

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke) vom: 14.12.2009 eingegangen: 14.12.2009	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	7. Plenarsitzung Gemeinderat 26.01.2010 256 23 öffentlich Dez. 6
Klimagerechter Wohnungsbau und preiswerter Mietwohnraum		

Mit welchen Maßnahmen sichert die Stadtverwaltung bzw. die VOLKSWOHNUNG, dass trotz der erforderlichen strengeren Kriterien beim energetischen Standard von Wohngebäuden entsprechend Bedarf mehr preiswerter Mietwohnraum geschaffen wird?

Ausgangslage

Mit ihrer Initiative, in den nächsten Jahren auf eigenen bzw. auf von der Tochtergesellschaft KGK mbH gekauften Grundstücken (insbesondere im Neubaugebiet Knielingen 2.0) erheblich in den Neubau von rd. 500 Mietwohnungen zu investieren, reagiert die VOLKSWOHNUNG GmbH auf den nach wie vor bestehenden Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen.

Nach Inkrafttreten der EnEV 2009 am 01.10.2009 ist allerdings zu erwarten, dass die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen – insbesondere im Mietwohnungsbau – noch weiter als bisher unter Druck gerät und weder die gewünschte Belegung der Bautätigkeit noch die mit der Verordnung beabsichtigte CO₂-Reduzierung und Energieeinsparung wirklich eintritt.

Vorgehensweise

Im Rahmen ihrer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Aufgaben stellt sich die VOLKSWOHNUNG GmbH dieser Herausforderung mit folgendem Herangehen:

1. Günstige Grundstückspreise

Die für die geplanten Maßnahmen erforderlichen Grundstücke sind bereits im Eigentum oder gehen über den Ankauf bei der Tochtergesellschaft KGK mbH unmittelbar vor Baubeginn in das Eigentum der VOLKSWOHNUNG GmbH über. Der Nachteil – wie bei sonstigen Investoren – einer teuren Grundstücksbevorratung mit entsprechenden Vorlaufkosten entfällt. Zudem besteht die Möglichkeit, die für den Mietwohnungsbau in den Konversionsgebieten vorgesehenen Grundstücke von der KGK zu Selbstkosten zu erwerben, falls es die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfordert.

2. Effiziente Bauproduktion und minimale Baukosten

Hinsichtlich künftig steigender Planungs- und Baukosten muss die Balance gelingen zwischen dem Einsatz teurer/komplexer Technologien, die zur Einhaltung der EnEV 2009 erforderlich sind, und der Einhaltung normengerechter Bau- und Ausbaustandards, mit denen die Qualität „bezahlbare“ Neubauwohnungen erreicht werden kann.

Aufgrund der Standardisierung der Produkte sowie eines gewissen Mengeneffektes erwartet die VOLKSWOHNUNG beim Einkauf der Bauleistungen günstige Preise, die sich in der Kalkulation positiv auswirken werden. Ferner werden sich mit detaillierten Bauzeitplanungen die Laufzeiten der Zwischenfinanzierungen verkürzen und damit die Wirtschaftlichkeit der Projekte positiv beeinflussen.

3. Moderater Mietpreis

Der Durchschnittsmietpreis laut 7. Sachstandsbericht bei Neubaumaßnahmen in Karlsruhe in Höhe von 7,00 €/m² ist trotz kostensparender und dennoch die energetischen Anforderungen erfüllenden Bauweise nicht auskömmlich. Nach ersten Kalkulationen werden die Kostenmieten i. M. um 8,90 €/m² betragen müssen. Damit liegen sie immer noch innerhalb der Spanne des vom IVD für Karlsruhe erstellten, im Vergleich zu den Städten Mannheim, Heidelberg, Freiburg und Stuttgart eher moderaten Mietpreisniveaus.

4. Nutzung der Fördergesetze

Um auch Neubauwohnungen den Bevölkerungsgruppen anzubieten, die sich nicht selbst ausreichend am freien Wohnungsmarkt versorgen können, ist beabsichtigt, einen Anteil von mind. 15 % der geplanten Neubauwohnungen – falls es ein Landeswohnraumförderprogramm 2010 geben sollte – mit Unterstützung der Mietwohnraumförderung zu erstellen.

Die Förderung würde sowohl

- eine Mietsubvention, d. h. eine den Mieterinnen und Mietern zugute kommende Mietvergünstigung gegenüber Mieten in vergleichbaren Objekten und Lagen als auch
- Zuschläge für innovatives Bauen (z. B. kostengünstig, flächensparend) und
- Zuschläge für ökologisch wirksame Bauausführungen (z. B. KfW-Energiesparhaus 40)

umfassen. Alle drei Fördermöglichkeiten sind bei den vorgesehenen Planungen gegeben.

5. VOLKSWOHNUNG-Mietwohnungsförderung

Als weitere Förderung im frei finanzierten Mietwohnungsbau plant die VOLKSWOHNUNG in den Mietverträgen für einzelne Neubaumaßnahmen die Kostenmiete zu „kappen“ (d. h. zu verringern), in Abhängigkeit der nach Mietbeginn bei Familien in der Wohnung hinzugekommenen Kinderzahl. Entsprechend der zulässigen Wohnungs- bzw. Zimmergrößen für eine familiengerechte Unterbringung könnte die Miete bspw. um 0,50 €/m² je Kind 5 Jahre nach der Geburt reduziert werden.

Fazit

Die VOLKSWOHNUNG GmbH bleibt mit ihrem Neubauprogramm nicht nur die maßgebliche Stütze des (geförderten) Mietwohnungsneubaues in der Stadt, sondern leistet damit auch einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere und der sozialverträglichen Mietgestaltung.