



STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke)	Vorlage Nr.: Verantwortlich:	2017/0671 Dez. 6
Innenstadt Ost - Sanierungsprogramm - Verdrängungseffekte		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	12.12.2017	31	x	

Wie will die Stadt beim derzeitigen Wohnungsmangel verhindern, dass es angesichts des festgestellten hohen Bedarfs an Sanierung und Neuordnung in der Innenstadt Ost zu sozialen Verdrängungseffekten (Gentrifizierung) kommt von

- 1. einem hohen Anteil von Bewohner/innen, die meist in Ein- oder 2-Personen-haushalten leben, höheren Jahrgangs sind und über eher bescheidene Einkünfte verfügen?**
- 2. einem vergleichsweise hohen Anteil von Haushalten, die SGB II beziehen, davon ein großer Anteil Alleinerziehende und Haushalte mit Kindern?**
- 3. einem relativ hohen Anteil von Bewohner/innen, die wirtschaftlich etwa so einzuordnen sind, dass sie das derzeitige Mietniveau (vor allem wenn es sich um Familien handelt) noch gut verkraften können, aber massiveren Mietsteigerungen nicht mehr gewachsen sein werden?**

Sofern im Frühjahr 2018 eine Bewilligung für die Sanierungsmaßnahme Innenstadt Ost erfolgt, wird das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Mit dieser Festlegung werden die Instrumente der Sanierung im sogenannten klassischen Verfahren zur Anwendung kommen, wie zum Beispiel die Kaufpreiskontrolle und die allgemeinen Genehmigungsvorbehalte im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten, unter anderem bei Bauvorhaben, Grundstücksveräußerungen oder auch bei über einem Jahr befristeten Mietverträgen. Die direkte Einflussnahme auf die konkrete Mietpreishöhe kann hierbei jedoch nicht erfolgen.

Es hat sich aber, insbesondere auch in den vor einigen Jahren bereits abgeschlossenen, ehemaligen innerstädtischen Sanierungsgebieten, wie der Innenstadt-West oder City West und auch in den aktuell bestehenden innenstadtnahen Sanierungsgebieten wie Mühlburg oder Rintheim gezeigt, dass es zu keinen nachvollziehbaren sanierungsbedingten, sozialen Verdrängungseffekten kam. Ein in direkter Folge eines Sanierungsgebietes erhöhter Aufwand an Transferleistungen wie Wohngeld konnte ebenfalls nicht festgestellt werden.

Eine direkte, sanierungsbasierende Einflussnahme auf die Mietpreishöhe erfolgt nur in den Fällen, bei denen eine Förderung für die energetische und bautechnische Erneuerung der Gebäude durch die Stadt gewährt wird. Für die Innenstadt Ost werden bei der Vorlage zum Satzungsbeschluss die Förderrichtlinien nochmals ausführlich vorgestellt. Hierbei erfolgt dann eine Präzisierung dieser Richtlinien, die auf die besondere zentrale Lage abgestimmt sein werden. Sie werden auch Aussagen zur Mietpreisbindung im Rahmen der Förderung privater Gebäudeerneuerungsmaßnahmen enthalten, die sich grundsätzlich zunächst aber am ortsüblichen Mietpreisspiegel, erforderlichenfalls angepasst an den Werten für sozialen Wohnraum, orientieren werden. Bezogen auf das Gesamtgebiet werden aber diese Beschränkungen und Einflussnahmen

insgesamt eher untergeordnet sein, da Modernisierungen auch ohne direkte Inanspruchnahme der Sanierungsgebietsbezogenen Zuschussförderung durch die Stadt erfolgen oder auch nur die Sonderabschreibungsmöglichkeiten dieser Sanierungsaufwendungen im Sanierungsgebiet in Anspruch genommen werden. Ohne Förderung von Modernisierungsmaßnahmen hat die Stadt damit allerdings dann keinen direkten Einfluss auf die Mietpreishöhe. Möglicherweise könnte daher der intensivierte Erwerb von Gebäuden durch städtische Gesellschaften wie der Volkswohnung GmbH oder der Karlsruher Fächer GmbH in dem geplanten Sanierungsgebiet, zumindest teilweise, eine mietpreisberuhigende Signalwirkung haben.

Um den sozialen Aspekten im Sanierungsgebiet umfassend Rechnung zu tragen, ist im Sanierungsprozess darüber hinaus eine enge Zusammenarbeit mit der Sozial- und Jugendbehörde vorgesehen. Im Maßnahmenkatalog ist hierfür die Einsetzung eines Quartiersmanagements - auch für soziale Aspekte - eingeplant.