



STELLUNGNAHME zur Anfrage	Vorlage Nr.:	2019/0068
Stadträtin Sabine Zürn (Die Linke) Stadtrat Niko Fostiropoulos (Die Linke)	Verantwortlich:	Dez. 6
Bestand und Mietentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) in Karlsruhe		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.03.2019	40	x	

1. Wie hoch war/ist der Bestand an geförderten Mietwohnungen in den Jahren: 2000, 2010, aktuell (in absoluten Zahlen und Anteil an allen Mietwohnungen in Karlsruhe)?

Die nachfolgende Tabelle enthält die Angaben zum Bestand an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe für die Jahre 2000, 2010 und das Jahr 2018. Ebenfalls dargestellt ist der Anteil der Sozialmietwohnungen an allen Wohnungen in Karlsruhe, der sich von 7,3 % im Jahr 2000 auf 2,3 % im Vergleichsjahr 2017 verringert hat.

Zum Anteil der geförderten Wohnungen am Mietwohnungsbestand kann keine gesicherte Aussage getroffen werden, da keine Angaben vorliegen wie viele Wohnungen tatsächlich dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Hier wurde auf der Basis der Eigentümerquote, die bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt worden war, geschätzt.

Die Schätzung aller Wohnungen zum Ende des vergangenen Jahres liegt in diesem Zusammenhang leider noch nicht vor.

Entwicklung des Bestands an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe¹

Jahr (Stand 31.12.)	Sozialmietwohnungen Anzahl	geschätzter Anteil an allen Mietwohnungen ²	Anteil an allen Wohnun- gen (Miet- und Eigen- tumswohnungen)
		%	%
2000	10.332	9,4	7,3
2010	5.648	5,4	3,9
2017	3.577	3,3	2,3
2018	3.682	3)	3)

¹ Mit Bundes-, Landes- oder städtischen Mitteln geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung.

² Genaue Angaben zur Zahl der vermieteten Wohnungen in Karlsruhe liegen nicht vor, der Anteil wurde auf Basis von Gebäude- und Wohnungszählungen geschätzt.

³ Aktuellere Daten liegen noch nicht vor.

2. Wie sieht aus Sicht der Stadt die Prognose für die nächsten 5 Jahre aus?

Bis zum Ende des Jahres 2023 laufen bei 819 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen aus. Das sind 22 % der heute noch existierenden Sozialwohnungen. In Anbetracht dieser Abgänge kann es trotz unseres gut laufenden Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms schon als Erfolg gewertet werden, wenn die Zahl von derzeit rund 3.700 Sozialwohnungen gehalten werden kann. Eine höhere Zahl von neu geförderten Wohnungen ist kein Problem der Finanzen, sondern der Flächen.

Satzung der Stadt Karlsruhe über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen: Laut Auskunft der Stadt lagen Ende 2014 die Mieten der von dieser Satzung betroffenen ca. 3.000 Wohnungen im Durchschnitt 28 % unter der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (s. Anfrage 2016/0622)

3. Wie stellt sich dieser Durchschnittswert aktuell dar?

Vor Erstellung der Satzung wurden die Mieten der satzungsrelevanten Wohnungen erfragt, wozu eine Auskunftspflicht seitens der Vermieter bestand. Ergebnis dieser Erhebung war unter anderem die zitierte Aussage, wonach die Mieten der betroffenen Wohnungen im Durchschnitt um 28 % unter der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete lagen.

Aufgrund des Auslaufens der Sozialbindungen unterliegen derzeit nur noch 2.700 Wohnungen der Satzung. Daneben gibt es 982 geförderte Wohnungen, bei denen sich die Mietobergrenzen aus den jeweiligen Förderprogrammen des Landes ergeben. Das derzeit aktuelle Landesprogramm sieht einen Abschlag von 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für den gesamten Bindungszeitraum vor.

Wie bereits ausgeführt, muss nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz eine Mieterhöhung in einem laufenden Mietverhältnis der Gemeinde weder angezeigt noch von dieser genehmigt werden. Nur bei einer Neuvermietung ist der Mietvertrag zur Prüfung der Mietpreis- und Belegungsbindung vorzulegen.

Eine Aussage zum aktuellen Stand der Durchschnittsmiete auf dem privaten Markt ist daher nicht möglich.

4. Wie stellt sich dieser Wert für die Wohnungen der Volkswohnung dar (2014 und heute)?

Zum 31.12.2014, als die Satzung noch nicht galt, lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für satzungsrelevanten Wohnraum bei der VOLKSWOHNUNG bei 5,17 EUR/m², während der Mietspiegelmittelwert für diese Wohnungen durchschnittlich 6,25 EUR/m² auswies. Entsprechend vermietete die VOLKSWOHNUNG ihren satzungsrelevanten Wohnraum rund 17 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zum 31.12.2018 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für satzungsrelevanten Wohnraum bei der VOLKSWOHNUNG bei 5,35 EUR/m², während der Mietspiegelmittelwert für diese Wohnungen durchschnittlich 6,83 EUR/m² ausweist. Ausgehend vom Mietspiegelmittelwert vermietet die VOLKSWOHNUNG demnach ihren satzungsrelevanten Wohnraum rund 22 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

5. Wie hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete liefert in Karlsruhe der qualifizierte Mietspiegel, der bislang 2013 und 2017 neu aufgestellt worden war (bei den Ausgaben 2015 und 2019 handelt es sich um indexbasierte Fortschreibungen). Mietpreise wurden dabei im April des Vorjahres durch Befragungen erhoben. Im Zeitraum April 2012 bis April 2016 waren für Bestandsmieten die Nettokaltmietpreise pro m² und Monat im Schnitt um 8 % angestiegen, dies entsprach einer durchschnittlichen Mietpreisentwicklung (Nettokaltmiete) um 1,95 % pro Jahr. Aussagen für andere Zeiträume können nicht getroffen werden.

Seit Inkrafttreten der Satzung der Stadt über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) hat die Stadt laut eigener Aussage (s. Anfrage 2016/0622) nur noch eingeschränkte Kenntnisse über die Mietentwicklung bei öffentlich geförderten Mietwohnungen:

6. Welche Kenntnisse über die Entwicklung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen hat die Stadt über die Pflicht der Vermieter, bei Neuvermietung eine Mehrfertigung des Mietvertrags der Stadt zur Überprüfung vorzulegen?

Aus der Prüfung der vorgelegten Mietverträge hat sich ergeben, dass die Vermieter in der Regel zu der nach der Satzung zulässigen Miete (ortsübliche Vergleichsmiete minus Abschlag) vermieten.

7. Hat sich die Vermutung der Stadt (s. Anfrage 2016/0622) bestätigt, dass „mittelfristig alle Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen den (vom Gemeinderat 2014 festgelegten) Satzungsmieten weitestgehend entsprechen“ werden?**8. Wenn Frage 7 ja - welche rechnerischen Aussagen lassen sich daraus in Bezug auf die Entwicklung der Miethöhe bei den öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe gewinnen?**

Da wir in laufenden Mietverhältnissen keine Informationen über Mietveränderungen bekommen, kann zu dieser Frage keine gesicherte Aussage getroffen werden. Es bleibt bei der Vermutung.

Die Entwicklung der Mieten bei den öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe verläuft weitgehend entsprechend dem Verlauf der ortsüblichen Vergleichsmieten. Höhere ortsübliche Vergleichsmieten führen auch zu höheren Mieten bei den geförderten Wohnungen. Die bei den geförderten Wohnungen zu berücksichtigenden Abschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete garantieren jedoch auch zukünftig preiswerte Mieten im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbestand.

9. Wie hat sich die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen in Karlsruhe seitens der Wohnungssuchenden in den letzten 5 Jahren entwickelt?

Seit 2016 werden durch KaWoF geförderte Wohnungen fertiggestellt und von berechtigten Haushalten bezogen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und insbesondere nach Sozialwohnungen kann seither in besserem Maße befriedigt werden. Sie befindet sich dennoch nach wie vor auf einem hohen Niveau.

2016 hat die Stadt festgestellt, „dass ohne die zügige Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsbau oder die Schaffung von Baurecht für Wohnen auf bisher anderweitig überplanten Flächen keine umfassende Verbesserung der angespannten Situation erreicht werden kann“ (s. Anfrage 2016/0027).

10. In wie weit ist diese Aussage heute noch gültig und welche Maßnahmen sind nach Auffassung der Stadt erforderlich, um eine umfassende Verbesserung der angespannten Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu erreichen?

Ohne eine zügige Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsbau oder die Schaffung von Baurecht für Wohnen auf bisher anderweitig überplanten Flächen wird keine umfassende Verbesserung der angespannten Situation erreicht werden können. Dazu werden zur Zeit für die Gebiete „Zukunft Nord“ in der Nordstadt und „Oberer Säuterich“ in Durlach-Aue die jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.