

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) vom: 13.05.2013 eingegangen: 13.05.2013	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	51. Plenarsitzung Gemeinderat 18.06.2013 1451 26 öffentlich Dez. 4
Haus- und Grundstücksmarkt in Karlsruhe - Schaffung von Mietwohnungsraum		

1. Welche generellen Schlüsse zieht die Stadt Karlsruhe aus dem Immobilienmarktbericht 2012 des Karlsruher Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Karlsruhe, insbesondere für den Erhalt und die Schaffung von erschwinglichem Mietwohnungsraum in Karlsruhe für die nächsten Jahre?

Der Mietpreis in einer Stadt ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Einer davon, aber nicht der maßgebendste, ist der Bodenwert. Wenn sich die Investition zur Schaffung von Wohnraum verteuert, z. B. durch Bodenpreisanstieg, werden üblicherweise die auf dem Wohnungsmarkt beanspruchten Mieterträge dieser Entwicklung folgen. Dies gilt insbesondere für einen Wohnungsmarkt, der von hoher Nachfrage und einem eingeschränkten Angebot gekennzeichnet ist.

Die Stadt Karlsruhe hat hieraus bereits die entsprechenden Schlüsse gezogen, indem der Gemeinderat erhebliche Mittel zur Wohnraumförderung sowohl im Haushalt als auch in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen hat und die Verwaltung derzeit ein kommunales Förderprogramm entwickelt.

2. a) Wie bewertet die Stadt die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds zur strategischen Bodenbevorratung und zur schrittweisen Aneignung von Grundstücken für die Schaffung neuer Mietwohnungen?

b) Wird die Stadtverwaltung dem Gemeinderat einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten, als Teil eines kommunalen Mietwohnungsprogramms?

c) Wenn nein – warum nicht?

Ein kommunaler Bodenfonds findet in anderen Bundesländern Anwendung, in denen Kommunen aufgrund ihrer Haushaltssituation nur eingeschränkt auf dem Grundstücksmarkt handlungsfähig sind.

Wie auch schon in der Vergangenheit spielt der Grunderwerb für die Stadt Karlsruhe eine wichtige Rolle im Sinne einer vorausschauenden Bodenbevorratung, wofür auch Haushaltsmittel eingestellt sind. Die Arbeitsgruppe Sozialgebundener Wohnraum untersucht derzeit verschiedene Instrumente zur Schaffung neuer Mietwohnungen. Die strategische Bodenbevorratung spielt dabei auch eine gewichtige Rolle. Über die Arbeitsergebnisse wird der Gemeinderat im Herbst informiert.

3. Wie hoch schätzt die Stadt das gegenwärtige Potential an verfügbaren Grundstücken für die Schaffung neuer Mietwohnungen im Stadtgebiet von Karlsruhe ein?

Aus dem Baulandkataster des Liegenschaftsamtes sind ca. 30 unbebaute Grundstücke bekannt, die teilweise oder in vollem Umfang für Geschosswohnungsbau in Frage kämen.

4. Für wie viele neue Mietwohnungseinheiten würde dieses Potential ausreichen?

Aufgrund der Festsetzungen in den entsprechenden Bebauungsplänen wurde überschlägig eine Anzahl von ca. 850 möglichen Wohneinheiten ermittelt. Dabei wurde von einer Wohnfläche von 80 m² je Wohneinheit ausgegangen.

5. Wie hoch wäre der danach verbleibende Bedarf an Mietwohnungen anzusetzen?

Mit der Frage des Bedarfs an Mietwohnraum beschäftigt sich derzeit die Arbeitsgruppe Sozialgebundener Wohnraum.

6. a) Wie beurteilt die Stadtverwaltung die Strategie, künftig keine Grundstücke mehr zu verkaufen, sondern sie in Erbbau zu vergeben, mit der Zielsetzung, mehr Mietwohnraum und Wohnraum mit Belegungsbindung zu schaffen?

b) Wird die Stadt dem Gemeinderat einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten?

c) Wenn nein – warum nicht?

Die Verpflichtung Mietwohnraum und Wohnraum mit Belegungsbindung zu erstellen, ist in gleichem Maße sowohl im Rahmen der Bestellung eines Erbbaurechts als auch im Rahmen eines Kaufvertrages möglich. Darüber hinaus sind in Anbetracht des derzeitigen Zinsniveaus Erbbaurechte nicht attraktiv. Die in der Fragestellung beschriebene Strategie halten wir für nicht zielführend und wird daher in dieser Form dem Gemeinderat auch nicht vorgeschlagen.

7. Angesichts ökologisch bedingt knapper Ressourcen an noch zu bebauenden Flächen: Wie beurteilt die Stadt eine Quote in der Bauleitplanung - ca. 60 bis 80 Prozent - für Geschosswohnungsbau im Verhältnis zu Einfamilien- und Reihenhäusern in jedem neuen Bebauungsplan, so lange, bis der Mangel an erschwinglichem Mietwohnungsraum in Karlsruhe behoben ist?

Der vorgeschlagene prozentuale Anteil kann nicht bei allen Gebieten durchgängig angesetzt werden. Das Planungsinstrument der vorbereitenden Bauleitplanung, der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK), unterscheidet bei den geplanten Wohnbauflächen zwischen vier Siedlungstypen (A, B, C, D). Diese sind mit Orientierungswerten zur angestrebten Geschossflächenzahl (GFZ), Wohnungsdichte (Wohnungen je ha Bruttobauland) und einer Zielvorstellung zum Anteil von Geschosswohnungsbau je ha Bruttobauland versehen. Die Zuordnung des jeweiligen Siedlungstypes zu den Wohnbauflächen beruht auf der verkehrlichen Anbindung (z. B. Nähe zum Zentrum) und städtebaulichen Kriterien (z. B. das vorhandene Ortsbild).

Die Zielvorstellungen zum Anteil von Geschosswohnungsbau je ha Bruttobauland der Siedlungstypen lauten wie folgt:

- A: 100 % Geschosswohnungsbau
- B: 66 % Geschosswohnungsbau
- C: 33 % Geschosswohnungsbau
- D: 0 % Geschosswohnungsbau

Diese Zielvorstellungen werden bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Leider lässt die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan (§ 9 BauGB zählt abschließend die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen auf) für den normalen Bebauungsplan eine Festsetzung von Geschosswohnungsbau nicht zu. Allenfalls können die Rahmenbedingungen für Geschosswohnungsbau geschaffen werden, indem Mindestbauhöhen festgesetzt werden, was jedoch noch keine Garantie für eine tatsächliche Realisierung ist.

Eine weitere Möglichkeit, die § 9 BauGB eröffnet, ist es, die Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Dies wird zurzeit diskutiert, realistisch ist dabei aber nur ein Anteil von 20 - max. 30 %, da sich ein höherer Anteil wirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt und zu unerwünschten Konflikten innerhalb eines Quartiers führen würde.

8. a) Existiert derzeit ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum in Karlsruhe – wenn nein, würde die Stadtverwaltung für ein solches aktiv werden?

b) Wenn nein – warum nicht?

In Karlsruhe bestand von 1990 bis 2001 das Zweckentfremdungsverbot aufgrund des Bundesgesetzes vom 04.11.1971 (Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen). Nach diesem Gesetz können die Landesregierungen durch Rechtsverordnungen bestimmen, dass in Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots in Karlsruhe zum 01.01.2002 durch Rechtsverordnung des Landes erfolgte aufgrund eines rechnerisch nahezu ausgeglichenen Wohnungsmarktes.

Seit 01.01.2007 wird das Zweckentfremdungsverbot nach dem obigen Gesetz in keiner Gemeinde Baden-Württembergs mehr angewendet.

Nach Auskunft des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg plant die Regierungskoalition ein Landesgesetz nach bayrischem Vorbild, das Gemeinden mit angespannter Wohnungsmarktlage ermöglicht, das Zweckentfremdungsverbot durch Satzung einzuführen.

Das Landesgesetz bleibt abzuwarten. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit berichten.