

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0919**

Verantwortlich: **Dez.**

Dienststelle: **VOWO**

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	

Ergänzende Erläuterungen der Volkswohnung

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf die Volkswohnung GmbH, da diese den wesentlichen Anteil der Geschäftstätigkeit ausmacht. Konzernwerte in anderen Publikationen der Volkswohnung können ggf. geringfügig abweichen. Werte sind zum 31.12.2021, wenn nicht anders genannt.

Die Volkswohnung hat die Fragen auf Basis der unternehmensintern vorliegenden Daten und Informationen so weit wie möglich beantwortet. Auf einige der angefragten Informationen haben nur der Aufsichtsrat oder die Gesellschafterin Zugriff; hier konnte keine oder nur eine teilweise Beantwortung erfolgen.

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.

Die Zahl der Wohnungen im Bestand der Volkswohnung lässt sich der folgenden Auflistung entnehmen.

Ort	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Summe Wohnfläche
Karlsruhe	Dammerstock/Bulach/Beiertheim	180	11.294
	Daxlanden/Rheinstrandsiedlung	611	40.984
	Durlach	1.147	75.147
	Grötzingen	21	991
	Grünwinkel	167	10.476
	Hagsfeld/Geroldsäcker	98	6.754
	Heidenstückersiedlung	217	14.248
	Innenstadt/Altstadt	704	46.538
	Knielingen	342	26.193
	Mühlburg/Mühlburger Feld	1.579	94.293
	Neureut	160	11.931
	Nordstadt	1.091	81.929
	Nordweststadt	1.228	80.780
	Oberreut	2.335	158.524
	Oststadt	342	22.736
	Rintheim	1.101	76.823
	Rüppurr	8	480
Südstadt	145	8.948	

	Südweststadt	304	27.634
	Waldstadt	1.313	83.700
	Weststadt	225	13.808
Philippsburg	Philippsburg	70	4.512
Gesamt- ergebnis		13.388	898.721

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.

Die Information liegt nicht vor, da nach Vertragsabschluss keine fortlaufenden Daten über die Belegung der Wohnungen erhoben werden.

2. Wohnungsbestand Sozialwohnungen

a. Wie viele der Wohnungen sind Sozialwohnungen mit Sozialbindung? Bitte nach Stadtteilen bzw. Gemeinden und Angabe der Wohnungsgrößen auflisten.

In Summe sind 20 % der Wohnungen der Volkswohnung öffentlich gefördert. Folgende Tabelle zeigt die absoluten Zahlen in den Stadtteilen:

Ort	Stadtteil	Finanzierungsart	Anzahl Wohnungen	Summe Wohnfläche
Karlsruhe	Dammerstock/Bulach/Beiertheim	gebunden	59	5.192
		rein freifinanziert	121	6.102
	Daxlanden/Rheinstrandsiedlung	gebunden	125	9.455
		rein freifinanziert	486	31.529
Durlach		gebunden	52	3.282
		rein freifinanziert	1.095	71.865
Grötzingen		gebunden	14	733
		rein freifinanziert	7	258
Grünwinkel		gebunden	37	2.729
		rein freifinanziert	130	7.747
Hagsfeld/Geroldsäcker	Heidenstückersiedlung	rein freifinanziert	98	6.754
		gebunden	16	979
		rein freifinanziert	201	13.269
		gebunden	273	19.611
	Innenstadt/Altstadt	rein freifinanziert	431	26.927
		gebunden	179	12.871
Knielingen		rein freifinanziert	163	13.322
		gebunden	156	9.701
	Mühlburg/Mühlburger Feld	rein freifinanziert	1.423	84.592
		gebunden	64	4.633
Neureut		rein freifinanziert	96	7.298
		gebunden	22	1.557
Nordstadt		rein freifinanziert	1.069	80.372
		gebunden	57	3.537
Nordweststadt		rein freifinanziert	1.171	77.243
		gebunden	766	52.312
Oberreut		rein freifinanziert	1.569	106.212
		gebunden	70	6.900
Oststadt				

	rein freifinanziert	272	15.836
Rintheim	gebunden	509	38.026
	rein freifinanziert	592	38.797
Rüppurr	rein freifinanziert	8	480
Südstadt	gebunden	40	2.622
	rein freifinanziert	105	6.325
Südweststadt	gebunden	3	154
	rein freifinanziert	301	27.480
Waldstadt	gebunden	97	6.444
	rein freifinanziert	1.216	77.256
Weststadt	gebunden	67	4.611
	rein freifinanziert	158	9.196
Philippsburg	gebunden	30	1.917
Philippsburg	rein freifinanziert	40	2.595
Gesamt- ergebnis		13.388	898.721

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?

Bei allen Wohnungen mit auslaufender Bindung wird grundsätzlich versucht, die Wohnung wieder in die Förderung zu bringen. Wenn dies in keinem der anstehenden Fälle gelingen würde, wäre folgende Entwicklung zu erwarten:

Kalenderjahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Gesamt
Zahl der Whg.	12	1	155	64	14	2	71	37	26	60	442

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?

In den letzten 5 Jahren sind durchschnittlich bei ca. 60 Wohnungen pro Jahr die Bindungen erneuert bzw. neu begründet worden. Im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogrammes werden, soweit es die persönlichen Voraussetzungen der Mieterinnen und Mieter zulassen, auslaufende Miet- und Belegungsbindungen verlängert bzw. erneuert. In den Jahren 2022 bis 2026 sollen somit im Bestand planmäßig jährlich ca. 100 Bindungen erneuert und neu begründet werden.

3. Anzahl Wohnungsberechtigungsscheine Karlsruhe

a. Wie viele Haushalte in Karlsruhe haben einen Wohnberechtigungsschein? Wie viele der Mieter*innen-Haushalte der Volkswohnung gehören dazu?

Ein Wohnberechtigungsschein ist im Regelfall für zwölf Monate gültig. Zwischen September 2021 und August 2022 wurde im Stadtkreis Karlsruhe 994 Haushalten ein Wohnberechtigungsschein erteilt. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 938 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt.

Der Wohnberechtigungsschein wird für den allgemeinen sozialen Mietwohnungsmarkt erteilt. Es ist daher nicht bekannt wie viele Haushalte der Volkswohnung zuzurechnen sind.

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?

Die aktuelle Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein liegt zum Beispiel für einen 1- bzw. 2-Person-Haushalt bei 52.700 € und für einen 4-Personen-Haushalt bei 70.700 €. Der Personenkreis, der einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnte, ist daher mittlerweile sehr groß.

Eine seriöse Einschätzung über die Anzahl der berechtigten Haushalte kann mangels Datengrundlage nicht getroffen werden.

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?

1163 Wohnungen gehören anderen Eigentümern als der Volkswohnung. Die Wohnungen haben sehr unterschiedliche Bindungsenden. Es gibt Wohnungen deren Bindungen in den nächsten Jahren auslaufen sowie Wohnungen deren Bindungen bis in die 2060er Jahre Bestand haben. Bis 2030 werden ca. 600 dieser Wohnungen aus den Bindungen fallen. Positiv zu sehen ist, dass die Volkswohnung über einen Sozialwohnungsbestand von mehr als 1300 Wohnungen verfügt, deren Bindungsende erst ab 2060 eintritt.

b. Wie ist die Planung der Entwicklung dieses Bestands in den nächsten 10 Jahren?

Durch Fördermöglichkeiten des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe sollen weitere Sozialwohnungen entstehen und Bestandswohnungen neu gebunden werden, um mindestens den Wegfall der alten Wohnungen aus den Bindungen zu kompensieren bzw. den Sozialwohnungsbestand zu erhöhen. Im Rahmen der Förderung von Bestandswohnungen werden hier Ausbaumöglichkeiten gesehen.

5. Interessent*innen / Neuvermietungen

a. Wie viele Interessent*innen sind bei der Volkswohnung als wohnungssuchend hinterlegt?

Zum 30.06.2022 hatten 10.407 Interessentinnen und Interessenten bei der Volkswohnung ein Wohnungsgesuch hinterlegt.

b. Wie viele dieser Interessent*innen verfügen über einen Wohnungsberechtigungsschein bzw. würden diesen voraussichtlich bei Beantragung erhalten?

Im Gesuch selbst wird nicht abgefragt, ob der Interessent oder die Interessentin über einen Wohnberechtigungsschein verfügt. Erst bei der Vertragsanbahnung einer öffentlich geförderten Wohnung muss dieser beantragt und vorgelegt werden. Nach einer groben Sichtung des Interessentenpools und den angegebenen Daten zur Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen und der gesuchten Zimmeranzahl ist davon auszugehen, dass ca. drei Viertel der Interessentinnen und Interessenten einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden.

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.

Die Zahl der Neuvermietungen kann folgender Tabelle entnommen werden.

	Anzahl Mietvertragsabschlüsse	
	gesamt	Davon Erstvermietungen
2012	509	55
2013	528	32
2014	636	51
2015	803	90

2016	659	40
2017	1.035	304
2018	973	156
2019	869	162
2020	605	54
2021	611	32
Gesamt- ergebnis	7.228	976

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.

Um Menschen in besonders schwierigen Lagen oder auch Notsituationen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, arbeitet die Volkswohnung mit einem Kontingentansatz und der Trägervermietung. Rund 10% der freiwerdenden Wohnungen werden aus der normalen Vermietung herausgelöst und entweder direkt an soziale Träger vermietet (derzeit ca. 130 Wohneinheiten) oder an Interessentinnen und Interessenten, die von Kooperationspartnern vorgeschlagen werden. Dazu gehören auch die Wohnungskontingente, die seit vielen Jahren der Fachstelle Wohnungssicherung im Projekt „Wohnung sucht Mieter“ zur Verfügung gestellt werden (pro Jahr ca. 50 Wohneinheiten).

Unabhängig von diesen Sonderzugängen werden benachteiligte Gruppen auch über Regelprozesse mit Wohnraum versorgt. Details zum Vermietungskonzept und Vermietungsmonitoring sind im Sozialbericht 2020/21 zu finden. Deutlich wird hier zum Beispiel, dass Haushalte mit geringem Einkommen oder Menschen ohne Beschäftigung leicht überproportional Zugang zu Wohnraum erhalten und eine familiengerechte und bedarfsgerechte Belegung erfolgt.

Der Sozialbericht ist zu finden unter: https://volkswohnung.de/ueber-uns/publikation/sozialbericht-2020_2021/

i. Wie viele Wohnungen wurden / werden an vormals wohnungslose bzw. obdachlose Menschen vermietet?

Im Jahr 2021 wurden 25 Wohnungen an Interessentinnen und Interessenten vermietet, die in ihrem Gesuch den Umzugsgrund „obdachlos“ angegeben haben. Für die Fachstelle Wohnungssicherung wird pro Jahr ein Wohnungskontingent von ca. 50 Wohneinheiten im Projekt „Wohnung sucht Mieter“ zur Verfügung gestellt.

ii. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die in den letzten 5 Jahren aus dem europäischen Ausland zugezogen sind?

Bei der Anmeldung eines Wohnungsgesuches und der Vermietung wird die Staatsangehörigkeit erfasst. Es erfolgt jedoch keine Erfassung darüber, wann eine Person aus welchem Land nach Deutschland gezogen ist, sodass sich diese Frage nicht beantworten lässt.

iii. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die aus dem außereuropäischen Ausland zugezogen sind?

Da „Zuzug“ nicht erfasst wird, liegt diese Information nicht vor.

iv. Wie viele Wohnungen wurden / werden an Menschen vermietet, die aufgrund / infolge eines Asylverfahrens in Karlsruhe leben (wollen)?

Asylverfahren oder Aufenthaltsstatus werden bei den Interessentinnen und Interessenten und der Mieterschaft nicht erfasst. Bei der Vermietung wird vor Vertragsabschluss der Personalausweis eingesehen und der Aufenthaltsstatus geprüft, aber aufgrund der DSGVO nicht erfasst oder aufbewahrt.

v. Wie viele Wohnungen wurden / werden an vormalige Bewohnerinnen der Frauenhäuser in Karlsruhe vermietet?

Hierzu liegen keine auswertbaren Daten vor.

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.

Die Entwicklung der Durchschnittsmiete gesamt ist in der folgenden Tabelle aufgeführt; für detailliertere Information zu z.B. Differenzierungen in Bestand und Neubau sowie eine Vielzahl weiterer Kennzahlen s. Sozialbericht, S. 52.

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche									
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
5,21 €	5,42 €	5,58 €	5,72 €	5,80 €	5,92 €	6,05 €	6,21 €	6,31 €	6,36 €

b. In wie vielen Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren die Mieten erhöht? Bitte bezogen auf die jeweiligen Jahre.

Bei etwa zwei Dritteln des Bestandes hat sich die Miete innerhalb der letzten knapp 10 Jahre erhöht, der Großteil der Mieterhöhungen ergibt sich im Zuge von Wiedervermietungen und nicht bei laufenden Mietverhältnissen. Im laufenden Mietverhältnis werden die Mieten seit dem letzten Jahr auf Basis der Mietpreisstrategie erhöht. Details zur Strategie können dem Sozialbericht entnommen werden. Konkret wurden im Jahr 2021 auf Basis des § 558 rund 2400 Mieterhöhungen ausgesprochen. In den Vorjahren war die absolute Anzahl der Erhöhungen stark schwankend; 2020 wurden sie z.B. coronabedingt ausgesetzt.

c. Wie ist die Verteilung der Miethöhen pro qm für alle Wohnungen der Volkswohnung? Bitte Angabe in Abständen von jeweils 1 Euro / qm.

Die Miethöhen verteilen sich wie folgt:

Durchschnittliche Nettokaltmiete	Anzahl VE
0,00 - 4,99 Euro/m ² mtl.	1.289
5,00 - 5,99 Euro/m ² mtl.	3.455
6,00 - 6,99 Euro/m ² mtl.	5.677
7,00 - 7,99 Euro/m ² mtl.	1.981
8,00 - 8,99 Euro/m ² mtl.	383
9,00 - 9,99 Euro/m ² mtl.	199
über 10 Euro/m ² mtl.	404
Gesamtergebnis	13.388

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

Eine wohnungsscharfe Mieterhöhungsplanung für die nächsten 10 Jahre findet nicht statt. Die Volkswohnung plant die Mieterhöhungen jedes Jahr separat und hält sich dabei an die vom Aufsichtsrat beschlossenen Kriterien, die im Sozialbericht 2020/21 einsehbar sind.

e. Aus welchen Gründen sind die jeweiligen Mietsteigerungen geplant?

Die derzeit gültigen Kriterien und Regeln bei der Mieterhöhung nach §558 BGB sind im Sozialbericht 2020/21 beschrieben und einsehbar.

f. Nach welchen Kriterien werden Mieterhöhungen begrenzt? Prozentual auf die jeweilige Miete / nach Gesamtbeträgen / nach Mieterhöhungen bezogen auf mehrere Jahre? Bitte erläutern.

Zur Berechnung des Mieterhöhungspotentials wird der Mittelwert des Mietspiegels herangezogen (nicht der Oberwert). Die Mieten werden derzeit erst erhöht, wenn der Abstand zum Mittelwert des Mietspiegels mindestens 15% beträgt. Liegt die Miete zwischen 15% bis zu 30% vom Mittelwert entfernt, erfolgt eine Erhöhung um 10%. Eine 15-prozentige Erhöhung wird aktuell nur für Wohnungen ausgesprochen, die mehr als 30% unter dem Mittelwert liegen. Dabei kappt die Volkswohnung Mieterhöhungen nach §558 BGB grundsätzlich auf eine maximale Erhöhungssumme von 59€. Nach einer Erhöhung wird jedem Mieter für 3 Jahre das Ausbleiben einer weiteren Mieterhöhung nach §558 BGB garantiert. Diese Regeln wurde im Sozialbericht 2020/21 veröffentlicht.

g. In welchem Umfang werden die Mieteinnahmen der Volkswohnung in den kommenden 10 Jahren in Summe steigen?

Die Mieteinnahmen der Volkswohnung steigen überwiegend durch zusätzliche Erträge aus der Vermietung durch Neubau und Modernisierung, die aufgrund der jeweiligen Baufertigstellungen stark schwanken. Hier wird von zusätzlichen Mieteinnahmen in Höhe von etwa 17 Mio. Euro in den kommenden 5 Jahren ausgegangen. Die Entwicklung der Mieteinnahmen im Bestand ergibt sich – wie oben erläutert – jährlich aus der Mietpreisstrategie, welche wiederum in den kommenden 10 Jahren Änderungen unterliegen kann. Darüber hinaus beeinflussen zukünftige Mietspiegel und Entwicklungen am Markt die Mietenentwicklung, so dass sich für einen 10-Jahres-Zeitraum keine verlässliche Aussage treffen lässt.

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?

Der qualifizierte Karlsruher Mietspiegel spielt bei der Festlegung von Neuvermietungsmieten und Mieterhöhungen eine Rolle, da er Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt. Mietsteigerungen werden durch Abweichungen begründet, gleichzeitig wird bewusst dämpfend auf den Wohnungsmarkt eingewirkt, indem bei der Berechnung des Erhöhungspotentials der Mittelwert herangezogen und „Abstand“ gehalten wird (derzeit werden Mieten erst erhöht, wenn der Abstand zum Mittelwert mindestens 15% beträgt.) Details sind dem Sozialbericht 2020/21 zu entnehmen.

i. Gibt es unterschiedliche Miethöhen bei baulich gleichwertigen Wohnungen abhängig von der Lage bzw. von einem bestimmten Stadtviertel? Wenn ja, wie wird dies begründet?

Die Neuvermietungsmiete orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Darüber hinaus spielt auch der Zeitpunkt des Einzugs eine Rolle in Bezug auf die jeweilige Miethöhe.

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.

Die Entwicklung der Nebenkosten auf Stadtteilebene von 2011 im Vergleich zu 2021 ist sehr different und aufgrund unterschiedlicher Gebäudeausstattungen und Betriebskostenarten, die nicht in allen Gebäuden gleichermaßen anfallen, nicht vergleichbar. Während sich die Nebenkosten in Hagsfeld, der Waldstadt und in Mühlburg um 30-36% erhöht haben, liegen die Stadtteile Dammerstock und Grünwinkel mit rd. 75% Kostensteigerungen am oberen Limit. In den Stadtteilen Durlach, Nordweststadt, Oberreut, Oststadt, Rintheim und Rüppur liegen die Kostensteigerungen zwischen 40-50%, In den Stadtteilen Heidenstückersiedlung, Innenstadt/Altstadt, Knielingen, Südstadt bei 50-60% und in Daxlanden und der Südweststadt zwischen 60-70%.

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?

Generell sind alle Betriebskostenarten in den letzten 10 Jahren angestiegen. Die größten Kostensteigerungen innerhalb der Nebenkostenabrechnungen gibt es bei den Energiekosten für Heizung und Warmwasser. Da diese Kosten nach dem individuellen Verbrauch der Nutzer abgerechnet werden, hat der Vermieter hierauf nur bedingt Einfluss. Im Rahmen des Betriebskostenmanagements prüft die Volkswohnung regelmäßig Optimierungsmöglichkeiten und realisiert diese – wo möglich – im Zuge von Ausschreibungen. Zudem werden durch suffiziente Grundrisse und den Einbau wartungsarmer Technik Nebenkosten möglichst geringgehalten.

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?

Für alle Neubaumaßnahmen besteht die Pflicht, PV-Anlagen zu installieren. Dort, wo in der Vergangenheit (in den letzten 5 Jahren) Planungsrecht geschaffen werden musste, wurde dies in den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne seitens der Stadt gefordert. In den Bestandsobjekten werden im Rahmen des „100-Dächer-Programms“ kontinuierlich Dächer mit PV belegt. In Modernisierungsprojekten ist die Montage ebenfalls vorgesehen. Die Volkswohnung hat eine Dekarbonisierungsstrategie erarbeitet, mit der Zielsetzung, den CO₂-Ausstoß bis 2040 neutral zu stellen. Dabei spielt die Energieversorgung eine entscheidende Rolle. Daher wird die Volkswohnung ihre Liegenschaften sofern möglich an die Fernwärmeversorgung der Stadt Karlsruhe anschließen. Dort, wo dies nicht möglich ist, werden alternative, regenerative Energiegewinnungen zum Einsatz kommen. Inwieweit dadurch Nebenkosten perspektivisch reduziert werden können, kann aufgrund der heutigen Situation nicht beantwortet werden; die Abkehr von fossilen Brennstoffen (Kohle/Gas) ist dabei vorrangiges Ziel.

8. Einkommen der Mieter*innen der Volkswohnung

a. Welche Kenntnisse hat die Volkswohnung über die Einkommensverhältnisse ihrer Mieter*innen?

Das Einkommen der Mieterinnen und Mieter wird bei der Vermietung geprüft. Einkommensnachweise oder weitere Daten zum Einkommen dürfen aufgrund der DSGVO nicht erfasst oder archiviert werden.

Durch regelmäßige – extern durchgeführte – Mieterbefragungen liegen statistische Daten zu den Einkommensverhältnissen vor.

b. Wie hoch ist das durchschnittliche Netto-Monatseinkommen der Haushalte bezogen auf Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalte? Bitte Gruppierung mit Abständen 500 Euro / Monat).

Die Daten der Mieterbefragung zeigen folgendes Bild:

	1-Personen-Haushalte	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4-Personen-Haushalte und mehr
< 1000 Euro	26%	9 %	9 %	6 %
< 2000 Euro	54 %	33 %	34 %	25 %
< 3000 Euro	18 %	33 %	32 %	33 %
> 3000 Euro	3 %	24 %	26 %	27 %

c. Wie hoch ist das durchschnittliche Netto-Monatseinkommen pro Kopf der jeweiligen Haushalte? Bitte Gruppierung mit Abständen 500 Euro / Monat.

Diese Daten liegen nicht in Haushaltsclustern vor. Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen liegt laut Mieterbefragung bei 2.100 Euro. Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen pro Kopf bei 1.180 Euro.

d. Wie viele Haushalte der Volkswohnung beziehen als Empfänger*innen von Sozialleistungen (bspw. Hartz IV) für die Wohnungsmiete auch „Kosten für Unterkunft“?

Diese Daten liegen nicht vor bzw. es gibt es bei Leistungsempfängern sowohl „Selbstzahlende“ als auch Mieterinnen und Mieter, deren Miete direkt vom Amt überwiesen wird. In beiden Fällen muss die Miete innerhalb der gültigen KdU-Sätze liegen. In der Mieterbefragung gaben 5,9% der Befragten an, „derzeit arbeitslos“ zu sein.

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?

Hierzu zunächst ein wichtiger Hinweis: 95% aller Mieten bei der Volkswohnung sind KdU-fähig (auch wenn nur ca. 20% der Wohnungen öffentlich gefördert sind). Das bedeutet, dass sehr viele Mieten unterhalb der Grenze, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird, liegen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in den letzten 10 Jahren so gut wie kein Leistungsempfänger aufgrund der Miethöhe seine Wohnung verlassen musste. Konkrete Fälle sind der Volkswohnung nicht bekannt. Sollte die Wohnung aufgrund veränderter Lebenssituationen viel zu groß sein, wird grundsätzlich versucht, passenderen Wohnraum anzubieten.

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.

Die Höhe der Kosten für Baumaßnahmen lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen.

Investitionen in Mio. €	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Instandhaltung*	14	13	14	16	29	26	23	24	26	28
Neubau	9	12	23	22	49	10	37	26	27	35
Modernisierung	12	8	9	11	16	7	5	6	4	7
SUMME	35	32	45	49	94	43	65	55	58	70

*Instandhaltung inkl. Gewerbe u. sonstiges

b. Wie hoch sind die geplanten Kosten für Baumaßnahmen in den nächsten 10 Jahren in den entsprechenden Kategorien Instandhaltung, Modernisierung, Neubau (soweit Zahlen vorhanden)?

Die Volkswohnung plant Investitionen i. H. v. ca. 1 Mrd. € in den nächsten fünf Jahren. Der Großteil der Investitionen entfällt auf bereits begonnene Neubau- und Modernisierungsprojekte. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation muss bei zukünftigen Investitionsentscheidungen einerseits „auf Sicht gefahren“ werden, andererseits können sich auch durch eine im Umbruch befindliche Förderlandschaft Anpassungen ergeben.

10. Ergebnis Geschäftstätigkeit und Verwendung von Gewinnen

a. Wie waren die jeweiligen Ergebnisse der Geschäftstätigkeit in den letzten 10 Jahren?

Die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit waren wie folgt:

Jahreswert in Mio. €	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtergebnis	4,9	4,7	5,5	6,8	6,8	9,6	16,4	14,8	13,0	17,5

b. Woraus ergeben sich im Einzelnen etwaige Gewinne? Wie wurden etwaige Gewinne verwendet?

Neben dem recht geringen Ergebnisbeitrag aus der reinen Hausbewirtschaftung ergeben sich die teilweise hohen Jahresüberschüsse durch die Konversionsareale bei der KGK sowie Portfoliobereinigung und dem Verkauf von Unternehmensbeteiligungen. In den Jahren 2012 bis 2020 erfolgte eine Thesaurierung der Gewinne. Für das Jahr 2021 erfolgte eine Ausschüttung an die Stadt Karlsruhe i. H. v. etwa 7,2 Mio. €.

c. Wie sind die Planungen der nächsten 10 Jahre bezüglich geplanter Ergebnisse und Gewinnverwendung?

Die hohen Ergebnisse der letzten fünf Jahre werden nicht mehr erreicht werden können, gerechnet wird mit Ergebnissen in Höhe der davor liegenden Jahre. In Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe plant die Volkswohnung ihren Beitrag zur Sicherung des städtischen Haushaltes in Form von Ausschüttungen, sofern diese wirtschaftlich tragfähig sind.