

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	42. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	26. September 2017, 15:30 Uhr
		Öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

16.

Punkt 16 der Tagesordnung: Karlsruher Wohnraumförderung – Evaluierung 2017 und Neufassung der Richtlinien zum 26. September 2017
Vorlage: 2017/0521

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur „Karlsruher Wohnraumförderung - Evaluierung 2017“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF).
3. Der Gemeinderat beschließt die neuen Richtlinien zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI).
4. Der Gemeinderat nimmt die ausführliche Begründung zum „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Bei 45 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 16 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss.

Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Ich möchte eigentlich nur zwei, drei einleitende Sätze sagen. Beide Programme haben sich in der Praxis, indem wir sie untersucht haben, sehr gut bewehrt, weil auch Erfolge erzielt wurden. Viele wissen, dass ich als Fraktionsvorsitzende gerade dem Entwicklungsprogramm KAI äußert kritisch gegenüber gestanden habe, auch in Bezug auf Art. 14 Grundgesetz. Ich muss sagen, auch ich werde immer schlauer und gebe das auch gerne zu. Die Realisierung dieser beiden Programme hat für uns in der Praxis und auch in der Abwicklung deutlich gemacht, dass sie in der Kombination genau richtig sind. Uns muss klar sein, ohne KaWoF würde KAI nicht funktionieren. Ohne die kommunalen Zuschüsse hätten wir nicht den Druck, um auch mit den Investoren über diese entsprechenden Belegungsquoten zu verhandeln.

Das ist auch der Grund, warum wir Ihnen jetzt vorschlagen, die Bereitstellungsquote von 20 % innerhalb von KAI auf 30 % zu erhöhen, weil es sich in der Praxis gezeigt hat, dass durch die Kombination von KaWoF und der Landesförderung genau das dann wirtschaftlich für die Investoren so vertretbar ist. Deswegen bitte ich um positive Zustimmung zu diesen beiden Entwicklungsprogrammen und um Weiterführung, dass wir sie dann entsprechend im Haushalt einstellen können.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Auf Weisung meiner damaligen Fraktionsvorsitzenden habe ich mich sehr kritisch zu diesem Vorhaben geäußert, weil wir Bedenken hatten, dass dieses Programm auf die Investitionstätigkeit der Karlsruher Wohnungsbaubetriebe einen negativen Einfluss haben könnte. Ich würde vielleicht differenzierter antworten. Ich würde sagen, das Programm hat bisher nicht merklich geschadet. Aber – da komme ich eigentlich gleich zum Ende – es hat auch nichts genützt. Es ist nur jetzt gerechter und es ist mit vernünftigen Gründen eine differenziertere Regelung geworden. Aber eines muss man ganz deutlich sagen. Es ist gut gemeint, die Förderung von neuen Wohnbauten so zu steuern. Ich gebe aber zu bedenken, dass diese Rädchen der Prozentquote, also der Anteil an gefördertem Wohnraum im Vergleich zum nicht geförderten Wohnraum, schon Einfluss hat auf die Freude der Investoren, siehe Freiburg. Das ist uns berichtet worden.

(Zuruf **Stadtrat Borner/GRÜNE**)

- Herr Borner, Sie passen wenigstens auf!

Dort ist man auf 50 % gegangen. Seitdem man das gemacht hat, war die Abnahme dieser wohlfeilen Leistungen gleich Null. Also Acht geben. Deshalb auch der Appell der CDU-Fraktion, die jetzt diese Änderungen mitträgt und empfiehlt, dass wir sehr genau beobachten, wie sich die Investorenkulisse auf diese Veränderung einstellt.

Es wird zwar mehrfach in diesem Papier darauf hingewiesen, dass wir in der Diskussion, in der Kommunikation mit den Investoren stehen. Aber wenn wir ehrlich sind, der Löwenanteil wurde von der Volkswohnung gebracht. Dort kamen auch die Bewegungen. Das ist gut so. Ich kann nur hoffen, dass so ein Sogeffekt entsteht. Wenn wir ebenfalls ehrlich sind, dürfen wir eigentlich nicht überlesen, was in der Anlage 1 am Ende steht, wo es heißt, ohne eine grundlegende Änderung unserer Flächenpolitik wird sich unser Wohnungsmarkt trotz gut gemeinter Fördermöglichkeiten nicht nachhaltig erholen.

Damit will ich es an dieser Stelle bewenden lassen. Wir haben noch Riesenanstrengungen. Die sind noch lange nicht gelöst mit so einer kleinen Stellschraube von 20 auf 30 %. Die anderen Details will ich hier nicht weiter wiederholen. Mein Appell geht auch an die Region. Ohne die Region schaffen wir das überhaupt nicht. Mein Appell geht letztlich auch an den Gemeinderat. Wir müssen irgendwann einmal darüber nachdenken, ob wir mit dieser restriktiven Flächenpolitik, was den Wohnungsbau angeht, weiterkommen.

Stadtrat Pfalzgraf (SPD): Liebe Frau Bürgermeisterin Luczak-Schwarz, wenn Sie damals auf die SPD-Fraktion gehört hätten, wäre Ihnen ein großer und langwieriger Lern-

prozess erspart geblieben. Aber es ist auch eine gute Sache, wenn man hinterher zugeben kann, man ist schlauer geworden.

Lieber Kollege Pfannkuch, was Sie eben darstellen, stimmt schlicht und einfach so nicht. Der Bericht sagt nämlich etwas ganz anderes aus. Der Bericht sagt klipp und klar aus, dass zu jener Zeit, als wir das beschlossen hatten, mit Ihren kritischen Bemerkungen damals dazu, der soziale Wohnungsbau buchstäblich am Boden war. Die Volkswohnung war ein Vorzeigebeispiel, damals schon, weil die Volkswohnung im Verhältnis weitaus mehr geleistet hat in Sachen sozialer Wohnungsbau als das Land und ringsherum die Region überhaupt.

Dieses Programm hat dazu beigetragen, dass die Volkswohnung eine Führungsrolle übernommen hat und mittlerweile auch private Wohnungsbaugesellschaften auf diesen Zug aufgesprungen sind. Denn nur deshalb sind die Zahlen, die wir in der Vorlage haben, zustande gekommen. Nämlich, dass die Zahl der Wohnungen mittlerweile, nicht, wie in der Vorlage steht, nach zwei Jahre auf 595, sondern bis Datum heute schon – so haben Sie es auch in der Presse bekannt gegeben – bei 847 Wohnungen liegt. Durch den KaWoF-Zuschuss wurden bis zum heutigen Tag 12,8 Mio. Euro bereitgestellt. Das sind Zahlen, da hätten wir damals ein Stück weit davon geträumt. Insofern ist das, was bis jetzt passiert ist, eine positive Überraschung und eine angenehme Entwicklung.

Dazu hat das Land 93 Mio. Euro bis zum heutigen Tag locker gemacht und einen Zuschuss als Darlehen. Der reine Zuschussbetrag beträgt fast 10 Mio. Euro. Da hat die Volkswohnung erheblich dazu beigetragen. Unser Projekt, unsere Idee, dieses durchzuführen, hat dazu beigetragen, dass die Entwicklung so gekommen ist. Natürlich sind wir uns darüber im Klaren, dass das noch lange nicht reicht. Wir können den Bedarf mit unserem Wohnbauprogramm nicht komplett abdecken. Das weiß jeder hier. Aber wir haben einen Schritt in die richtige Richtung gemacht.

Wenn aber dann z. B. Haus & Grund in den vergangenen Tagen in der Presse schreibt - sie berufen sich auf ein Urteil, das noch lange nicht erledigt ist, da geht es in die nächste Instanz in Sachen Mietpreisbremse -, wir wollen jetzt die Mietpreisbremse abschaffen und im Grund dafür sorgen, dass vielleicht unaufhaltsam manche Leute ihre Mieten weiter erhöhen können und gleichzeitig als Alternative vorschlägt, da müsst ihr eben Flächen ausweisen und ins Land gehen, dann ist es nicht so einfach. Dass es ist nicht so einfach ist, haben wir vor wenigen Monaten erlebt, als wir den Flächennutzungsplan behandelt haben. Da haben wir uns sehr schwer getan. Da gab es ein Pro und Contra, ein Für und Wider. Niemand in diesem Haus, egal welche Position er vertreten hat, hat es sich leicht gemacht. Wer es sich hier leicht macht, ist z. B. Haus & Grund mit solchen Aussagen, die sie dann in der Presse so darstellen.

(Zuruf **Stadtrat Ehlgötz/CDU**)

- Ja, lieber Kollege aus Hagsfeld, das ist eben so.

An diesen Förderprogrammen sind übrigens auch andere Kommunen interessiert. Das müssen Sie einmal Ihren CDU-Stadtratsfraktionen in anderen Städten klar machen oder umgekehrt, sich von denen sagen lassen. Die sind sehr wohl daran interessiert, was die

Karlsruher machen. Das haben wir in der SPD-Fraktion erlebt, dass sie auf uns zugekommen sind. Was wir noch tun müssen, sind Dinge wie Wohnraumakquise, die dazu beitragen, dass sich so etwas positiv entwickelt. Natürlich auch Nachverdichtung, Bauprogramme und ähnliches, wobei wir dabei aber aufpassen und uns im Klaren darüber sein müssen, dass wir immer einen Spagat machen müssen. Nämlich den, dass man mit Flächen sorgsam umgehen muss, dass man dort, wo möglich verdichtet, aber nicht gleichzeitig das Kleinklima in der Stadt zerstört und die Menschen, die in der Stadt wohnen, einmauert. Das heißt also, wir haben hier sehr sensibel umzugehen und sehr viel Arbeit zu leisten. Wir werden aber dieses bis jetzt erfolgreiche Programm voll und ganz unterstützen, wie es auch in der Vorlage steht.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE): Der Evaluationsbericht zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Aber er zeigt uns auch, dass noch lange kein Grund zum Jubeln besteht. Wir müssen auch die Zahlen im Kopf haben, wie viele Wohnungen aus dem sozial geförderten Bereich alljährlich herausfallen. Mit dem Programm gelingt es uns im Moment vielleicht gerade noch, das, was momentan wegbricht, aufzufangen. Aber die ganzen Verluste, die in den Jahren, bevor wir uns zu der kommunalen Wohnraumförderung entschlossen haben, entstanden sind, fehlen nach wie vor. Die belasten auch den Wohnungsmarkt. Wenn man sich die genannten Mieten anschaut, die aufgetaucht sind, dann ist es schon auch so, dass in der Volkswohnung und auch in den großen Wohnbaugenossenschaften nach wie vor ein gutes Preisniveau herrscht, auch wenn es sich nicht mehr um geförderte Wohnungen handelt. Aber dennoch kann sich auch das ändern. Auch da wird einiges nachgezogen mit der Zeit. Wir wissen, dass die Neubauten der Volkswohnung ohne unsere Wohnbauförderung ganz andere Mieten verlangen müssten. Das ist etwas, was wir so nicht wollen. Dass das alles seine Zeit dauert, wurde sehr gut dargestellt. Ich bin auch zuversichtlich, dass jetzt der Stein rollt. Damit wird das auch weiterhin in eine erfolgreiche Bahn gehen.

Außer der Volkswohnung haben sich schon weitere Interessenten gefunden. In den Bebauungsplänen liest man jetzt immer, mit KAI ist schon eine Vorvereinbarung getroffen. Insofern läuft das gut. Wo es noch nicht so gut läuft, sind die Bemühungen darin, Belegungen zu verlängern. Das ist natürlich auch ein schwieriges Gebiet heutzutage, wo die Mieten in den Himmel schießen, jemanden davon zu überzeugen, dass er die Belegungszeiten verlängert. Aber dennoch ist das ein Bereich, wo wir einfach noch einmal schauen müssen, ob uns nicht vielleicht andere Instrumente zur Verfügung stehen. Wir werden uns auf jeden Fall mit einem Antrag demnächst dem Thema annehmen, um doch noch ein bisschen mehr Aktivität in die ganze Sache zu bringen.

Womit wir auch noch nicht so ganz zufrieden sind, ist, wenn es um bestimmte Spezialbereiche, wie Förderung von Wohngruppen, Baugruppen, aber auch studentisches Wohnen geht. Das sind noch Bereiche, wo wir nicht so ganz optimal aufgestellt sind. Auch da müssten wir einmal schauen, ob wir nicht neue Ideen und neue Ansätze brauchen.

Zusammenfassend: Es beginnt zu greifen. Es gibt einige Dinge, wo wir nacharbeiten müssen. Ganz klar: Es ist nach wie vor eine große Aufgabe, eine große Herausforderung, die vor uns liegt. Der müssen wir uns einfach stellen.

Stadtrat Lancier (KULT): Angesichts der vorgelegten Zahlen und der nun aus der Erfahrung abgeleiteten Anpassungen der Richtlinien, ist die KULT-Fraktion froh, dass das Konzept allmählich auch über die Volkswohnung hinaus zu greifen beginnt. Trotzdem sind wir natürlich noch nicht zufrieden mit dem Status Quo. Bei allen Bemühungen ist in unserer Stadt für viele, insbesondere benachteiligte, Personengruppen immer noch kein passendes und bezahlbares Dach über dem Kopf frei. Oft kommen zu geringen Einkommen auch noch weitere Anforderungen hinzu. Familien brauchen eine größere Anzahl an Räumen und oft auch Platz für Transportmittel, die nicht verfügbar sind. Körperlich oder psychisch Behinderte haben besondere Anforderungen an die Wohnungsbau. Mobilitätseingeschränkte haben eine oft sehr eingeschränkte Ortswahl, auch insbesondere wenn sie ihren Arbeitsplatz erreichen wollen. Daher brauchen wir in Karlsruhe flächendeckend viele, unterschiedliche und bezahlbare Wohnungen.

Wir dürfen daher nicht nachlassen, und wir müssen allen Lebensweisen Platz schaffen, von Studenten und Auszubildenden über Singles, Familien aller Größen und Wohngemeinschaften, bis hin zu altersgerechten Wohnungen. KaWoF und KAI haben sich als Ansätze dazu vielversprechend gezeigt. Gezeigt hat sich aber auch, dass wir dazu einen langen Atem brauchen. Den wünsche ich uns allen.

Stadtrat Jooß (FDP): Programm KaWoF, 30-jährige Mietbindung. Die Volkswohnung macht es vielleicht und Bauträger, aber welcher private Investor bindet sich bei einer Nullzinsphase 30 Jahre an einen niedrigen Mietpreis. Das ist für mich unvorstellbar. Wir haben die Volkswohnung, die das in Anspruch nimmt, manche Baugesellschaften, aber von den Privaten kann ich mir nicht vorstellen, dass das jemand in Anspruch nimmt. Von daher ist das natürlich kein großer Renner und nicht das, was wir eigentlich erwarten.

Zum Thema KAI: 30 % müssen sich an Sozialbereichwohnungen binden. Ein Privater oder ein Gesellschafter, der baut, gibt 10 Euro/m² Miete, die fällig wird, wenn man entsprechend baut. Wenn man es um 30 % reduziert, dann frage ich mich, wo holt der Investor dann das Geld herein, wenn er 30 % reduzieren muss. Das schlägt er dann auf die anderen Mieten drauf. Unser Mietpreisspiegel verhindert das nicht. Der wird gleichhoch bleiben wie vorher. Von daher sehe ich das sehr kritisch. Für uns ist die einzige Lösung: mehr Wohnungen, die den Wohnungsmarkt entspannen. Das ist für uns die Lösung. Da gibt es Ansätze genug. Es gibt z. B. niedrigere Steuern, Grunderwerbssteuer usw. Es gibt niedrige Zinsen. Der Bund kann z. B. die Abschreibung von 2 % auf 4 % steigern. Wenn ich heute baue mit meinen fast 60 Jahren und schreibe mit 2 % ab, 50 Jahre lang. das erlebe ich nicht mehr und auch mein Sohn nicht mehr. Es gibt Steuerungsmodelle, die sogar nichts mehr kosten.

(Zuruf)

- Ich werde nicht so alt, da brauchst du keine Sorgen haben!

Wir sehen das sehr kritisch und stimmen mit knirschenden Zähnen zu.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Wir haben KaWoF und KAI in der Vergangenheit kritisiert als Rechte-Tasche-Linke-Tasche-Geschäft der Stadt, weil bis vor kurzem nur die Volks-

wohnung davon Gebrauch gemacht hat. Natürlich sind bei der Gelegenheit auch weitere staatliche Zuschüsse in die Wohnraumbildung hier in Karlsruhe geflossen. So gesehen war es schon sinnvoll. Aber wir halten unsere Hauptkritik daran aufrecht, dass private Investoren von diesem Programm nicht ausreichend angesprochen werden. Wir haben jetzt zum Glück Mietwohnungsbaugenossenschaften, die diese Programme in Anspruch nehmen. Aber wir brauchen eigentlich Programme, die private Investoren ansprechen. Wir haben das Problem, da will ich an die Ausführungen von Herrn Jooß anknüpfen, dass wir viel zu niedrige Zinsen haben. Das liegt an unserer europäischen Finanz- und Währungspolitik, deren Auswirkungen wir alle zu tragen haben. Das führt dazu, dass Investoren die Wohnungen, die sie bauen, lieber als Eigentumswohnungen verkaufen, weil genügend Käufer da sind, weil sie dann nämlich die schnelle Rendite haben. Wir müssten eigentlich noch viel mehr tun, um Investoren dazu zu bringen, Mietwohnungen zu bauen in der heutigen Situation. Dafür ist dieses Programm nicht ausreichend. Wir bräuchten eigentlich etwas, das noch viel besser private Investoren anspricht. Deswegen sind wir damit nicht zufrieden.

Stadtrat Kalmbach (GfK): Wir mussten etwas tun. Es war richtig, dass wir die Volkswohnung beauftragt haben. Aber der Erfolg des Ganzen muss sich noch zeigen, ob wirklich private Investoren zugreifen in der Art und Weise, dass es sich stabilisiert auf einem höheren Niveau. Bis jetzt sehen wir von den Zahlen offensichtlich, dass bisher nur die Volkswohnung in erster Linie geliefert hat. Jetzt müssen wir darauf warten, dass die große Masse der privaten Investoren oder Wohnungsgenossenschaften nachgreift.

Ein Wort zu denen, die über die Flächen gesprochen haben. Ich erinnere mich an die Debatte vor kurzem, die wir hier geführt haben. Da haben ganz viele plötzlich zurückgezogen und haben den Mut verloren, Prüfflächen prüfen zu lassen. Deswegen frage ich mich schon, warum jammert ihr jetzt, wenn ihr es vorher beschlossen habt. Das baden wir jetzt aus, dass hier keine Freiheit ist zu agieren. Natürlich bin ich auch nicht dafür, die Stadt zuzumauern. Aber man kann es klug und intelligent und sehr umweltverträglich machen. Deswegen leiden wir darunter.

Noch einmal zurück, wir müssen schauen, ob das tatsächlich greift. Aber es war richtig von uns, das zu tun. Wir hatten keine Alternative.

Der Vorsitzende: Die Frau Bürgermeisterin würde gerne noch einmal einige Aspekte erläutern, weil offensichtlich manche das doch noch nicht so ganz richtig verstanden haben.

Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Ich möchte gerne drei Punkte aufgreifen. Zum einen: Sehr positiv ist, dass wir dem Trend der sinkenden Entwicklung des sozialen Mietwohnungsbaus von 2010 – 2017 gegensteuern konnten. Das ist natürlich zu wenig. Wir sind 2010 bei 5.500 gewesen, wären ohne Gegensteuerung bei 3.300, konnten jetzt auf 4.200 anheben. Das ist noch nicht genug. Das hat jeder von Ihnen gesagt. Aber es zeigt sich, dass der Weg richtig war, dass wir den richtigen Weg bestritten haben.

Das Zweite ist: Herr Jooß, das ist für die Investoren attraktiv durch die Kombination des Landes- und kommunalen Zuschusses. Wir hatten in der Presse ein Beispiel an die Wand

geworfen, in dem wir gesagt haben, Neubau von 20 Wohnungen zu jeweils 75 %, eine Gesamtfläche von 1.500 m², Baukosten inklusive Grundstückswert 5 Mio. Euro. Das ist eine realistische Zahl. Von den 5 Mio. Euro kann der Investor 2.066.000 Euro über die kommunalen Zuschüsse und über die Landeszuschüsse erhalten. Das ist für die Investoren interessant. Deswegen sind die auch bereit, sich zu binden. Nicht umsonst machen wir Ihnen den Vorschlag, die Belegungsquote von 20 auf 30 % zu erhöhen, weil durch die Kombination dieser Förderprogramme das für die Investoren auch wirtschaftlich darstellbar ist.

Ansonsten müssen wir ganz klar sagen, ohne KaWoF würde es nicht funktionieren. Ohne kommunale Mittel würde es nicht funktionieren. Das muss uns ganz klar sein.

Der dritte Punkt, der mir auch wichtig ist, Herr Kalmbach, Herr Jooß: Wir hätten durchaus Privatinvestoren. Ich bekomme ganz viele Schreiben, die sagen, wir würden gerne nach Karlsruhe kommen und auch Sozialwohnungen bauen. Aber gebt uns Fläche, wir wollen auch gerne von diesen Fördermitteln vom Land und von der Kommune profitieren und wären bereit, bei euch zu investieren. Aber ihr habt keine Fläche. Mit dem Thema müssen wir uns auch auseinandersetzen, mit Innenentwicklung, mit Randbebauung. Alles das, was im Flächennutzungsplan Wohnen angedacht ist. Das ist ein langer Weg. Da brauchen wir einen langen Atem. Das geht nur gemeinsam mit gemeinsamen Kräften.

Der Vorsitzende: Dann können wir zur Abstimmung kommen. – Das ist mehrheitlich zugestimmt. Vielen Dank. Das ist noch einmal ein überzeugendes Votum, das wir auch gut nach außen vertreten können.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten
13. Oktober 2017