

STELLUNGNAHME zum Interfraktionellen Antrag GRÜNE-Gemeinderatsfraktion CDU-Gemeinderatsfraktion vom: 22.09.2009 eingegangen: 22.09.2009	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	3. Plenarsitzung Gemeinderat 20.10.2009 112 11 b öffentlich Dez. 6
Soziales Wohnen		

- Kurzfassung -

Als Fazit des Wohnungsberichtes und der eigenen Analyse der Mietinteressentendatei der VOLKSWOHNUNG bleibt festzuhalten, dass eine kontinuierliche Steigerung an Mietinteressenten mit geringem Einkommen zu verzeichnen und die Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum notwendig ist.

Die Bemühungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit ausreichend preisgünstigem Mietwohnraum und einer sozialen Wohnversorgung sind bisher auf wenige Akteure beschränkt. Es wird vorgeschlagen, die bereits bestehende „Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung“ mit der Vorbereitung einer Gesprächsrunde zu betrauen.

Finanzielle Auswirkungen nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>			
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:			
Karlsruhe Masterplan 2015 - 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

Aufgrund der vom Amt für Stadtentwicklung im 7. Sachstandsbericht 2008 (Wohnen und Bauen in der Stadt) dargestellten Struktur der Mietinteressenten bei der Volkswohnung wurde sowohl das Vertrauen als auch die Aussagekraft der internen Daten per 31.12.2008 analysiert und in der Aufsichtsratssitzung am 27.04.2009 vorgestellt und diskutiert.

Warum die Anzahl der bisher von der Volkswohnung als „wohnungssuchend gemeldeten Haushalte“ im Vergleich zur Kartei des Liegenschaftsamtes zwischen 1998 und 2007 von 3.800 bis auf 7.000 (vgl. 7. Sachstandsbericht, Abb. 3.66) bzw. bis Ende 2008 auf über 7.700 gestiegen ist, lässt sich wie folgt erklären:

Es melden sich immer wieder neue Interessenten – vor allem aus dem „Nicht-Volkswohnungs-Bestand“ – mit „Wechselabsichten“, die registriert werden. Da der jährliche Saldo aus Neu- und Altinteressenten und fluktuationsbedingter Neuvermietung deutlich positiv ist, steigt die Anzahl der „Wohnungssuchenden“ entsprechend pro Jahr. Die meisten Gründe liegen dabei in einer gewissen Unzufriedenheit mit den derzeitigen Wohnungszuschnitten bzw. -größen, Wohnungs-, Gebäude- und Wohnumfeldzuständen und nachbarschaftlichen Verhältnissen sowie der aktuellen Mietbelastung.

Im Wohnungsbericht wurde keine Differenzierung zwischen allen Wohnungsinteressenten und tatsächlich dringend Wohnungssuchenden, etwa aufgrund drohender Obdachlosigkeit, vorgenommen. Eine dringende bzw. ausgesprochene Wohnungsnot aufgrund sozialer Belange liegt in überschaubaren Größenordnungen vor. Solche Fälle stehen bei der Wohnungsversorgung durch die Volkswohnung selbstverständlich im Vordergrund.

Um zu erreichen, dass künftig zu einem bestimmten Stichtag ein Gesamtüberblick zur tatsächlichen Nachfragesituation und Nachfragestruktur und damit zeitnahe Marktkennnisse zur Verfügung stehen, wurde der Prozess ‚Bearbeitung Wohnungsnachfrage‘ modifiziert.

Bei der letzten Auswertung am 31.12.2008 zeigten sich neben den bekannten Erkenntnissen fünf interessante Hinweise:

- von den rd. 7.700 Interessenten (31.12.2008) sind rd. 1.300 (17 %) bei der Volkswohnung bereits Mieter,
- von den insgesamt 835 Neuvermietungen in 2008 (Fluktuationsrate 6,8 %) entfallen 248 (rd. 30 %) Vermietungen an Haushalte aus dem Bestand der Volkswohnung,
- die restlichen rd. 1.050 Anfragen aus dem eigenen Bestand konnten wegen grundsätzlich nicht passender Angebote bzw. aufgrund Ablehnung der zur Verfügung stehenden Angebote nicht bedient werden,
- es konnten 587 Neukunden gewonnen werden, davon 510 Haushalte aus Karlsruhe, 77 nicht aus Karlsruhe,
- von 835 neu abgeschlossenen Mietverträgen entfielen 231 auf Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich war.

Als Fazit des Wohnungsberichtes und der eigenen Analyse bleibt dennoch festzuhalten, dass eine kontinuierliche Steigerung an Mietinteressenten mit geringem Einkommen zu verzeichnen und die Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum notwendig ist.

Die Volkswohnung wird, trotz Förderungskürzungen, in den nächsten drei bis vier Jahren rd. 500 neue Mietwohnungen z.B. in Neureut (ca. 96), Knielingen (rd. 80), Rintheim (rd. 170), Oststadt (52 Studentenwohnungen) errichten.

Die Bemühungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit ausreichend preisgünstigem Mietwohnraum und einer sozialen Wohnversorgung sind bisher auf wenige Akteure beschränkt.

Es wird vorgeschlagen, die aus Amt für Stadtentwicklung, Grundstücksbewertungsstelle, Liegenschaftsamt, Sozial- und Jugendbehörde, Stadtplanungsamt und Volkswohnung bestehende „Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung“ mit der Vorbereitung einer Gesprächsrunde mit Wohnbauunternehmen zu betrauen. Diese hat, unter Federführung des Amts für Stadtentwicklung, ihre erste Sitzung im November 2009. Ziel dieser verwaltungsin-
ternen Arbeitsgruppe ist der kontinuierliche Informationsaustausch zu den Tendenzen am Wohnungsmarkt sowie die Initiierung einer Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe.