2014 und 2015 in Karlsruhe neu geschaffen worden:

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?**
- b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?**
- c) Von der Volkswohnung?**

In den Jahren 2014 und 2015 wurden in Karlsruhe insgesamt 1.009 Wohnungen neu gebaut, weitere 197 Wohneinheiten entstanden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Gleichzeitig gingen 42 Wohnungen überwiegend durch Abbruch verloren, so dass insgesamt 1.164 neue Wohnungen in den letzten beiden Jahren in Karlsruhe hinzukamen. Wohnungsunternehmen und –genossenschaften haben knapp ein Viertel hiervon (279 Wohnungen oder 24 %) gebaut, Dreiviertel der in den letzten zwei Jahren hinzu gekommenen Wohnungen (885 Wohnungen) entfielen auf andere, zumeist private Bauherren.

Wie viele der neu entstandenen Wohnungen tatsächlich dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, kann nicht abgeschätzt werden. Zwar geht aus der Bautätigkeitsstatistik hervor, ob fertiggestellte Gebäude Eigentumswohnungen enthalten, allerdings ohne eine konkrete Angabe der tatsächlichen Anzahl. Auch kann nicht abgeschätzt werden, ob Wohnungen später vom Eigentümer selbst genutzt oder anderweitig vermietet werden.

Karlsruher Wohnbauförderprogramm (KaWoF):

4. Wie viele Anträge zum Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen gingen je 2014 und 2015 ein?

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?**
- b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?**
- c) Von der Volkswohnung?**

Im Jahre 2014 wurden 43 Anträge für eine Bestandsförderung gestellt. 2015 gingen 24 Anträge ein. Näheres ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2014	2015
private Anbieter/Unternehmen	1	1
Wohnungsbaugenossenschaften		3
Volkswohnung	<u>42</u>	<u>20</u>
insgesamt	43	24

5. Wie viele Wohnungseinheiten mit welcher Gesamtfläche konnten davon im Stadtgebiet entweder verlängert oder neu eingerichtet werden?

Infolge der 67 Anträge wurden insgesamt bei 74 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 4.249 m² die Mietpreis- und Belegungsbindung verlängert oder neu begründet.

6. Wie viele Bindungen wurden über 15 Jahre, wie viele über 25 Jahre beantragt?

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?
 b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?
 c) Von der Volkswohnung?

Die insgesamt 475 geförderten Wohnungen (Neubau und Bestand) verteilen sich auf die 15 bzw. 25-jährige Bindungszeit wie folgt:

	15 Jahre	25 Jahre
private Anbieter/ Unternehmen	2	
Wohnungsbaugenossenschaften	49	
Volkswohnung	211	213
insgesamt	262	213

7. Wie viele Anträge gingen 2014 und 2015 im Neubaubereich ein?

- a) Von privaten Anbietern/Unternehmen?
 b) Von Wohnungsbaugenossenschaften?
 c) Von der Volkswohnung?

Siehe Nr. 8

8. Wie viele Wohneinheiten werden damit absehbar geschaffen werden?

Die Antworten auf die Fragen 7 und 8 ergeben sich aus folgender Tabelle:

	2014		2015	
	Anträge	Wohnungen	Anträge	Wohnungen
private Anbieter/Unternehmen	-	-	-	-
Wohnungsbaugenossenschaften	-	-	1	49
Volkswohnung	2	110	8	242
		110	+	291 = 401

Karlsruher Innenentwicklung (KAI):**9. Bei welchen Projekten mit je wie vielen Wohneinheiten kam KAI in 2014 und 2015 zur Anwendung.**

Da KAI vom Gemeinderat erst im Januar 2014 beschlossen worden ist, konnten, bedingt durch die notwendigen Planungsvorlaufzeiten der Investoren 2014 noch keine Durchführungsverträge nach KAI abgeschlossen werden. Bei den zwei im Jahr 2015 abgeschlossenen Durchführungsverträgen ist zu beachten, dass die Wohneinheiten erst nach Bauausführung den Berechtigten zur Verfügung stehen.

2016				
Projekte	Wohnfläche		Wohneinheiten	
	Soll m ² Lt. KAI	Ist m ²	Gesamt	Gefördert
Forststraße	367 (*1)	6.241	114	74
Königsberger Straße	714	1.533	52	23

(*1) Der abgebrochene Bestand wurde angerechnet.

10. Wie sieht die Prognose für 2016 aus?

Aktuell werden ca. 20 verschiedene Projekte in unterschiedlichen Verfahrensständen bearbeitet. Nach derzeitigem Planungsstand werden in zwei Verfahren in 2016 die Durchführungsverträge abgeschlossen.

2016				
Projekte	Wohnfläche		Wohneinheiten	
	Soll m ² Lt. KAI	Ist m ²	Gesamt	Gefördert
Am Entenfang	146 (*1)	1.198	37	15
Rosenweg Ecke Dahlienweg	ca. 500	2.600	38	38

(*1) Der abzubrechende Bestand wird angerechnet.

11. Hält die Stadt die Ergebnisse oben insgesamt für ausreichend, um in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren den Mangel an erschwinglichen bzw. mietpreisgebundenen Mietwohnungen in Karlsruhe zu beseitigen?**12. Welche besonderen Hindernisse müssen/müssten noch beseitigt werden, um ein solches Ziel realistisch ins Auge zu fassen?**

Es wird durch die aus KAI resultierenden Verpflichtungen definitiv mehr geförderte und mietpreisgebundene Wohnfläche geschaffen als ohne KAI. Es ist auch zu beobachten, dass durch diesen Impuls, auch in Kombination mit der Förderung KaWoF, von den Planungsbegünstigten über die geforderte Quote hinaus geförderte Wohnfläche bereitgestellt wird. Bedingt durch die erforderlichen Planungs- und Bauzeiten der einzelnen Projekte wird der ganze Umfang der Auswirkungen aus der Umsetzung des KAI voraussichtlich erst in einigen Jahren bemerkbar sein.

KAI ist ein für dieses Ziel wichtiges Element der Innenentwicklung, aber die Flächen hierfür sind in Karlsruhe begrenzt. Insofern wird durch die Anwendung von KAI allein die beschriebene Mangelsituation nicht beseitigt werden können.

Unabhängig von KAI muss generell festgestellt werden, dass ohne die zügige Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsbau oder die Schaffung von Baurecht für Wohnen auf bisher anderweitig überplanten Flächen keine umfassende Verbesserung der angespannten Situation erreicht werden kann.