

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Sitzung Hauptausschuss	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	16.06.2015 2015/0314 3
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 4
Sachstand Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und Karlsruher Innenentwicklungsprogramm (KAI)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	16.06.2015	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Hauptausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen				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)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

In der Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2014 wurde unter TOP 7 zuletzt über das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) und das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) berichtet. Heute informieren wir den Hauptausschuss über den derzeitigen Sachstand.

I. Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)

Die Haushaltsmittel 2014 wurden durch die bewilligten Neubau- und Bestandsförderungsmaßnahmen fast vollständig rechtlich gebunden.

Eine Erhöhung der Förderbeträge zur Attraktivitätssteigerung von KaWoF ist wegen des EU-Beihilferechts nicht möglich, da die jetzige Förderung bereits an die Überkompensationsgrenze heranreicht.

1. Neubauförderung

Wie angekündigt, hat die Volkswohnung gegen Ende des letzten Jahres für 110 Wohnungen in Rintheim und Knielingen eine Förderung beantragt. Das Land unterstützt diese beiden Projekte mit zinslosen Darlehen von über 18 Millionen Euro. Im Rahmen von KaWoF wurden noch in 2014 hierfür Zuschüsse der Stadt von über 1,6 Millionen Euro zugesagt.

Für 2015 plant die Volkswohnung für 300 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 22.300 m² eine Förderung zu beantragen. Bisher gingen Förderanträge für zwei Projekte in Knielingen mit insgesamt 29 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 2.300 m² ein. Es ist mit zinslosen Darlehen des Landes von über 5 Millionen Euro und Zuschüssen der Stadt von rund 453.000 Euro zu rechnen.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Volkswohnung der ihr zugedachten Vorreiterrolle gerecht wird, indem sie bereits in Planung befundene Vorhaben auf eigenen baureifen Grundstücken dem sozialen Wohnungsbau auch kurzfristig zur Verfügung stellt.

Einige wenige andere Unternehmen sind Eigentümer von Grundstücken, für die ein Maß an Bebauung begehrt wird, das das derzeitige Baurecht nicht hergibt oder zuerst Baurecht geschaffen werden muss. Dieser Prozess, bei dem die Unternehmen von der Verwaltung begleitet werden, erfordert jedoch Zeit und ist noch nicht abgeschlossen. Die Realisierung dieser Projekte wird jedoch in Anbetracht der relativ geringen Ausmaße zu keiner wesentlichen Veränderung der Mietwohnungsmarktsituation in Karlsruhe führen.

Im Rahmen der Neubauförderung sind die fehlenden Flächen für den Wohnungsbau das Kernproblem. In diesem Bereich besteht dringender Handlungsbedarf. Damit eine deutliche Verbesserung der Wohnungsmarktsituation eintreten kann, ist es aus wohnungspolitischer Sicht unabdingbar, dass neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dies könnte dadurch geschehen, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenpotenziale für Wohnen zügig entwickelt oder im Rahmen der Innenentwicklung neue Wohnbauflächen (z.B. derzeit noch für Sport genutzte Flächen in Durlach) generiert werden.

Aus dem Blickwinkel Wohnen sollten Nachverdichtungsmöglichkeiten auch gegen andere konkurrierende Aspekte deshalb zukünftig realisiert werden.

2. Bestandsförderung

Im Jahre 2014 wurden für 37 über das Stadtgebiet verteilte Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 2.100 m² Mietpreis- und Belegungsbindungen angekauft. Das Fördervolumen betrug rund 290.000 Euro. Das Land hat für diese Maßnahmen Zuschüsse von rund 988.000 Euro zugesagt.

In 2015 wurde bisher die Förderung für 17 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 1000 m² und einem Fördervolumen von rund 135.000 Euro beantragt. Der beantragte Landeszuschuss beträgt ca. 462.000 Euro. Hier handelt es sich fast ausschließlich um Wohnraum der Volkswohnung, bei dem die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert werden. Da in diesem Jahr relativ wenige Bindungen auslaufen, sol-

len verstärkt Wohnungen, die im Rahmen eines Mieterwechsels frei werden, in den Fokus genommen werden.

Im Rahmen einer zielgruppenorientierten Öffentlichkeitsarbeit ist die Verwaltung auch mit den anderen Wohnungsbauunternehmen in regem Kontakt. Bei Firmenbesuchen wird aktiv für KaWoF geworben, und anhand von beispielhaften Wohnungen der Unternehmen werden konkrete Angebote für eine Bestandsförderung erstellt. In diesem Zusammenhang muss regelmäßig Folgendes zur Kenntnis genommen werden:

In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes in Karlsruhe befinden sich die Wohnungsbauunternehmen als Vermieter grundsätzlich in einer komfortablen Position. Hinzu kommt, dass die Unternehmen sich aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus mit Darlehen von 1 % auf dem freien Kapitalmarkt ohne das Eingehen von Bindungen mit Fremdkapital versorgen können. Noch besser geht es in dieser Hinsicht den Wohnungsbaugenossenschaften mit eigener Spareinrichtung, da die Einlagen der Mitglieder den Bedarf an Fremdmitteln deutlich verringern.

Fast kein Unternehmen hat sich in der Vergangenheit mit dem Thema Sozialer Wohnungsbau beschäftigt und war dadurch über grundlegende Änderungen in der sozialen Wohnraumförderung wie z. B. Förderhöhen, Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine, keine Benennungs- oder Besetzungsrechte etc. nicht informiert. Auch aufgrund teilweise negativer Erfahrungen in der Vergangenheit, u.a. mit dem Mieterklientel, war das Thema insgesamt negativ belegt und sinnbildlich gesprochen, fest in einer Schublade verschlossen. Um diese Situation zu verändern, bedurfte es umfangreicher Informationen und erheblicher Überzeugungsarbeit. Wenn bei der Geschäftsführung Interesse geweckt werden konnte, muss sich dieser Prozess noch innerhalb des Unternehmens (Vorstand, Aufsichtsrat o. ä.) fortsetzen. Diese Prozesse erfordern Zeit und sind noch nicht abgeschlossen. Die Verwaltung geht trotz der nicht idealen Randbedingungen dennoch davon aus, dass ein oder andere Unternehmen für die Bestandsförderung gewinnen zu können.

Eine weitere Zielgruppe sind die privaten Wohnungseigentümer. In einer gemeinsamen Aktion mit Haus und Grund Karlsruhe wird in deren Monatszeitschrift über die Vorzüge von KaWoF berichtet, und darüber hinaus erhalten derzeit ca. 2.800 Eigentümer von Mehrfamilienhäusern in Karlsruhe KaWoF-Werbebriefe mit Beratungsangeboten. Je nach Erfolg dieser Maßnahme kann dies noch auf weitere Eigentümergruppen ausgedehnt werden.

II. Wohnraum-Mobi

Als einen weiteren Baustein der Wohnraumförderung in Karlsruhe hat der Gemeinderat im Oktober letzten Jahres das Programm zur Mobilisierung von Wohnraum beschlossen. Im Haushalt dieses Jahres stehen dafür Mittel von 300.000 Euro zur Verfügung.

Noch in 2014 wurden zwei Wohnungen der Volkswohnung mit einer Wohnfläche von rund 140 m² gefördert. Eine davon ist in Kürze bezugsfertig und soll an die Mieter übergeben werden.

Im Mai 2015 hat die Volkswohnung für ein Objekt mit sechs Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 280 m² einen Zuschuss zur Mobilisierung des Wohnraums beantragt. Die Fördersumme wird voraussichtlich ca. 56.000 Euro betragen.

III. Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

KAI befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase. Bezüglich des zeitlichen Ablaufs ist es eng an das jeweilige Bebauungsplanverfahren gekoppelt.

Bei folgendem Projekt wird KAI angewendet (Verfahren abgeschlossen):

- Forststraße in Rintheim (mit Belegungsrechten für 74 Wohnungen ist KAI-Forderung um das 17-fache übertroffen, Beteiligung an 2 zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen mit 23.720 €)

Bei folgenden Projekten ist KAI nicht anzuwenden, da der Gemeinderat hierfür bereits Beschlüsse gefasst hatte:

- Am Sandberg 2 in Knielingen

- Tivoliplatz 1 in der Südstadt

Folgende Projekte werden aktuell bearbeitet:

- "Am Entenfang" in Mühlburg (Planungsstand: Belegungsrechte für ca. 400 m² Geschossfläche)
- "Wichernstraße" in Mühlburg
- "Königsberger Straße" in Waldstadt
- "Südlich Haid-und-Neu-Straße" in Oststadt
- "Unten am Grötzinger Weg" in Durlach
- "Areal C" in Nordstadt
- "Ehemalige Sportflächen Daxlanden" (Arbeitstitel)

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

5. Juni 2015