

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2022/0919

Eingang: 11.08.2022

## Gute Wohnungen für Alle? – Anfrage zur aktuellen Lage und Planungen der Volkswohnung zur Wohnungsversorgung in Karlsruhe

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.09.2022	51	x	

1. Wohnungsbestand Volkswohnung
  - a. Wie viele Wohnungen hat die Volkswohnung in ihrem Bestand innerhalb und außerhalb der Stadt Karlsruhe? Bitte nach Stadtteilen bzw. Gemeinden und Angabe der Wohnungsgrößen in qm auflisten.
  - b. Mit wieviel Personen sind die jeweiligen Wohnungen belegt? Bitte nach Stadtteilen bzw. und Anzahl der Zimmer und der jeweiligen Anzahl von Bewohner\*innen der jeweiligen Wohnungen auflisten.
2. Wohnungsbestand Sozialwohnungen
  - a. Wie viele der Wohnungen sind Sozialwohnungen mit Sozialbindung? Bitte nach Stadtteilen bzw. Gemeinden und Angabe der Wohnungsgrößen auflisten.
  - b. Wie viele Sozialwohnungen werden in den nächsten 10 Jahren aus der Bindung fallen? Bitte Aufschlüsselung nach Jahren. Wie wird der Bestand an Sozialwohnungen in den nächsten 10 Jahren in den einzelnen Stadtteilen weiterentwickelt?
  - c. Nutzt die Volkswohnung das Landesprogramm zur Schaffung neuer Sozialbindungen („Erwerb von Belegungsrechten im Bestand“)? In welchem Umfang sind so in der Vergangenheit neue Bindungen geschaffen worden? Wie ist die Planung für die nächsten 10 Jahre?
3. Anzahl Wohnungsberechtigungsscheine Karlsruhe
  - a. Wie viele Haushalte in Karlsruhe haben einen Wohnberechtigungsschein? Wie viele der Mieter\*innen-Haushalte der Volkswohnung gehören dazu?
  - b. Wie viele weitere Haushalte in Karlsruhe hätten nach Einschätzung der Stadtverwaltung bzw. der Volkswohnung Anspruch auf die Ausstellung eines Wohnungsberechtigungsscheins und damit für den Bezug einer Sozialwohnung?
4. Wohnungsbestand Sozialwohnungen außer Volkswohnung in Karlsruhe
  - a. Wie viele Sozialwohnungen gibt es aktuell in Karlsruhe über den Bestand der Volkswohnung hinaus? Wann endet deren Sozialbindung?
  - b. Wie ist die Planung der Entwicklung dieses Bestands in den nächsten 10 Jahren?

5. Interessent\*innen / Neuvermietungen

- a. Wie viele Interessent\*innen sind bei der Volkswohnung als wohnungssuchend hinterlegt?
- b. Wie viele dieser Interessent\*innen verfügen über einen Wohnungsberechtigungsschein bzw. würden diesen voraussichtlich bei Beantragung erhalten?
- c. Wie viele Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren bei der Volkswohnung neu vermietet? Bitte Aufschlüsselung in Bestand und Neubau sowie Sozialwohnungen und sonstige Wohnungen nach jeweiligen Jahren.
- d. Inwieweit wurden in den letzten 5 Jahren besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt? Bitte jeweils für die letzten 5 Jahre mit Aufschlüsselung nach jeweiligen Jahren und Aufschlüsselung in Männer / Frauen / Familien.
  - i. Wie viele Wohnungen wurden / werden an vormals wohnungslose bzw. obdachlose Menschen vermietet?
  - ii. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die in den letzten 5 Jahren aus dem europäischen Ausland zugezogen sind?
  - iii. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die aus dem außereuropäischen Ausland zugezogen sind?
  - iv. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die aufgrund / infolge eines Asylverfahrens in Karlsruhe leben (wollen)?
  - v. Wie viele Wohnungen wurden / werden an vormalige Bewohnerinnen der Frauenhäuser in Karlsruhe vermietet?

6. Miethöhe

- a. Wie haben sich die durchschnittlichen Miethöhen der Volkswohnung in den letzten 10 Jahren entwickelt? Bitte Aufschlüsselung nach den unterschiedlichen Stadtteilen und nach Wohnungsgrößen in qm.
- b. In wie vielen Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren die Mieten erhöht? Bitte bezogen auf die jeweiligen Jahre.
- c. Wie ist die Verteilung der Miethöhen pro qm für alle Wohnungen der Volkswohnung? Bitte Angabe in Abständen von jeweils 1 Euro / qm.
- d. In wie vielen Wohnungen / in welchen Quartieren bzw. Stadtteilen sollen in den nächsten 10 Jahren die Mieten erhöht werden? Bitte bezogen auf die jeweiligen Jahre.
- e. Aus welchen Gründen sind die jeweiligen Mietsteigerungen geplant?
- f. Nach welchen Kriterien werden Mieterhöhungen begrenzt? Prozentual auf die jeweilige Miete / nach Gesamtbeträgen / nach Mieterhöhungen bezogen auf mehrere Jahre? Bitte erläutern.
- g. In welchem Umfang werden die Mieteinnahmen der Volkswohnung in den kommenden 10 Jahren in Summe steigen?
- h. Welche Rolle spielt der Karlsruher Mietspiegel (bzw. andere Erhebungen über gezahlte Mieten in Karlsruhe) für die Festlegung zukünftiger Mieten der Wohnungen der Volkswohnung? Inwieweit orientieren sich die Mieten und geplante Mietsteigerungen am Mietspiegel? Werden Mietsteigerungen durch Abweichungen der Mieten vom Mietspiegel begründet?
- i. Gibt es unterschiedliche Miethöhen bei baulich gleichwertigen Wohnungen abhängig von der Lage bzw. von einem bestimmten Stadtviertel? Wenn ja, wie wird dies begründet?

7. Höhe Nebenkosten

- a. Wie haben sich die Nebenkosten für die Mieter\*innen der Volkswohnung in den letzten 10 Jahren entwickelt? Bitte Auflistung nach Stadtteil und Wohnungsgröße nach qm.
- b. Wo gab es die größten Steigerungen bei den Nebenkosten? An welchen Punkten und mit welchen Mitteln kann die Volkswohnung auf die Entwicklung und Beschränkung der Nebenkosten einwirken?

- c. Inwieweit nutzt die Volkswohnung Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (PV / Wärmepumpen) bzw. in welchen Projekten (Bestandsbauten / Neubau) ist dies zukünftig geplant? Können steigende Nebenkosten für die Mieter\*innen dadurch (auf Dauer) reduziert werden? Wenn ja, in welchem Umfang?
8. Einkommen der Mieter\*innen der Volkswohnung
    - a. Welche Kenntnisse hat die Volkswohnung über die Einkommensverhältnisse ihrer Mieter\*innen?
    - b. Wie hoch ist das durchschnittliche Netto-Monatseinkommen der Haushalte bezogen auf Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalte? Bitte Gruppierung mit Abständen 500 Euro / Monat).
    - c. Wie hoch ist das durchschnittliche Netto-Monatseinkommen pro Kopf der jeweiligen Haushalte? Bitte Gruppierung mit Abständen 500 Euro / Monat.
    - d. Wie viele Haushalte der Volkswohnung beziehen als Empfänger\*innen von Sozialleistungen (bspw. Hartz IV) für die Wohnungsmiete auch „Kosten für Unterkunft“?
    - e. Sind der Volkswohnung Fälle bekannt, in denen Mieter\*innen ihre Wohnung aufgrund der Begrenzung von Wohnungsgröße bzw. Miethöhe in den letzten 10 Jahren verlassen mussten? Bitte Auflistung nach Jahren mit jeweiligem Grund. In wie vielen Fällen konnten diese Mieter\*innen in eine andere Wohnung der Volkswohnung wechseln?
  9. Baumaßnahmen der Volkswohnung
    - a. Wie hoch waren die Kosten für Baumaßnahmen der Volkswohnung in den letzten 10 Jahren? Bitte aufgeschlüsselt in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau.
    - b. Wie hoch sind die geplanten Kosten für Baumaßnahmen in den nächsten 10 Jahren in den entsprechenden Kategorien Instandhaltung, Modernisierung, Neubau (soweit Zahlen vorhanden)?
  10. Ergebnis Geschäftstätigkeit und Verwendung von Gewinnen
    - a. Wie waren die jeweiligen Ergebnisse der Geschäftstätigkeit in den letzten 10 Jahren?
    - b. Woraus ergeben sich im Einzelnen etwaige Gewinne? Wie wurden etwaige Gewinne verwendet?
    - c. Wie sind die Planungen der nächsten 10 Jahre bezüglich geplanter Ergebnisse und Gewinnverwendung?

**Begründung:**

Die Volkswohnung mit einem Wohnungsbestand von ca. 13.000 Wohnungen in Karlsruhe ist ein wichtiges Unternehmen für die Versorgung der Karlsruher Bevölkerung mit Mietwohnungen. Als städtische Gesellschaft sollte sie insbesondere den gesellschaftlichen Auftrag verfolgen, Menschen mit geringem Einkommen eine Wohnung zu bieten.

Die Anfrage soll einen Überblick über die aktuelle Lage und die zukünftige Planung zur Versorgung von Menschen mit geringem Einkommen und besonders benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt verschaffen.

Auch Antworten zur Strategie bezüglich der Verwendung der erwirtschafteten Mittel, Neubauvorhaben und zur zukünftigen Entwicklung der Mieten werden erwartet.

Der Gemeinderat kann so, im Rahmen seiner Befugnisse, gezielt die weitere Ausrichtung der Geschäftspolitik der Volkswohnung mitbestimmen. „Gute, bezahlbare Wohnungen für Alle“ muss das Ziel der Wohnungspolitik in Karlsruhe sein.

Unterzeichnet von:  
Karin Binder  
Mathilde Göttel  
Lukas Bimmerle