

---

## Wohnraum fördern! – Wohnungspolitisches Konzept der SPD Karlsruhe

Die baden-württembergische Landesregierung hat nach dem Regierungswechsel 2011 die Landeswohnraumförderung deutlich verbessert. Dazu gehören insbesondere

- die Verdreifachung der Mittel für den sozialen Mietwohnungsbau,
- eine deutliche Erhöhung der förderfähigen Gesamtkosten,
- die Wiedereinführung der sogenannten „mittelbaren Belegung“
- sowie die Verbesserung der Konditionen für den Erwerb von Miet- und Belegungsrechten im Bestand.

Diese Mittel werden zudem durch das kommunale Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) nochmals verstärkt.

Darüber hinaus setzt die Landesregierung auch im Bereich der sozialen Wohneigentumsförderung einen wichtigen Schwerpunkt und hat die Eigentumsförderung um zwei innovative Elemente ergänzt. Dies ist zum einen die Besicherung und finanzielle Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung und altersgerechten Umbau der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und die Förderung des Erwerbs von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften in Höhe von bis zu 50.000 Euro im Rahmen der sozialen Eigentumsförderung.

Die Möglichkeiten dieser Programme gilt es nun auch in Karlsruhe aktiv zu nutzen.

### 1. Unsere Vision:

- **Wohnen ist ein existentielles Grundrecht.** Wohnen darf nicht länger dem maximalen Gewinnstreben unterliegen! Wohnen darf nicht länger nur Ware sein! Alle in der Stadt ziehen an einem Strang, um gutes und preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen (VoWo, Wohnungsgenossenschaften, Private, Soziale Träger, die Kirchen).
- **Karlsruhe ist eine Soziale und Ökologische Stadt:** In allen Stadtteilen gibt es ein gutes Wohnklima und ein gutes Miteinander. Junge Familien haben preiswerte Wohnungen und ein Wohnumfeld mit vielen Begegnungsmöglichkeiten. Ältere Menschen fühlen sich geborgen und versorgt. Barrierefreier Wohnraum unterstützt das selbstbestimmte Leben von Menschen mit Behinderungen. Wohnbebauung ist architektonisch interessant, vielfältig und ansprechend gestaltet.
- **Karlsruhe blickt über den Stadtrand hinaus** und schafft eine gute Wohnsituation in Kooperation mit der Region.



## 2. Ausgangssituation:

- **Karlsruhe wächst:** Seit 2000 ist Karlsruhe um fast 17.000 Menschen gewachsen. Geschätzt wird, dass bis 2030 weitere 12.500 Menschen hinzukommen.
- **Es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum:** Bereits heute werden 18.000 Sozialwohnungen bzw. preiswerte Wohnungen gebraucht. Vorhanden sind 3.600. Vor dreißig Jahren gab es noch 18.800 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau.
- Wohnungen werden zwar gebaut, aber **vor allem als Eigentum und Investorenmodelle.**
- **Die Bundespolitik setzt gegenwärtig nicht die richtigen Prioritäten,** deshalb kosten uns Transferleistungen viel Geld.
- **Es gibt landes- und kommunalpolitische Anstrengungen, die wir verstärken wollen.**

## 3. Wir stellen sieben wohnungspolitische Eckpunkte für die SPD Karlsruhe auf. Daraus ergeben sich wichtige Forderungen und Initiativen für die Kommunal- und Landespolitik:

### (1) **Wir wollen den Genossenschaftsgedanken stärker fördern. Genossenschaften verhindern, dass Grund und Boden ausverkauft wird!**

Genossenschaften gründen auf Solidarität, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Genossenschaften verhindern den Ausverkauf von Grund und Boden. Genossenschaften dienen der Armutsprävention.

In Deutschland ist jeder vierte Bürger Mitglied einer Genossenschaft. Rund 5 Mio. Menschen leben in Wohnungen der 2.000 Wohnungsgenossenschaften. In Österreich sind Wohnungsgenossenschaften ein Erfolgsmodell (Wiener Modell). Die Rechtsform der Genossenschaft eignet sich auch für neue Wohnkonzepte.

Auffällig ist, dass die Karlsruher Stadtpolitik und –verwaltung fast ausschließlich auf die Volkswohnung setzen. Wir wollen, dass der Genossenschaftsgedanke wieder stärker greift. In Karlsruhe ist der Boden dafür gut vorbereitet, der Anteil von Wohnungen bei Wohnungsgenossenschaften ist doppelt so hoch wie in anderen Städten.

- Die traditionellen Wohnungsgenossenschaften müssen stärker aktiv werden. Dafür müssen ihnen bei Bedarf geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- Die Genossenschaften und die Volkswohnung sollten stärker im Bereich des Wohnungstausches aktiv werden.
- Kleine Genossenschaften für neue Wohnmodelle müssen aktiv unterstützt und gefördert werden (Beispiele: MIKA, Albgrün): Zusammenleben von Alt und Jung und Gehandicapten. Hier können u.a. Dementen-WG's beherbergt werden.



- Bestandsgenossenschaften sollten unterstützt werden, um verstärkt als Dachgenossenschaften für Projektgenossenschaften fungieren zu können.

**(2) Wir wollen neue Wohnformen, die das Miteinander unterstützen, viel stärker fördern. Die Stadt muss diese Modelle systematisch unterstützen und fördern.**

Neue Wohnformen fördern Gemeinschaft, was nicht nur für ältere Menschen zunehmend wichtig wird. Hier sind verschiedene Modelle denkbar, zum Beispiel Projekt-Genossenschaften und Baugruppen, sowohl in neuen Plangebieten als auch im Bestand.

- Die Stadt muss neue Modelle stärker unterstützen und fördern.
- Die Stadt soll aus den Erfahrungen von MIKA und Albgrün lernen. Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept soll bewusst auch solche Formen fördern.
- Die Stadt soll dies auf möglichen Flächen aktiv und systematisch tun (z.B. Nordstadt C-Areal, FV Daxlanden). Hierzu stehen gute Anregungen im Räumlichen Leitbild der Stadt Karlsruhe.
- Die Stadt soll hierbei mit den Hochschulen kooperieren.
- Die Stadt muss alternative Wohnformen auch fördern, indem sie Standards und Verwaltungsabläufe vereinfacht.

**(3) Wir wollen studentisches Wohnen stärken und in die Außenbereiche bringen.**

Studentisches Wohnen in Außenbezirken würde innerstädtischen Wohnungsmarkt entspannen. Dort konkurrieren Studierende mit anderen Menschen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Wir wollen die Zahl von Studierendenwohnheimen in Karlsruhe insgesamt erhöhen. Das Studierendenwerk sucht nur nach Flächen im Umkreis von 15 min zu Hochschulen (KIT oder HSKA/PH). **Studierende müssen nicht im direkten Umfeld der Hochschule wohnen, für sie ist eine gute Fahrradverbindung wichtig. Zum Beispiel gibt es in Oberreut** baureife Flächen. Dieser Stadtteil hat den Vorteil einer guten ÖPNV-Anbindung und gute Anbindung mit Fahrradwegen. Studentisches Wohnen in Oberreut kann von VoWo in Verbindung mit Studentenwerk schnell realisiert werden. In Verbindung damit können kleine Cafés etc. entstehen, die zur Belebung des Stadtteils führen werden. Perspektivisch ist auch darüber nachzudenken, Studentenwohnheime mit Pflegeheimen zu kombinieren, entweder im parallelen Betrieb als Generationenwohnen oder als späteren Umbau gedacht.

**(4) Wir wollen, dass die Stadt einen Bürgerfonds für preisgünstigen Wohnraum gründet. Motto: Mit Deinem Geld was Gutes tun!**

Unter dem Motto „Mit Deinem Geld was Gutes tun“ soll ein Bürgerfonds Wohnen gegründet werden. Die finanzielle Wohnraumförderung wird von Privaten nicht in Anspruch genommen, weil sie als zu kompliziert gilt. Man glaubt, sie sei nur geeignet für Geschosswohnungsbau durch große Gesellschaften. Kleinere Geldgeber scheitern an der Bürokratie. Bislang fördert die Stadt nur baureife

Projekte von Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften. Wir glauben, dass der Bürgerfonds ein Erfolgsmodell sein kann, weil die Karlsruherinnen und Karlsruher bereit sind, sich zu engagieren. Das Erfolgsmodell „Wohnraumakquise“ von Bürgermeister Martin Lenz zeigt das.

- Der Bürgerfonds steht für eine soziale und sichere Geldanlage. Durch den Bürgerfonds entsteht eine win-win Situation: Für private Kleinanleger gibt es die Möglichkeit, am vergleichsweise sicheren Wohnungsmarkt Geld anzulegen. Für die Genossenschaften und die Stadt entsteht Kapital für Projekte.
- Die Stadt wird mit der Verwaltung des Fonds beauftragt und richtet eine Servicestelle zur Beratung ein: Private Geldgeber werden für Projekte zusammengebracht für Investitionen in sozialen Wohnungsbau und in Genossenschaften (vgl. z.B. Modell Wohnstift Karlsruhe, vgl. auch Energiegenossenschaften).

#### **(5) Wir wollen, dass Wirtschaft und Wohnen stärker zusammengebracht werden**

Wohnen und Arbeiten können wieder stärker zusammengebracht werden, in vielen Köpfen und in manchen Bebauungsplänen steckt immer noch die Charta von Athen aus den 1960er Jahren, die zur Trennung von Wohnen und Arbeiten und der entsprechenden Stadtentwicklung geführt hat. Es ist auch eine Leitvorstellung des ISEK, „der Mischung von Wohnen und Arbeiten Aufmerksamkeit zu schenken“. Wir sagen bewusst: Wohnen und Wirtschaft, weil Karlsruhe ein wirtschaftsstarker Standort ist und wir Wohnen auch als Wirtschaftsförderungsfaktor betrachten. Beispiele:

- Verstärkt Wohnen in Gebieten mit nichtstörendem Gewerbe (z.B. nördliche Bebauung Ludwig-Erhard-Allee)
- Wohnen / Kultur / Kleingewerbe / Büroraum hinterm Hauptbahnhof
- Wohnen und Arbeiten in Innenstadtstadteilen; ein Mindest-Anteil an Wohnfläche sollte im Bebauungsplan vorgegeben werden
- Potential sehen wir auch in der kreative Nutzung von Flächen, die das neue räumliche Leitbild in den Blick nimmt, zum Beispiel im Süden Karlsruhes (<http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/leitbildhaupt.de>)

#### **(6) Wohnen in der Technologieregion – Karlsruhe löst Wohnraump Probleme gemeinsam mit der Region.**

Mittel- bis längerfristig halten wir es für notwendig, eine Kooperation „Wohnen in der Region“ zu finden. Im Abfallbereich u.a. sind solche Kooperationen längst selbstverständlich. Für Flächennutzungen schreiben Flächennutzungspläne die Hektarzahlen für Wohnbebauung in den Grenzen der Städte und der Gemeinden vor. Dies wäre ein Feld für die Technologieregion.



**(7) Grundsätzlich fordern wir von Bund, Land und der Stadt: Der Wohnungsmarkt darf nicht privaten Investoren überlassen werden. Die Stadt soll kaufen und Vorkaufsrechte nutzen.**

**Das ist unsere grundsätzliche Forderung an Land und Kommune.** Gewinnmaximierung darf nicht länger das Ziel sein. Das Land Baden-Württemberg hat bereits eine Verwaltungsvorschrift erlassen, wonach die öffentliche Hand Grundstücke günstiger bekommen soll (VwV Verbilligung Grundstücke v. 21.7.2014). Wir fordern, dass die Stadt Karlsruhe sowie Land und Bund das offensiv angehen!

- Planungsgewinne sind konsequent abzuschöpfen (auch bei Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken). Diese Finanzierungsmittel stehen für den Erwerb von Grund und Boden (incl. bestehender Gebäude) durch die öffentliche Hand zur Verfügung (Boden-Fonds).
- Erbbaurechte gilt es zu erhalten und wieder verstärkt zu vergeben.
- Baufelder und Baugebiete sind so zu gestalten, dass alle Bauformen gleichberechtigt nebeneinander umgesetzt werden können (z.B. genossenschaftliche Wohnformen neben Investoren-Modellen), hierfür ist ein kleinerer Flächenzuschnitt notwendig.
- Über öffentliche Vorkaufsrechte kann gestaltend in die Bodenordnung eingegriffen werden (keine alleinige Blockrandbebauung mehr an einen Großinvestor wie in KA-Südost!)
- Wir wollen insbesondere in Stadtteilen mit hohem Mietwohnungsanteil langjährige Mieter in die Lage versetzen, selbstgenutztes Wohneigentum erwerben zu können und wir wollen hohen Kündigungsschutz für Bestandsmieter garantieren. Dazu wollen wir geeignete Instrumente und Fördermaßnahmen entwickeln.
- Für uns ist die Durchmischung von Stadtteilen ein wichtiges Anliegen. Dazu kann ein von der öffentlichen Hand stärker gefördertes Quartiersmanagement einen wichtigen Beitrag leisten.
- Das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben" (BImAG) bietet Kommunen Konversionsliegenschaften zum bevorzugten Direkterwerb an und gewährt ihnen für bestimmte Nutzungszwecke Kaufpreisminderungen. Das ist ein erster beispielhafter Ansatz. Dieser ist weiterzuentwickeln: Künftig sollte auch für andere Liegenschaften des Bundes ein Vorkaufsrecht zu ermäßigten Bedingungen für Kommunen gelten.

**Fazit:**

Insgesamt brauchen wir eine zielgenauere Gesamtsteuerung und Koordinierung der Wohnpolitik durch die Stadt Karlsruhe!