

STELLUNGNAHME zum Antrag CDU-Gemeinderatsfraktion vom: 22.10.2012 eingegangen: 22.10.2012	Gremium:	40. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	20.11.2012 1253 20 a öffentlich Dez. 6
Wohnraumsituation in Karlsruhe: Bezahlbarer Wohnraum für Karlsruhe - Beitrag der städtischen Tochtergesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH		

- Kurzfassung -

Eine Erhöhung des Anteils sozialgebundener Wohnungen bei der VOLKSWOHNUNG wird bei der gegenwärtigen Rechtslage nicht als zielführend angesehen.

Die Stadtverwaltung wird sich bei Bund und Land für eine bessere Förderung einsetzen und städtebauliche Fördermöglichkeiten prüfen.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatori- schen Kosten abzügl. Folgeer- träge und Folgeeinsparungen)
Kontierungsobjekt: PSP-Element: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: 1 und 4	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit VoWo	

Zu Teil 1 des Antrages:

Der Bestand der VOLKSWOHNUNG GmbH umfasst derzeit rund 12.700 Wohnungen. Davon sind aktuell 3.481 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung versehen. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen wurden in den Stadtteilen Oberreut, Rintheim und Nordstadt in der Vergangenheit errichtet, allein 246 in den Jahren 2000 - 2009.

Die Durchschnittsmiete beträgt für die mietpreisgebundenen Wohnungen rund 4,45 €/m², im frei finanzierten Bestand rund 5,00 €/m² (Karlsruhe liegt im Durchschnitt bei 8,10 €/m²). Damit liegt die VOLKSWOHNUNG GmbH mit ihren Mieten im Vergleich mit anderen Großstädten in Baden-Württemberg deutlich günstiger und wird damit ihren traditionellen Zielen vollumfänglich gerecht, nämlich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Karlsruhe.

Um breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen - wie es dem Gesellschaftszweck der VOLKSWOHNUNG GmbH entspricht -; ist es also nicht erforderlich, die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindung zu erhöhen, sondern den Bestand an preiswertem Wohnraum insgesamt zu erhöhen. Anders ausgedrückt: Das städtische Wohnbauunternehmen VOLKSWOHNUNG GmbH ist auch ohne das Hilfsmittel der Sozialbindung verpflichtet und bereit, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen geht bei der VOLKSWOHNUNG GmbH aufgrund des Wegfalls von Bindungen bis auf 2.098 Wohnungen im Jahr 2020 stetig zurück. Gleichzeitig haben sich die Bemühungen des Gesetzgebers, mit dem „Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (LWoFG)“ die Neuschaffung von bezahlbaren Wohnungen in den letzten Jahren zu fördern, bisher als nicht zielführend erwiesen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Zinslage auf dem Kapitalmarkt stellen Neubauprojekte unter Inanspruchnahme der Wohnraumförderung letztlich keine Verbesserung dar. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Förderung grundsätzlich reformiert würde.

Daher realisiert die VOLKSWOHNUNG GmbH ihre Neubauten bisher mit Eigenfinanzierungen, die zu einer besseren Wirtschaftlichkeit führen als bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes. Gleichwohl errichtet die VOLKSWOHNUNG GmbH mit ihrem geplanten Neubau-Programm bis 2017 auch „bezahlbare“ Wohnungen, in Verbindung mit einem eigenen Förderprogramm, das sich an das Landeswohnraumförderprogramm 2012 anlehnt. Hierbei werden mindestens 10 % des vorgesehenen Bauvolumens (mindestens 500 Neubauwohnungen) als Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen angeboten, d. h. mit anfänglichen Kalt-Mietpreisen von 2,00 - 3,00 €/m² unter Markt- bzw. Kostenmiete.

Das Modell wird derzeit erstmalig bei der Vermietung der Wohnungen im Baufeld 6 b in Kirchfeld-Nord angeboten.

Bedingungen für die Bewerbung um eine Wohnung dieser Art sind:

- Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte seit mindestens zwei Jahren in Karlsruhe. Für Haushalte mit einem oder mehreren Kindern gilt eine verkürzte Frist von einem Jahr.
- Vorliegen eines allgemeinen Wohnungsberechtigungsscheines (WBS). Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Mieterhaushalt lebenden Personen) darf die gemäß Landeswohnraumförderprogramm 2012, Anlage 1 festgesetzten Einkommensobergrenzen nicht übersteigen. Der Mieterhaushalt muss der VOLKSWOHNUNG GmbH die Einhaltung der Einkommensobergrenze vor Abschluss des Mietvertrages durch eine entsprechende Bescheinigung des Liegenschaftsamtes nachweisen.

Wird die Voraussetzung des WBS erfüllt, erhält der Mieter/die Mieter einen Abschlag in Höhe von 2,00 €/m², zusätzlich für ein Kind +0,50 €/m², für zwei Kinder und mehr +1,00 €/m². Die Voraussetzungen für die Berechtigung der Förderung werden alle zwei Jahre überprüft. Hierzu sind vom Mieter die aktuellen Einkommensverhältnisse darzulegen. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist vom wohnungssuchenden Haushalt gegenüber der VOLKSWOHNUNG GmbH durch eine Bescheinigung des Liegenschaftsamtes nachzuweisen.

Werden die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, ist eine entsprechende Mieterhöhung vorzunehmen. Ein entsprechender Zusatz „VOWO-Förderung“ wird im Mietvertrag vereinbart.

- Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in der Stadt Karlsruhe - oder im Falle eines Mieterhaushaltes mit mindestens einem Kind im Landkreis Karlsruhe bestand.

Zu Teil 2 des Antrages:

In Baden-Württemberg wird der Mietwohnungsbau in erster Linie durch Programme des Landes gefördert. Hierfür erhält das Land Kompensationszahlungen des Bundes. Von grundlegender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass die bis 2013 gesicherten Fördermittel des Bundes auch nach dieser Zeit auf dem bisherigen Niveau fließen. Entsprechende Aktivitäten des Deutschen Städtetages sind im Gange.

In den Jahren 2012 und 2011 hat das Land in seinem Haushalt jährlich je 48,45 Millionen € für die Wohnraumförderung bereitgestellt. Darin waren Bundesmittel in Höhe von 42,25 Millionen € enthalten. Die Landesfördermittel wurden 2012 auf 70,12 Millionen € erhöht. Diese Erhöhung ist auch auf Forderungen des Städtetages Baden-Württemberg unter Beteiligung der Stadtverwaltung zurück zu führen.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der sozialen Aufgabe der VOLKSWOHNUNG GmbH mietpreisgebundenen bzw. weiterhin „bezahlbaren“ Wohnraum bereitzustellen, ist es sinnvoll, die Anzahl von Wohnungsangeboten für die Zielgruppe mit niedrigem Einkommen zu erhöhen.

Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verbesserung des Landeswohnraumförderprogramms (für 2013 vorgesehen)
- Förderung seitens der Stadt Karlsruhe zum Zweck der Mietvergünstigung - die im Landeswohnraumfördergesetz grundsätzlich zugelassen ist
- Ausweisung weiterer Flächen für Wohnungsbau in Karlsruhe (Nachverdichtung, Konversion, Neuausweisungen)

Die Stadtverwaltung wird dies prüfen. Denn seit Jahren ist festzustellen, dass im Gegensatz zur Eigentumsförderung, die Mittel für den Mietwohnraum kaum in Anspruch genommen werden. Diese Situation haben wir nicht nur in Karlsruhe, sondern ist landes- und bundesweit zu beobachten. Die Gründe hierfür sind vielfältig; Ein Grund sieht die Verwaltung darin, dass durch das langjährige niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt die Attraktivität der Förderdarlehen verloren geht und darüber hinaus für viele potentielle Investoren die mit der Förderung verbundenen Belegungs- und Mietanbindungen eine nicht akzeptable Hürde darstellen.

In Anbetracht dieser Situation ist das Land gut beraten, seine Wohnraumförderung grundsätzlich zu überdenken. In kommunalen Gremien wird darauf hingewirkt.