

STELLUNGNAHME zur Anfrage	Gremium:	59. Plenarsitzung Gemeinderat
Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke)	Termin:	18.03.2014
vom: 07.02.2014	Vorlage Nr.:	2014/0403
eingegangen: 07.02.2014	TOP:	36
	Verantwortlich:	öffentlich
		Dez. 4
Milieuschutzsatzung - Schutz von alteingesessenen Bewohnerinnen/Bewohnern vor Verdrängung durch Mieterhöhungen		

1. Beobachtet bzw. verfolgt die Stadtverwaltung, inwieweit in Karlsruher Stadtteilen oder Stadtquartieren Prozesse der Verdrängung von alteingesessenen Bewohnern und Bewohnerinnen stattfinden als Folge von Mieterhöhungen nach energetischen oder sonstigen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen?

Wenn ja:

- a) Mit welchen Mitteln verfolgt die Stadtverwaltung dies?**
- b) Was sind die bisherigen Ergebnisse?**

Derartige Verdrängungsprozesse werden von der Stadtverwaltung nicht beobachtet. Insbesondere werden derzeit in Karlsruhe keine flächenhaften Sanierungen oder gar Sanierungen hin zu Luxusobjekten wie in Berlin oder München gesehen, durch die alteingesessene Bewohner ihre Unterkunft verlieren. Sicherlich gibt es auch in Karlsruhe punktuell Sanierungen. Dies ist für eine Stadt in der Größe von Karlsruhe völlig normal und wird es auch weiterhin geben. Die beschriebenen negativen Auswirkungen werden jedoch nicht festgestellt.

In der Vergangenheit mussten keine Menschen wegen derartiger Maßnahmen obdachlosrechtlich versorgt werden. Sofern bei Kunden der Sozial- und Jugendbehörde in Einzelfällen die Mieten aufgrund von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen gestiegen sind, konnten über Sonderregelungen die Mieten abgesichert werden.

Auch bei der Volkswohnung sind die beschriebenen Verdrängungsprozesse im Rahmen der Mietinteressentenaufnahme und -betreuung nicht erkennbar.

Im Rahmen der Stadtsanierung wird bei der Gewährung von Modernisierungszuschüssen in den vom Gemeinderat festgelegten Gebieten darauf geachtet, dass durch eine vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung auch nach der Modernisierung ein moderates Mietpreisgefüge aufrechterhalten bleibt und eine Verdrängung der Mieter in den Sanierungsobjekten nicht stattfindet.

Unabhängig davon sind selbstverständlich die im Mietrecht (z. B. bei Modernisierung) ohnehin verankerten Höchstgrenzen zu beachten. Auch eine Milieuschutzsatzung würde daran nichts ändern. Die zeitgemäße Modernisierung und energetische Erneuerung eines Gebäudes sieht § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch selbst bei Vorliegen einer solchen Satzung als ausdrücklichen Genehmigungstatbestand vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten heute ohnehin eher in geringerer Zahl anfallen und natürlich auch in Abhängigkeit der tatsächlichen Inanspruchnahme der Zuschüsse durch die Eigentümer zu sehen sind. Da diese Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten ohnehin nur punktuell sind, kann mit einer solchen, auf Einzelobjekte bezogenen Mietpreisbindung nicht das Gesamtgefüge in einem Sanierungsgebiet beeinflusst werden.

Auch in den seit längerem abgeschlossenen Sanierungsgebieten in Weststadt, Südstadt und in den beiden Gebieten in der Oststadt konnten seitens der Stadtsanierung keine solchen Verdrängungstendenzen beobachtet werden.

2. Ist die Stadtverwaltung bereit, wenn oben beschriebene Verdrängungsprozesse oder deren Bevorstehen festzustellen sind, dem Gemeinderat den Erlass einer Milieuschutzsatzung für das je in Frage stehende Gebiet oder Stadtquartier vorzuschlagen?

In Anbetracht der beschriebenen Situation sieht die Stadtverwaltung derzeit keinen Handlungsbedarf für eine kommunale Satzung. Sollte sich die Situation ändern, werden entsprechende Maßnahmen geprüft.