

Sitzungsvorlage		KT/28/2020	
Situation des Wohnungsmarkts im Landkreis Karlsruhe			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
6	Kreistag	14.05.2020	öffentlich

keine Anlagen	
----------------------	--

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt die Überlegungen und den aktuellen Sachstand über bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Karlsruhe zur Kenntnis.
2. beschließt die Aufgabenstellung der Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe AöR nicht zu verändern.

I. Sachverhalt

1. Sachstand bezahlbarer Wohnungsraum

Allgemeine Wohnraumsituation

Bezahlbarer Wohnraum für Menschen in Ausbildung, in geringfügiger Beschäftigung, Arbeitslose, Wohnungslose oder sozial Schwache ist in Deutschland knapp. Für die Schaffung von ausreichend und bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg hat das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg Ende 2018 die Eckpunkte für den Kommunalfonds "Wohnraumoffensive BW" vorgestellt. Dieser soll durch Ergänzung des Förderprogramms "Wohnungsbau BW" dazu beitragen den Wohnraumangel zu bekämpfen.

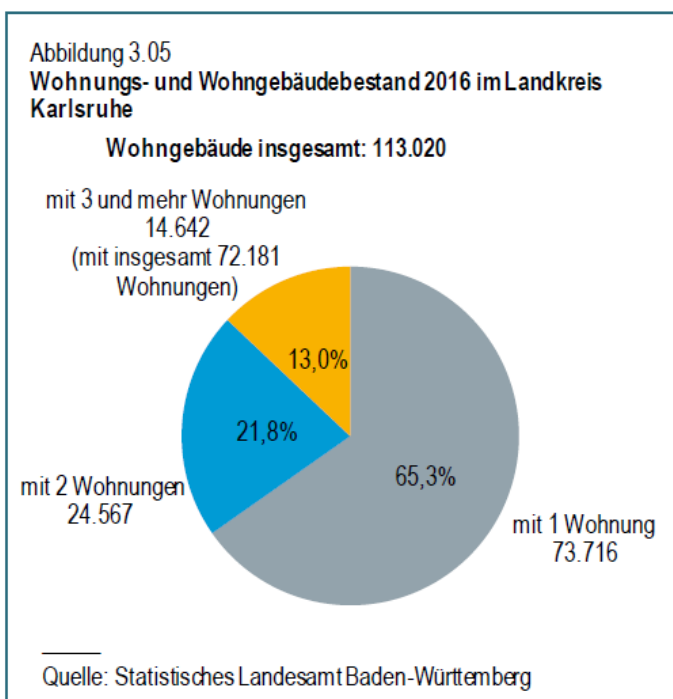
Seit 2017 stellt das Land jährlich 250 Millionen € pro Jahr zur Verfügung - fünfmal mehr als in den Jahren 2010 und 2011. Erfreulich ist, dass 2017 Förderungen zur Errichtung von 1.725 Mietwohnungen beantragt wurden, dies wurde zuletzt vor 20 Jahren erreicht.

Der Kommunalfonds "Wohnraumoffensive BW" setzt sich aus verschiedenen Maßnahmenpaketen für bezahlbaren Wohnraum. Dies beinhaltet Förderprogramme vorrangig für Städte und Gemeinden in Form von Zuschüssen und zinsverbilligte Darlehen. So reagiert das Land Baden-Württemberg u. a. mit der Wohnraumoffensive, in dem die Wohnraumförderung novelliert wurde. Die Richtlinie richtet sich an Städte und Gemeinden, die selbst sozial gebundenen Mietraum schaffen wollen. Der Flächengewinn durch Innenentwicklung mit dem zentralen Thema bezahlbaren Wohnraum und qualitätsvolle Nachverdichtung fördert das Land Baden-Württemberg ebenso; bisher 11 Projekte mit rund 230.000 €.

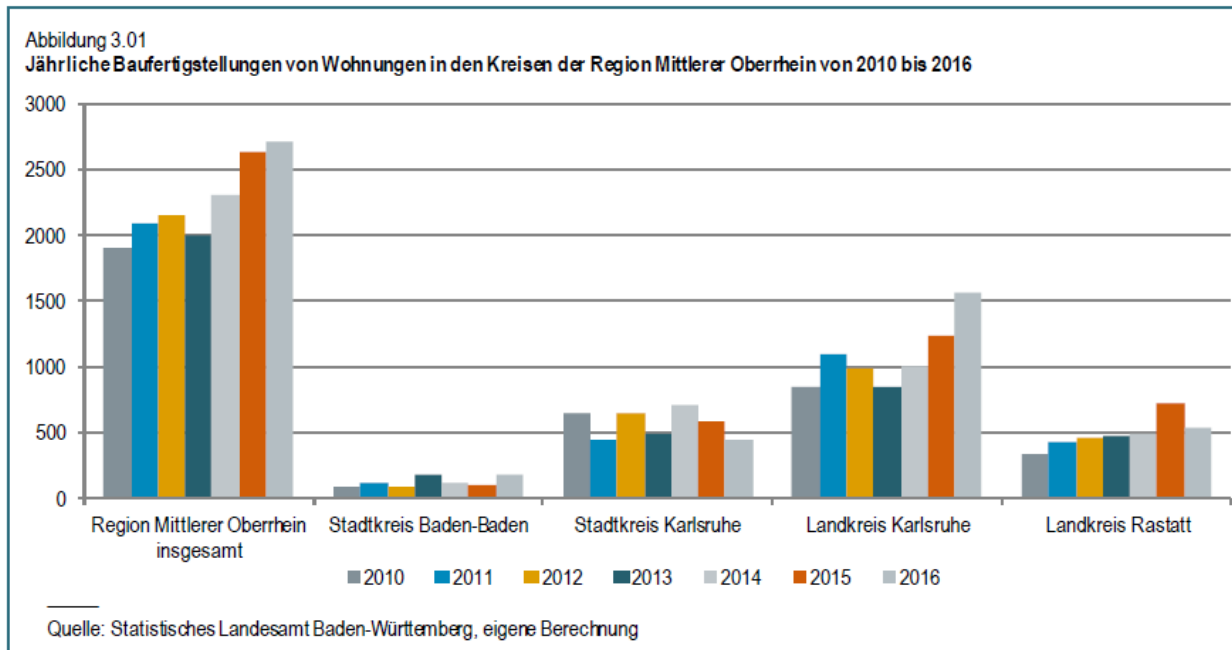
Situation im Landkreis Karlsruhe

Nach einer Umfrage des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein im Jahr 2018 liegt im Landkreis Karlsruhe die Kaltmiete pro Quadratmeter mit durchschnittlich 7,79 € unter dem regionalen Mittelwert von 7,96 €.

In einer Studie zur Entwicklung von Wohnkosten, Beschäftigung und Löhnen in Deutschland aus dem Jahr 2018 hat das Institut der Deutschen Wirtschaft festgestellt, dass sich, anders als in vielen anderen Landkreisen, im Landkreis Karlsruhe seit dem Jahr 2013 die Wohnkosten (Miete) und die Löhne etwa gleich entwickelt haben. Mit 26 % seines Nettoeinkommens konnte ein durchschnittlicher Arbeitnehmer 2013 rund 68,2 Quadratmeter Wohnfläche anmieten, im Jahr 2017 waren es mit 68,6 Quadratmetern sogar etwas mehr. Anders sieht es beim Kauf aus, hier hat sich die Zahl der Quadratmeter, die mit 26 % des Nettoeinkommens gekauft werden konnten von 68,9 im Jahr 2013 auf 65,3 im Jahr 2017 reduziert.

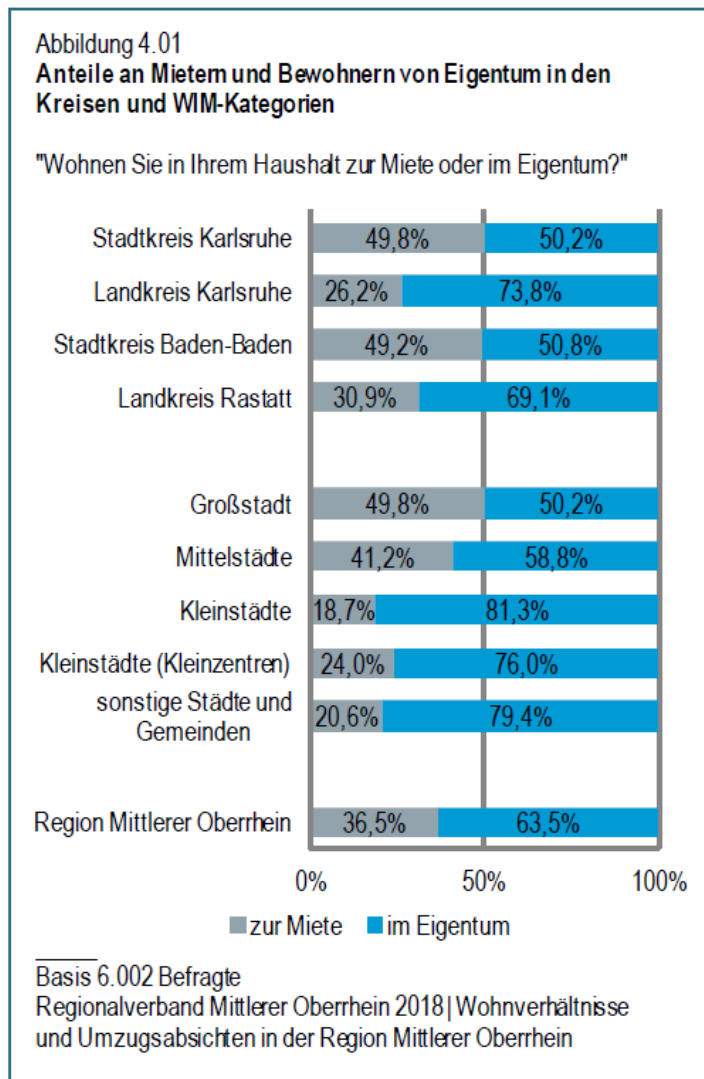


Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im Landkreis Karlsruhe von 2011 bis 2017 7.443 Wohnungen fertiggestellt. Dies bedeutet bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen, dass in dieser Zeit rechnerisch Wohnraum für ca. 16.375 Personen geschaffen wurde. Dem steht ein Bevölkerungszuwachs im gleichen Zeitraum von 18.654 Personen gegenüber.



Das ergibt einen rechnerischen Fehlbedarf an Wohnraum für ca. 3.412 Personen bzw. ca. 1.550 Wohnungen.

Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner der Region (63,5 %) leben im Eigentum, zur Miete wohnen 36,5 %. In der räumlichen Betrachtung (Abbildung 4.01) zeigt sich, dass der Anteil an Haushalten, die im Wohneigentum leben, im Jahr 2017 innerhalb der Region in den Landkreisen über dem der beiden Stadtkreise liegt. In den Städten sind sowohl der Bedarf als auch der Bestand an Mietwohnungen anteilig größer. Im Landkreis Karlsruhe wohnen fast drei Viertel (73,8 %) der Befragten im Eigentum, im Landkreis Rastatt sind es 69,1 %. In den beiden Stadtkreisen halten sich die Haushalte die im Eigentum leben und die zur Miete wohnen, die Waage. Im direkten Umland der Stadt Karlsruhe (Nachbarschaftsverband) beträgt der Anteil an Bewohnern von Wohneigentum 72,5 %. Eine steigende Eigentumsquote in kleinstädtisch geprägten und weniger verdichteten Gebieten geht auch aus Abbildung 4.03 hervor. In der funktionalen Einteilung nach WIM-Kategorien wird der Zusammenhang von sinkendem Anteil an Haushalten, die im Wohneigentum leben, und steigender Stadtgröße noch einmal deutlich. Während er in der Großstadt Karlsruhe bei 50,2 % liegt, steigt er in den Mittelstädten auf 58,8 %. In den Kleinstädten ist der Anteil mit 81,3 % am Höchsten, liegt aber in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur leicht darunter. (Auszug aus der Studie: Wer wohnt wie? Ergebnisse einer regionsweiten Umfrage zu den Wohnverhältnissen und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein)



In einer Berechnung über die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung geht das Statistische Landesamt bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Landkreisbevölkerung auf 447.304 Einwohner aus. Gegenüber der aktuellen Bevölkerungszahl bedeutet das eine Steigerung um ca. 3.000 Einwohner, woraus sich, ausgehend von einer weiteren Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten, neben dem bestehenden Fehlbedarf ein zusätzlicher Bedarf an mindestens 1.500 Wohnungen unterschiedlicher Kategorien ergibt.

Nach einer Studie des Ministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg aus dem Jahr 2015 lag im Landkreis Karlsruhe die Zahl der wohnungslosen Personen pro 1.000 Einwohner bei 1,616 Personen (im Vergleich die Stadt Karlsruhe bei 1.973, der Landkreis Rastatt bei 0,652, der Rhein-Neckar-Kreis bei 1,587).

Eine durch den Landkreis Ende 2017 durchgeführte Erhebung ergab einen Bestand an 731 wohnungslosen Personen im Landkreis Karlsruhe. Das entspricht einem Anteil von 1,65 Wohnungslosen pro 1.000 Einwohnern.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt im Landkreis Karlsruhe regional unterschiedlich darstellt, insbesondere in den großen Kreisstädten jedoch angespannt ist. Der rechnerisch ermittelte Fehlbedarf an ca. 1.550 Wohnungen aktuell bzw. ca. 3.050 Wohnungen bis zum Jahr 2030 erscheint angesichts einem jährlichen Schnitt von über 1.000 neu geschaffenen Wohnungen in den letzten sieben Jahren lösbar.

Festzuhalten ist aber auch, dass alle Ausführungen zur Einkommens- und Wohnungsentwicklung im Landkreis sich an den durchschnittlichen Einkommens- und Wohnverhältnissen orientieren. Die Zahl von 731 Wohnungslosen im Landkreis Karlsruhe, aber auch die zunehmende Schwierigkeit von Einzelpersonen und Familien in prekären Lebensverhältnissen, noch angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden, zeigen durchaus einen deutlichen Handlungsbedarf auf.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gibt es im Landkreis Karlsruhe außerhalb der Großen Kreisstädte in drei Gemeinden: Oberderdingen (100 % Gemeinde), Pfinztal (2/3 Gemeinde, 1/3 Sparkasse Karlsruhe) und Karlsdorf-Neuthard (Eigenbetrieb) kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Nach deren Gesellschaftsvertrag bzw. Betriebssatzung beschränken sich die Aktivitäten auf das Gemeindegebiet.

Von den sechs großen Kreisstädten haben Ettlingen, Bretten und Bruchsal ebenfalls kommunale Wohnbaugesellschaften. Die Gesellschaftsverträge dieser Wohnungsbaugesellschaften enthalten nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde keine Aussage zu einer etwaigen Tätigkeit über das Gemeindegebiet hinaus bzw. zu deren Zulässigkeit. Beim Gesellschaftszweck wird jeweils auf die „kommunale Aufgabenstellung“ Bezug genommen.

Eine gemeindegebietsüberschreitende Tätigkeit wäre nach § 102 Abs. 7 GemO zu prüfen. Aus dem Bereich Wohnungsbau sind uns insoweit keine konkreten Beispiele bekannt.

Darüber gibt es im Bereich des Landkreises Karlsruhe nach Auskunft des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 14 ansässige Genossenschaften.

2. Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe AöR (KWLK)

Mit Gründung der KWLK im Jahr 2017, deren Aufgabe die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die Unterbringung der Flüchtlinge im Landkreis Karlsruhe ist, konnte die Immobilienbewirtschaftung der Flüchtlingsunterkünfte effizient gebündelt werden. Im Rahmen des Kombimodells in einigen Gemeinschaftsunterkünften kann die KWLK den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Flächen für die gemeindliche Anschlussunterbringung zu einer ortsüblichen Miete zur Verfügung stellen.

Aktuell sind rund 930 Plätze im Kombimodell vertraglich mit den Städten und Gemeinden vereinbart. Dies entspricht bei Drei- bis Vierpersonenhaushalten einer Anzahl von rund 230 - 310 Wohnungen, mit deren Bereitstellung der freie Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden nicht zusätzlich belastet wurde. Durch den konsequenten Rückbau der KWLK und damit verbundenen Veräußerungen oder vorzeitigen Mietvertragsaufhebungen konnten bereits weitere Liegenschaften für bezahlbaren Wohnraum an Gemeinde und Städte übergeben werden, wie z. B. Ettlingen, Lindenweg; Bretten, An der Schießmauer; Walzbachtal, Alemannenstraße; Bruchsal, Albrecht-Dürer-Straße; sowie zwei weitere Objekte in Weingarten.

Eine weitere Komponente des bezahlbaren Wohnraums hat die KWLK in Objekten mit wohnungsähnlichem Charakter (Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße, Forst, Werner-von-Siemens-Straße, Hambrücken, Wittumstraße und Oberhausen-Rheinhausen, Weiherweg) bereits realisiert.

Fazit

Grundsätzlich ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum originäre Aufgabe der Städte und Gemeinden. Laut Satzung der KWLK ist ein Aufgabenbereich die Beratung und Unterstützung von kreisangehörigen Städten und Gemeinden bei der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, welches auch bezahlbaren Wohnraum impliziert. Das Angebot die Erfahrung im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte mit dem fachlichen Knowhow günstigen Wohnraum zu schaffen, ist bisher von keiner Stadt oder Gemeinde in Anspruch genommen worden.

Eine Neuausrichtung der KWLK für bezahlbaren Wohnungsbau für den Landkreis hin zu einer Sozialen Kreiswohnbau-Gesellschaft ist aus Sicht der Verwaltung kritisch zu hinterfragen. Denn letztlich würde dies dazu führen, dass die Gemeinden, die bereits eine kommunale Wohnungsgesellschaft haben, den Wohnungsbau zweimal finanzieren. Einerseits ihre eigene Gesellschaft und andererseits über die Kreisumlage. Zudem müsste der personelle Mehrbedarf in der KWLK für den sozialen Wohnungsbau aufgebaut werden.

Sinnvoller erscheint es, dass die Gemeinden untereinander die dringende Frage, Wohnraum im Landkreis Karlsruhe zu schaffen, kooperieren.

Ein sehr wirksames Instrument zur Entlastung des Wohnungsmarktes und der Kommunen als Obdachlosenbehörden kann auch eine konsequente und unter den Akteuren abgestimmte Präventionsarbeit zur Vermeidung von Wohnungsverlusten sein.

Um die vielfältigen Aktivitäten der 32 Kreiskommunen in diesem Themenfeld zu erfassen, wurde als Auftrag aus der Sitzung des Jugendhilfe- und Sozialausschusses vom 11.03.2019 eine Umfrage bei den Kreiskommunen durchgeführt, die jedoch wegen der zu geringen Teilnahmequote nur bedingt aussagekräftig war. Diese Umfrage wird aktuell nochmals durchgeführt. In der Folge ist beabsichtigt, in einer der nächsten Sitzungen des Jugendhilfe- und Sozialausschusses unter Berücksichtigung der Angebote und Aktivitäten der Kommunen, sowie der vielfältigen Beratungs- und Unterstützungsangebote des Landkreises in diesem Themenfeld, über einen weiteren Ausbau des Präventionsangebotes zur Vermeidung von Wohnungsverlusten zu beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 16.01.2020 die Angelegenheit vorberaten und dem Kreistag mehrheitlich bei einer Gegenstimme zur Beschlussfassung empfohlen. In der Sitzung des Kreistags am 30.01.2020 wurde beschlossen, die Beratung und Beschlussfassung zu vertagen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

keine

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für den Landkreis Karlsruhe wird die Angelegenheit im Kreistag behandelt.