

<b>STELLUNGNAHME zum interfraktionellen Antrag</b>  GRÜNE-Gemeinderatsfraktion SPD-Gemeinderatsfraktion KAL-Gemeinderatsfraktion  vom: 23.10.2012 eingegangen: 23.10.2012	Gremium:	<b>40. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>20.11.2012 1254 20 b öffentlich Dez. 4</b>
<b>Kommunales soziales Wohnraumförderungsprogramm für Karlsruhe</b>		

Kurzfassung:

In Anbetracht der Situation des sozialen Wohnungsmarktes in Karlsruhe und aufgrund der in den nächsten Jahren deutlich zurückgehenden Zahl von Sozialwohnungen wird die Verwaltung in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe die Situation des sozialen Wohnungsmarktes analysieren und strategische Lösungsansätze erarbeiten.

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 kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK 2020 - relevant		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
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 VOLKSWOHNUNG GmbH		

**1.**

**Die Stadtverwaltung berichtet, inwieweit und durch welche konkreten Maßnahmen die Handlungsempfehlungen der Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe vom 26. Oktober 2010 im Handlungsfeld „Preiswerter Wohnraum“ jeweils umgesetzt werden konnten. Des Weiteren berichtet die Verwaltung, welche Erfolge bei der Schaffung preiswerten Wohnraums erzielt werden konnten.**

**Zu 1:**

Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 24.05.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, die künftige Wohnungspolitik verstärkt an den bei der Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt 2010 gewonnenen Erkenntnissen auszurichten. Als wesentlichen Ansatzpunkt, um die Zugangsbedingungen für einkommensschwächere Haushalte auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu verbessern, haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der 1. Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe am 26.10.2010 die Ausweitung des Angebots an Bauland genannt. Denn durch die Ausweitung des Angebots an Neubauwohnungen würde die Nachfrage von finanziell besser gestellten Haushalten nach einfacheren Wohnungen abgeschwächt und so die Konkurrenz für Haushalte in sozialen Problemlagen geringer.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 615 Wohneinheiten fertig gestellt. Somit lag die Zahl der Baufertigstellungen leicht um +24 Wohnungen über dem Wert des Jahres 2010 (591 Wohneinheiten). Im Vergleich mit dem langjährigen Mittel der Jahre 2006 bis 2010 (709 Baufertigstellungen) lag die Zahl der Baufertigstellungen in 2011 jedoch um -94 Wohneinheiten deutlich darunter.

Die vergleichsweise hohe Bautätigkeit der vergangenen Jahre (2006 bis 2010) konzentrierte sich vor allem auf die drei großen Konversionsgebiete in Neureut, der Südstadt sowie Knielingen. Im Jahr 2015 etwa werden diese Gebiete jedoch vollständig bebaut sein. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Amts für Stadtentwicklung wird die Bevölkerung in Karlsruhe aber auch nach 2015 weiter anwachsen (+9.200 Personen bzw. 3,0 % bis 2030) und damit die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Dieser Entwicklung gilt es stärker als bisher Rechnung zu tragen, indem neben der forcierten Innenentwicklung und Baulückenschließung die Überführung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan in konkrete Bebauungsplanverfahren aktiv vorangetrieben wird.

Bereits auf der Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe 2010 wurden auf Grund der fehlenden Bereitschaft der privaten Bau- und Wohnungswirtschaft, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, Überlegungen angestellt, ob Karlsruhe, ähnlich wie andere Großstädte, Planungsbegünstigte (durch Bodenwertsteigerung im Zuge der Schaffung von Baurecht) durch städtebauliche Verträge dazu verpflichten sollte, einen Mindestanteil der neu gebauten Wohnungen mit sozialen Bindungen zu belegen. Derartige Verfahrensweisen sind beispielsweise in München, Frankfurt, Stuttgart oder Freiburg bereits im kommunalen Planungsrecht implementiert. Daher wurde diese Thematik auch als zentraler Punkt auf der 2. Zukunftskonferenz Woh-

nungsmarkt Karlsruhe 2012 behandelt, indem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München in einem Plenumsvortrag über das Vorgehen und die Erfahrungen der Stadt München mit dem Thema der „Sozialgerechten Bodennutzung“ berichtet hat.

Da mit Ausnahme der VOLKSWOHNUNG von Vermieterseite häufig die Angst geäußert wurde, an Haushalte in sozialen Problemlagen zu vermieten (Mietausfälle, Mietnomaden etc.), empfahlen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der 1. Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe 2010 die bessere Integration von Sozialarbeit in das Wohnungsmarktgeschehen in Karlsruhe. Auf diesem Feld ist sowohl die Stadt Karlsruhe mit dem Projekt „Wohnraumakquise durch Kooperation“ als auch der Verein Sozialpädagogische Alternativen e. V. erfolgreich tätig. Allen Projekten ist gemeinsam, dass Haushalten mit schwierigen finanziellen, sozialen und persönlichen Ausgangsbedingungen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden, Hilfestellungen finanzieller und/oder sozialpädagogischer Art geleistet werden. So konnte durch das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ im Jahr 2011 Wohnraum für 122 Personen in schwierigen sozialen Verhältnissen vermittelt werden.

Trotz aller Aktivitäten der Kommune muss jedoch deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Wohnraumförderung in erster Linie eine Aufgabe des Bundes und der Länder ist. Die Stadt Karlsruhe wäre, wie auch andere Kommunen, damit überfordert, die Wohnraumförderung alleine zu realisieren.

Die Länder erhalten für die Durchführung und Finanzierung der Wohnraumförderung 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 unter Beteiligung des Oberbürgermeisters der Stadt Karlsruhe im Gange.

Das Land Baden-Württemberg hat die Mittel für die Wohnraumförderung im Jahre 2012 von zuvor 48,45 auf 70,12 Millionen Euro erhöht. Dies war auch Aktivitäten des Städtetages Baden-Württemberg unter Beteiligung der Stadtverwaltung geschuldet.

Dennoch ist seit Jahren festzustellen, dass im Gegensatz zur Eigentumsförderung die Mittel für den Mietwohnungsbau kaum in Anspruch genommen werden. In der jüngeren Vergangenheit hat in Karlsruhe nur die VOLKSWOHNUNG 22 Sozialwohnungen in Knielingen erstellt. Sonstige Aktivitäten waren und sind nicht zu verzeichnen.

Dieser Trend ist nicht nur in Karlsruhe, sondern 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 Mietbindungen eine nicht akzeptable Hürde darstellen.

Aufgrund dieser Situation ist das Land gut beraten, seine Wohnraumförderung grundsätzlich zu überdenken. Die Verwaltung steht in Kontakt mit dem zuständigen Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg.

**2.**

**Die Stadtverwaltung beziffert ihre Erwartungen für die Schaffung preiswerten Wohnraums aus der Umsetzung der Strategie „Wohnen in der Stadt und zukunftsfähiger Wohnungsmarkt 2020“.**

**3.**

**Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit ein kommunales soziales Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt werden kann, um preiswerten Wohnraum in Karlsruhe zu schaffen. Die Verwaltung prüft darüber hinaus, inwieweit die VOLKSWOHNUNG und weitere örtliche Wohnungsbauunternehmen in dieses Programm einbezogen werden können.**

**4.**

**In die Prüfung sollen alle bisher gewählten Wohnraumförderungen seitens der Stadt Karlsruhe, der VOLKSWOHNUNG und des Landes einbezogen werden.**

**Zu 2 - 4:**

In Anbetracht der beschriebenen Umstände und aufgrund der in den nächsten Jahren deutlich zurückgehenden Zahl von Sozialwohnungen wird die Verwaltung in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe die Situation des sozialen Wohnungsmarktes analysieren und strategische Lösungsansätze erarbeiten. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit ein kommunales soziales Wohnraumförderungsprogramm unter Einbeziehung der VOLKSWOHNUNG und weiterer örtlicher Wohnungsbauunternehmen aufgelegt werden kann. Dabei wird von besonderem Interesse sein, auf welche Weise man für eine Nachfrage durch die Wohnungsbaugesellschaften sorgen kann und dabei die eingesetzten Fördermittel in einem ausgewogenen Verhältnis zu der Übernahme der Miet- und Belegungsbindungen stehen. Sobald entsprechende Ergebnisse vorliegen, wird dem Gemeinderat berichtet.