

# WOHNEN UND BAUEN IN KARLSRUHE

8. Sachstandsbericht 2015



STADTGEBURTSTAG  
KARLSRUHE 2015



---

## IMPRESSUM

### Stadt Karlsruhe

Amt für Stadtentwicklung  
Zähringerstraße 61  
76133 Karlsruhe

---

### Leiterin:

Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

### Bereich:

Stadtentwicklung  
Otto Mansdörfer

### Bearbeitung:

Daniel Götz  
Thorsten Ach  
Ilona Forro  
Lieselotte Kluckhohn  
Andrea Rosemeier  
Juliane Schaber

### In Zusammenarbeit mit:

Liegenschaftsamt  
Stadtplanungsamt  
Sozial- und Jugendbehörde  
Gutachterausschuss in Karlsruhe  
Wirtschaftsförderung  
VOLKSWOHNUNG GmbH

### Layout:

Stefanie Groß

---

**Telefon:** 0721 133-1220

**Fax:** 0721 133-1209

**E-Mail:** [stadtentwicklung@afsta.karlsruhe.de](mailto:stadtentwicklung@afsta.karlsruhe.de)

**Internet:** [www.karlsruhe.de/stadtentwicklung](http://www.karlsruhe.de/stadtentwicklung)

---

### Bildnachweis:

Titelfoto: VOLKSWOHNUNG GmbH

---

### Stand:

Juni 2015

---

Gedruckt in der Rathausdruckerei  
auf 100 Prozent Recyclingpapier

© Stadt Karlsruhe

---

**INHALT**

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Einführung</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>2. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND TRENDS DER IMMOBILIENMÄRKTE UND DER WOHNRAUMVERSORGUNG IN DEUTSCHLAND UND BADEN-WÜRTTEMBERG</b>	<b>10</b>
<b>3. WOHNUNGSANGEBOT IN KARLSRUHE (2007 BIS 2014)</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Entwicklung der Bautätigkeit</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Struktur des Wohnungsbestands</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Wohnungsbau in der Region Karlsruhe</b>	<b>25</b>
<b>3.4 Entwicklung der Kauffälle von Grundstücken und Wohnungseigentum</b>	<b>26</b>
<b>3.5 Angebot an preiswertem Wohnraum</b>	<b>29</b>
3.5.1 Entwicklung des Bestands geförderter Wohnungen	29
3.5.2 Wohnungsangebot der VOLKSWOHNUNG GmbH	33
3.5.3 Genossenschaftliches Wohnen	38
<b>3.6 Kommunales Wohnbauflächenmanagement</b>	<b>42</b>
3.6.1 Stand der Flächennutzungsplanung	42
3.6.2 Stand der aktuellen Bebauungsplanung	44
3.6.2.1 Wohnungspotential aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 2009 bis 2015	44
3.6.2.2 Wohnungspotential aus in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen	47
3.6.2.3 Wohnungspotential aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 2004 bis 2008	47
3.6.3 Gesamtes Wohnungspotential in Karlsruhe	48
3.6.4 Größere Wohnbauflächen bis 2025	48
3.6.5 Innenentwicklung und Transformationsflächen	48
<b>4. WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>52</b>
<b>4.1 Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung 2007 bis 2014</b>	<b>52</b>
<b>4.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis 2030</b>	<b>58</b>
<b>4.3 Wohnungsbedarfsprognose</b>	<b>61</b>
4.3.1 Wohnungsbedarf bis 2030	61
4.3.2 Konsequenzen für die künftige Wohnbaulandausweisung	69
<b>4.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum</b>	<b>71</b>
4.4.1 Indikator Wohngeld	71
4.4.2 Indikator Belegungsrechte und Wohnberechtigungsscheine	73
4.4.3 Zahl und Struktur der vorgemerkten Mietinteressenten bei der VOLKSWOHNUNG GmbH	74
4.4.4 Wohnungslosenhilfe	78

	Seite
<b>5. PREISENTWICKLUNG</b>	<b>84</b>
<b>5.1 Preisniveau und Preisentwicklung der Immobilien 2007 bis 2013</b>	<b>84</b>
5.1.1 Unbebaute Grundstücke	84
5.1.2 Bebaute Grundstücke	87
5.1.3 Wohnungseigentum	88
5.1.4 Immobilienkaufpreise in Karlsruhe im baden-württembergischen Vergleich	90
<b>5.2 Teilwohnungsmarkt Miete</b>	<b>90</b>
5.2.1 Angebotsmiete (Neuvertragsmieten)	90
5.2.2 Ortsübliche Vergleichsmiete	93
<b>6. WOHNSITUATION DER KARLSRUHER HAUSHALTE (ERGEBNISSE DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG 2011)</b>	<b>94</b>
<b>6.1 Eigentumsverhältnisse der Wohnungen</b>	<b>94</b>
6.1.1 Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen	94
6.1.2 Mietwohnungen	97
<b>6.2 Miet- und Eigentumswohnungen nach der Bewohnerstruktur</b>	<b>98</b>
<b>6.3 Wohnsituation der Haushalte</b>	<b>100</b>
<b>6.4 Wohnungsleerstand</b>	<b>102</b>
<b>7. MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNRAUMVERSORGUNG</b>	<b>104</b>
<b>7.1 Städtische Förderprogramme</b>	<b>104</b>
7.1.1 Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF)	105
7.1.2 Kommunale Wohnraumförderung (Grundstück)	108
7.1.3 Mobilisierung von Wohnraum (Wohnraum-Mobi)	110
7.1.4 Bonusprogramm	110
7.1.5 Schallschutzprogramm	112
<b>7.2 Landeswohnraumförderung</b>	<b>112</b>
<b>7.3 Karlsruher Innenentwicklungskonzept</b>	<b>115</b>
<b>7.4 Stadtteilentwicklung und Sanierung</b>	<b>115</b>
<b>7.5 Baulandkataster im Internet</b>	<b>117</b>
<b>7.6 Umlegungs- und vereinfachte Umlegungsverfahren</b>	<b>117</b>
<b>7.7 Bauherrngemeinschaften</b>	<b>118</b>
<b>7.8 Wohnraumakquise durch Kooperation</b>	<b>118</b>
<b>7.9 Spezielle Wohnformen</b>	<b>119</b>
7.9.1 Studentisches Wohnen	119
7.9.2 Wohnen im Alter	123
7.9.3 Temporäres Wohnen	124

	Seite
<b>7.10 VOLKSWOHNUNG – Wohnen, Bauen und mehr</b>	<b>125</b>
7.10.1 Gesellschaftliche Verantwortung	125
7.10.2 Neubaumaßnahmen für Mieter und Eigentümer	127
7.10.2.1 Konversionsflächen	127
7.10.2.2 Handlungsprogramm Wohnen 2020	128
7.10.3 Modernisierung und Qualifizierung des Wohnungsbestands	129
7.10.4 Zielgruppenspezifische Angebote	130
7.10.4.1 Seniorengerechtes Wohnen	130
7.10.4.2 Generationenübergreifendes Wohnen	132
<b>ÜBERSICHT VERÖFFENTLICHUNGEN</b>	<b>134</b>

# 1. EINFÜHRUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

## 1.1 EINFÜHRUNG

Der vorliegende 8. Sachstandsbericht zur Wohnungsentwicklung analysiert die Wohnungsmarktsituation seit dem letzten Bericht im Jahr 2008. Insgesamt hat sich die Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt trotz sehr reger Bautätigkeit nicht entspannt. Die Bautätigkeit konnte im Berichtszeitraum (2007 bis 2014) der stark steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht folgen. Viele Zuziehende konnten **in Karlsruhe selbst keine geeignete Immobilie zur Miete oder zum Kauf finden** und wichen daher in die Gemeinden der Region aus, wo das Angebot auf Grund der vorhandenen Wohnbaulandreserven groß und das Preis-Leistungs-Verhältnis – verglichen mit der Fächerstadt – relativ günstig war. In Karlsruhe selbst konnte zwar mit der Bebauung der großen Konversionsgebiete Südstadt-Östlicher Teil, Kirchfeld-Nord (Neureut) und Knielingen 2.0 die Bautätigkeit in etwa auf dem Stand der Vorjahre gehalten werden (600 bis 800 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr), **eine nachfragegerechte Ausweitung des Wohnungsangebots** war aber auf Grund der begrenzten Wohnbauflächenpotentiale und der langen Entwicklungszeiträume von FNP-Flächen in baureifes Land **nicht möglich**.

Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Folge eines starken Bevölkerungszuzugs sowie ein verstärktes Interesse an Immobilien als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise im Euroraum sorgten dafür, dass die Miet- und Kaufpreise in Karlsruhe im Berichtszeitraum (2007 bis 2014) deutlich um 20 bis 30 Prozent – je nach Marktsegment – anstiegen. Parallel dazu halbierte sich der Bestand an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe zwischen 2008 und 2015 auf nur noch 3.700 mietpreisgebundene Wohnungen. In Folge dessen wurde es für einkommensschwächere Haushalte (Studierende, Geringverdiener, ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund) und Familien mit Kindern in den letzten Jahren immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Warteliste bei der VOLKSWOHNUNG ist lang und die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber bei den Wohnungsbaugenossenschaften und den Studentenwohnheimbetreibern hoch. Zudem hat sich die Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen in Karlsruhe seit 2011 fast verdoppelt.

Eine Modellrechnung zum künftigen Bedarf an Wohnungen zeigt, dass selbst bei Aktivierung aller

Wohnbauflächenpotentiale in Karlsruhe künftig nicht mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe zu rechnen ist. Daher wird auch mittelfristig das Miet- und Kaufpreisniveau in Karlsruhe bis 2030 weiter steigen und die Zahl derer, die sich nicht aus eigenen Mitteln adäquat mit Wohnraum versorgen können, weiter zunehmen. Unter sozialem Blickwinkel ist daher eine zeitnahe und großflächige Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend geboten, vor allem weil die Nachfrage nach Wohnraum gerade in unmittelbarer Zukunft bis 2019 sehr hoch sein wird.

Durch den Ausbau der Wohnraumförderung in Karlsruhe durch das Karlsruhe Wohnraumförderprogramm (KaWoF) und das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) hat der Karlsruher Gemeinderat im Januar 2014 wirksame Instrumente gegen den Rückgang an bezahlbaren Wohnungsangeboten in Karlsruhe initiiert. Auch die Pläne der VOLKSWOHNUNG, künftig 60 Prozent der Neubaumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau zu tätigen, sind passgenau zur Situation des Wohnungsmarkts.

## 1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Zwischen 2007 und 2014 wurden in Karlsruhe **5.161 neue Wohnungen und 745 Wohnungen in Wohnheimen** neu gebaut. Der hohe Bauüberhang des Jahres 2014 deutet darauf hin, dass auch in den Jahren 2015 und 2016 das Niveau der Baufertigstellungen der Vorjahre von jährlich 600 bis 800 Wohneinheiten erreicht werden dürfte.

Insgesamt wurden 73,9 Prozent der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen je Gebäude fertiggestellt. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser lag lediglich bei 26,1 Prozent. Die 745 neu errichteten Wohnheimappartements entstanden in 17 neuen Wohnheimen. Daneben wurden 78 neue Wohneinheiten in Nicht-Wohngebäuden sowie 489 Wohnungen durch Aus- und Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden neu geschaffen.

Die meisten Wohnungen wurden 2007 bis 2014 in der Südstadt mit dem großen Konversionsgebiet Südstadt-

Östlicher Teil gebaut (28,8 Prozent beziehungsweise 1.488 Wohneinheiten). Ebenfalls hoch war die Zahl der Baufertigstellungen in Neureut (Konversion Kirchfeld-Nord) mit 676 Wohneinheiten (13,1 Prozent) und der Oststadt mit fast 400 neuen Wohnungen (7,6 Prozent).

Ende 2014 gab es in Karlsruhe **155.199 Wohnungen** (inklusive Wohnheimplätzen), die meisten davon in Durlach (16.555 Wohneinheiten) und den zentralen Wohnstadtteilen: Südweststadt (10.933 Wohneinheiten), der Weststadt (10.878 Wohneinheiten), der Oststadt (10.688 Wohneinheiten) und der Südstadt (10.383 Wohneinheiten).

Fast ein Drittel des Karlsruher Wohnungsbestands des Jahres 2014 (30,8 Prozent beziehungsweise 47.835 Wohneinheiten) verfügt über vier Räume einschließlich der Küche. Ein Viertel sind Dreiraumwohnungen (25,2 Prozent beziehungsweise 39.165 Wohneinheiten) und ein weiteres Fünftel haben fünf oder sechs Räume (20,6 Prozent beziehungsweise 31.971 Wohneinheiten).

Über die Hälfte aller Wohnungen in Karlsruhe (56,1 Prozent beziehungsweise 86.997 Wohneinheiten) befanden sich Ende 2014 in größeren Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag nur bei 20,8 Prozent (32.215 Wohneinheiten).

Mit 37,2 Prozent der Wohnungen (56.593 Wohneinheiten) befand sich der überwiegende Teil der Wohnungen in Karlsruhe 2011 in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1969 errichtet wurden. Ebenfalls rund ein Drittel der Wohnungen entstand in der Zeit vor 1950 (28,5 Prozent beziehungsweise 43.323 Wohneinheiten). Nach 2005 wurden 3.910 Wohneinheiten beziehungsweise 2,6 Prozent des Karlsruher Wohnungsbestands errichtet.

In Folge unattraktiver Förderangebote und auslaufender Bindungen **verringerte** sich der **Bestand an geförderten Sozialwohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Karlsruhe im Zeitraum zwischen 2008 und 2015 **fast um die Hälfte (-45,1 Prozent beziehungsweise -3.000) auf 3.671 Wohnungen**. Etwa ein Viertel (24,6 Prozent) der verbliebenen Sozialwohnungen in Karlsruhe liegt in Oberreut (904 Wohneinheiten). Auch künftig ist davon auszugehen, dass die Zahl an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe im Zuge auslaufender Bindungen weiter drastisch **um etwa -43 Prozent beziehungsweise -1.570 Wohnungen auf 2.100 Wohneinheiten im Jahr 2030 zurückgehen** wird. Dieser Entwicklung soll mit dem Ausbau der kommunalen Wohnbauförderung durch den Baustein KaWof seit Januar 2014 gegengesteuert werden.

Mit 12.800 Wohnungen ist die **VOLKSWOHNUNG der größte Vermieter in Karlsruhe** (Marktanteil 8,2 Prozent). Die Angebotsmiete (Neuvertragsmieten 2014) der VOLKSWOHNUNG liegt mit 6,37 Euro pro Quadratmeter noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 6,41 Euro pro

Quadratmeter. Zudem befinden sich mit 2.700 Wohnungen fast drei Viertel aller Sozialmietwohnungen in Karlsruhe im Besitz des Unternehmens. Bis 2025 werden jedoch bei fast 50 Prozent der Sozialwohnungen die Bindungen auslaufen. Daher plant die VOLKSWOHNUNG, künftig 60 Prozent aller Neubauwohnungen im preisgebundenen Segment zu errichten.

Insgesamt 14 **Wohnungsbaugenossenschaften** bieten rund **13.800 Wohnungen** auf dem Karlsruher Immobilienmarkt an. Das entspricht einem **Marktanteil von etwa 8,9 Prozent** an allen Miet- und Eigentumswohnungen in Karlsruhe. Die Angebotsmiete (Neuvertragsmiete 2014) der Genossenschaftswohnungen lag mit 6,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sowohl deutlich unter den Neuvertragsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt (7,50 Euro pro qm für Wohnungen des Baualters vor 1950 mit mittlerem Wohnwert) also auch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Langfristig besitzt Karlsruhe ein Wohnbauflächenpotential für rund 12.150 Wohnungen. Allerdings ist ein großer Teil davon (85 Hektar beziehungsweise 4.900) vorerst nur Teil des Planentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2030 - Schwerpunkt Wohnen, der sich noch im Verfahren befindet. Aus dem Flächennutzungsplan 2010 verfügt Karlsruhe derzeit (März 2015) über Wohnbauflächenpotentiale für rund 3.350 Wohneinheiten. Hinzu kommen etwa 2.100 Wohneinheiten aus Bebauungsplanverfahren. Zusammen mit rund 1.800 Wohneinheiten, die über Baulückenschließung und Innenentwicklungspotentiale entstehen könnten, beläuft sich das **mittelfristig gesicherte Wohnungspotential** Karlsruhes derzeit (Mitte 2015) auf **7.250 Wohneinheiten**.

Im Berichtszeitraum (2008 bis 2014) wurden 1.139 Grundstücke mit rund 4.200 Wohneinheiten aus dem Baulandkataster bebaut. Schwerpunkte der Innenentwicklung waren die Transformationsflächen Südstadt-Östlicher Teil sowie Kirchfeld-Nord in Neureut, wo rund 56 Prozent aller Wohneinheiten entstanden. Künftig stellen vor allem die Areale der Sportvereine in Daxlanden und Durlach großflächige Potentiale der Innenentwicklung dar. Daneben stehen das Quartier Zukunft Nord am westlichen Rand der Nordstadt (ehemals von US-amerikanischen Streitkräften genutzt) sowie Flächen links und rechts der Durlacher Allee im Fokus der Innenentwicklung.

Die Zahl der **wohnungsnachfragenden Bevölkerung** in Karlsruhe ist zwischen 2007 und 2014 von 300.412 Einwohnerinnen und Einwohnern **auf 310.471 Wohnberechtigte angewachsen**. Das ist ein Anstieg von rund **+10.000 Personen beziehungsweise +3,3 Prozent** innerhalb von sieben Jahren. Seit dem Jahr 2010 nahm die **Netto-Zuwanderung aus Ost- und Südosteuropa** sehr stark zu, so dass sich das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum (2011 bis 2014) nochmals deutlich beschleunigte (**+2.650 Personen jährlich**).

Ende 2014 lebten **153.337 wohnungsnachfragende Haushalte** in Karlsruhe. Der Großteil davon sind **Ein-Personen-Haushalte (44,1 Prozent beziehungsweise 67.548 Haushalte)**. Neben klassischen Single-Haushalten sind darunter viele junge Studierende, Auszubildende sowie verwitwete Seniorenhaushalte zu subsumieren. Ein weiteres Viertel der Haushalte in Karlsruhe waren Paare ohne Kind(er) (24,9 Prozent beziehungsweise 38.180 Haushalte). Paare mit Kindern (19,3 Prozent) und Alleinerziehende (6,9 Prozent) bildeten mit zusammen 40.189 Haushalten ebenfalls ein Viertel aller Haushalte.

Die wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe wird **bis zum Jahr 2030 auf prognostizierte 330.500 Personen** ansteigen. Dies entspricht einem Anstieg (2014 bis 2030) von rund **+14.100 Personen beziehungsweise +4,5 Prozent**. Dabei wird voraussichtlich **das stärkste Bevölkerungswachstum in den ersten Jahren bis 2020** stattfinden. Altersspezifisch wird sich der **Bevölkerungsanstieg** in hohem Maß auf die **Bevölkerung über 65 Jahren konzentrieren** (+11.000 Personen beziehungsweise +19,5 Prozent). Leichte Rückgänge sind hingegen bei den 20- bis unter 30-Jährigen zu erwarten (-2.106 Personen beziehungsweise -3,6 Prozent).

Das Wachstum der wohnungsnachfragenden Bevölkerung verlief zwischen 2011 und 2014 deutlich stärker als die Zunahme des Wohnungsangebots. In Folge dessen stieg die durchschnittliche Wohnungsbelegung relativ deutlich von 2,001 (2011) auf 2,025 Personen je Wohnung (2014). **Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe seit 2011 eine nochmalige deutliche Anspannung erfuhr und sich der Nachfrageüberhang weiter vergrößert hat.**

Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg bis 2030 wird zu einem **weiter steigenden Bedarf an neuen Wohnungen** in Karlsruhe führen. Unter der Annahme, dass der **Wohnungsmarkt weiter angespannt bleibt** (Status-Quo Szenario), werden zwischen 2015 und 2030 **etwa +10.700 neue Wohnungen** benötigt werden. Um jedoch einen **ausgeglichenen Wohnungsmarkt** zu erreichen, müsste künftig deutlich mehr gebaut werden als in den zurückliegenden Jahren. Bis zum Jahr 2030 wären dazu insgesamt **+20.700 zusätzlichen Wohnungen** notwendig.

Rein rechnerisch kann **nur der Bedarf der Status-Quo-Variante (+10.700 Wohnungen)** der Wohnungsbedarfsprognose **durch die Wohnbauflächenpotentiale in Karlsruhe (12.150 Wohnungen) gedeckt werden**. Doch selbst in diesem Fall müssten in den ersten Prognosejahren bis 2019 jährlich +900 bis +1.200 neu Wohnungen fertiggestellt werden (Baufertigstellungen 2007-2014: +600 bis +800 pro Jahr).

**Selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven** (10.000 bis 12.000 neue Wohnungen bis 2030) **ist somit nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus zu rechnen**. Es ist daher wahrscheinlich, dass auch künftig ein Teil der wohnungsnachfragenden Haushalte, die sich eigentlich gerne in Karlsruhe angesiedelt beziehungsweise ihre veränderten Wohnraumsprüche auch weiterhin in Karlsruhe befriedigt hätten, auf Bauland- und Wohnungsangebote in den Regionsgemeinden ausweichen werden.

Bei der **VOLKSWOHNUNG** waren Ende 2014 rund **5.700 mietinteressierte Haushalte** registriert. Bei fast der Hälfte der gemeldeten Haushalte (46,2 Prozent beziehungsweise 1.793 Haushalte) liegt das monatliche Bruttoeinkommen **unter 2.000 Euro**. Ein Drittel der registrierten Haushaltsvorstände (34,9 Prozent) waren nicht berufstätig, 54,2 Prozent gingen einer bezahlten Beschäftigung nach und 10,9 Prozent waren Rentenbezieher, Schülerinnen und Schüler oder Studierende.

Die **VOLKSWOHNUNG** spielt bei der Versorgung der Karlsruher Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle (geringe Bestandsmieten, 2.700 Sozialwohnungen, künftig 60 Prozent aller Neubauwohnungen im preisgebundenen Segment). Daneben investiert das Unternehmen viel in die **energetische Modernisierung des Wohnungsbestands** sowie in **soziale und wohnbegleitende Angebote** (Mieterservice-Büros, Mieterbeiräte, Gästewohnungen, Freizeit-, Beratungs- und Pflegeangebote im Wohnquartier, und so weiter). Auch künftig will die VOLKSWOHNUNG sich stark für den dringend notwendigen Ausbau des Wohnungsangebots in Karlsruhe einsetzen und bis 2030 rund 1.000 neue Mietwohnungen (davon 600 geförderte Sozialwohnungen) bauen.

Etwa 1,4 Prozent der wohnungsnachfragenden Haushalte in Karlsruhe (2.100 Haushalte beziehungsweise 4.400 Personen) bezogen 2014 **Wohngeld**. Im Jahr 2007 lag der Anteil der Wohngeldempfänger mit 1,3 Prozent beziehungsweise 1.800 Haushalten ähnlich hoch. Neben der Situation auf dem Wohnungsmarkt bestimmen die sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen Zahl und Struktur der Wohngeldempfänger in hohem Maße.

Seit 2011 hat sich die **Zahl der wohnungslosen Menschen in Karlsruhe fast verdoppelt**. 2014 wurden **1.073 obdachlose Personen in 805 Haushalten** von der Wohnungslosenhilfe betreut. Alarmierend ist dabei vor allem die Zunahme der Familien mit Kindern von 15 Haushalten in 2011 auf 61 Familien (mit 78 Kindern) im April 2015. Neben den Ein-Personenhaushalten (81 Prozent) waren vor allem Menschen mit Migrationshintergrund (46,5 Prozent) im

Vergleich zur Gesamtbevölkerung deutlich überrepräsentiert.

Zwischen 2007 und 2014 stiegen die durchschnittlichen Verkaufspreise sowohl für baureifes Wohnbauland als auch für bebaute Grundstücke in Karlsruhe deutlich an. **Besonders stark war dabei der Preisanstieg zwischen 2010 und 2013.** Am meisten verteuerten sich **Erstverkäufe von Wohnungseigentum (+20 Prozent).**

Im baden-württembergischen Vergleich ist das Kaufpreisniveau für Neubauwohnungen in Karlsruhe mit 2.702 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise moderat (Freiburg: 4.225 Euro pro Quadratmeter). Allerdings zählt Karlsruhe im Segment der neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zu den teuersten Städten in Baden-Württemberg (3.217 Euro pro Quadratmeter).

Die **Preissteigerung bei Neuvertragsmieten** in Karlsruhe betrug zwischen 2008 und 2014 **zwischen +20 und +30 Prozent.** Vor allem im Segment der Mietwohnungen, die nach 1950 errichtet wurden (ohne Neubau) war der Anstieg mit bis zu +29,1 Prozent der Neuvertragsmieten besonders hoch. Je nach Lage, Ausstattung und Baualter schwankte die neu **vereinbarte Miethöhe 2014 im Durchschnitt zwischen 6,50 Euro pro Quadratmeter und 10,60 Euro pro Quadratmeter.**

Mit durchschnittlich 8,40 Euro pro Quadratmeter Neuvertragsmiete liegt Karlsruhe auf Rang 7 unter allen baden-württembergischen Land- und Stadtkreisen (Stuttgart (9,94 Euro pro Quadratmeter). Auch bei der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) liegt Karlsruhe mit durchschnittlich 6,41 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 7,97 Euro pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser deutlich unter dem Niveau anderer baden-württembergischer Großstädte, wie Stuttgart, Heidelberg oder Freiburg.

Knapp ein Drittel der Wohnungen in Karlsruhe (28,6 Prozent beziehungsweise 43.521 Wohnungen) wurden 2011 vom Eigentümer selbst bewohnt, der überwiegende Teil (71,4 Prozent beziehungsweise 108.698 Wohnungen) war vermietet.

Mit 44,3 Prozent ist der Eigentümeranteil unter den Familien mit Kind beziehungsweise Kindern am höchsten und mit 17,2 Prozent bei den Mehrpersonenhaushalten (vor allem Wohngemeinschaften) am geringsten. Drei Viertel der Paare mit Kind beziehungsweise Kindern (76,5 Prozent) verfügen über 80 Quadratmeter Wohnfläche oder mehr. Und selbst bei den Singlehaushalten wohnt ein Viertel (24,4 Prozent) in Wohnungen mit mehr als 80 Quadratmetern.

Mit der Einführung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts KAI und dem Ausbau der kommunalen Wohnraumförderung durch den Baustein **Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF)** im Januar 2014 hat der Gemeinderat die Wohnraumförderung in Karlsruhe erheblich erweitert. Im Rahmen von KaWoF wird der Bau von Sozialwohnungen sowie der Ankauf von

Belegungsrechten durch die Stadt Karlsruhe komplementär zur Landeswohnraumförderung zusätzlich finanziell gefördert. Seit Einführung von KaWoF im Januar 2014 wurden im Rahmen des Programms 147 neue Sozialwohnungen gefördert. Die Stadt Karlsruhe fördert die Wohnraumversorgung außerdem mit weiteren Programmen (Grundstücksvergabe, Wohnraum-Mobi, Bonusprogramm sowie Schallschutzprogramm).

Im Rahmen des **Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI** müssen Investoren künftig bei Bauvorhaben im Innenbereich, einen Teil des Planungsvorteils, welcher sich aus dem Bodenwertzuwachs ableitet, für Planungs-, Erschließungs- sowie gebietsbezogene Infrastrukturkosten zur Verfügung stellen. Zusätzlich muss ein Teil der neu geschaffenen Wohnfläche für den **geförderten Wohnungsbau** verwendet werden. Seit Mitte 2014 sind erste Projekte in Bearbeitung.

Im Jahr 2015 gibt es in Karlsruhe vier **Sanierungsgebiete** (Mühlburg, Alter Schlachthof, Rintheimer Feld, Durlach Aue). Neben der baulichen Modernisierung und energetischen Sanierung des Gebäudebestands werden auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes finanziell gefördert. Insgesamt wurden seit 2008 seitens der Stadt 4,07 Millionen Euro in Form von Modernisierungs- / (Stadt-) Umbauezuschüssen gewährt.

Durch das Programm **„Wohnraumakquise durch Kooperation“** wird privater Wohnraum für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen erschlossen. Mithilfe dieses Programms konnten von 2005 bis 2014 insgesamt 1.260 Personen in 491 Wohnungen mit Wohnraum versorgt werden.

Etwa die Hälfte der 42.000 **Studierenden in Karlsruhe (21.000)** lebt im Stadtgebiet. Für diese stehen in Karlsruhe rund **5.000 Wohnheimplätze** zur Verfügung (Versorgungsquote: 24 Prozent). **Die meisten Studierenden in Karlsruhe (41 Prozent) wohnen jedoch in Wohngemeinschaften.** Bevorzugt werden campusnahe Wohnstandorte (Innenstadt-Ost, Oststadt, Südstadt, Innenstadt-West inklusive der Hardtwaldsiedlung). Auf Grund des **Mangels an preisgünstigen und für Studierende geeigneten Wohnungsangeboten in Karlsruhe**, finden immer mehr Studentinnen und Studenten keine Wohnung in Karlsruhe und nehmen statt dessen längere Pendelzeiten in Kauf.

Die Zahl der älteren Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter wird zwischen 2014 und 2030 in Karlsruhe um +20,1 Prozent beziehungsweise +11.289 Personen zunehmen. Vor diesem Hintergrund muss das Angebot an barrierearmen Wohnungen sowie das mobile Hilfesystem (häusliche Pflege, wohnbegleitenden Dienstleistungen) deutlich ausgebaut werden, um älteren Menschen möglichst lange ein Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

## 2. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND TRENDS DER IMMOBILIENMÄRKTE UND DER WOHNRAUMVERSORGUNG IN DEUTSCHLAND UND BADEN-WÜRTTEMBERG

Die öffentliche Diskussion zum Demographischen Wandel zeichnete zu Beginn des neuen Jahrtausends von den Großstädten in Deutschland kein besonders positives Bild: Wohnungsleerstände, Verödung der Innenstädte oder Infrastrukturrückbau waren die Schlagworte, die von den Medien aufgegriffen und transportiert wurden. Doch im Laufe der Zeit wurde mehr und mehr deutlich, dass die bevorstehenden demographischen Veränderungen regional sehr unterschiedlich verlaufen würden und künftig Wachstums- und Schrumpfsregionen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander entstehen würden. Auf der einen Seite bildeten sich Entleerungsräume in den peripher gelegenen, wirtschaftlich wenig dynamischen Gegenden Deutschlands. Auf der anderen Seite entwickelten sich die Ballungszentren mit ihrer wirtschaftlichen Innovationskraft und dem Potential an jungen, gut ausgebildeten Menschen zu Wachstumsregionen, deren Ausstrahlung weit in die angrenzenden Landkreise reicht. Hinzu kam ein seit Mitte der 2000er Jahre einsetzender Werte- und Einstellungswandel breiter Bevölkerungsschichten, der vor allem zu veränderten Wohnleitbildern führte. Im Zuge der Nachhaltigkeitsdebatte wurde das Leben und Arbeiten mitten in der Stadt gerade von den kreativen und wirtschaftlichen erfolgreichen Milieus propagiert, so dass es mittlerweile auch wieder für Familien mit Kindern als schick und erstrebenswert gilt, zentrumsnah und urban verdichtet zu wohnen.

Darüber hinaus führen die zunehmenden Anforderungen der Unternehmen an die Ausbildung und Spezialisierung der Arbeitskräfte zu einer weiter fortschreitenden Bildungsexpansion, im Zuge derer viele junge Menschen zum Studium oder zur Ausbildung in die großen Universitätsstädte drängen. Lag die Zahl der Studienanfänger in Deutschland im Jahr 2000 noch bei rund 315.000 Personen, so waren es 2014 bereits über 500.000 neu immatrikulierte Studierende. Auch nach dem Studium bleiben sehr viel Berufsanfänger in den Großstadtreionen, zumal die Unternehmen bei zunehmendem Fachkräftemangel verstärkt in ihre Standorte in den Ballungsräumen investieren. Die Universitätsstädte mit ihren Forschungseinrichtungen und der hohen Zahl an hochqualifizierten Studienabsolventen spielen dabei einmal mehr ihren Standortvorteil aus.

Nicht zuletzt führt die seit Jahren positive wirtschaftliche Entwicklung und das gute Angebot an qualifizierten und zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen in vielen westdeutschen

Metropolen sowie den Großstadtreionen in Baden-Württemberg zu einem beständigen Zuzug von gutausgebildeten Arbeitskräften aus dem übrigen Deutschland und aus Europa. So wuchsen gegen den bundes- und landesweiten Trend die Einwohnerzahlen seit Mitte der 2000er Jahre vor allem in den wirtschaftlich erfolgreichen Großstädten mit hervorragender Bildungsinfrastruktur überdurchschnittlich stark an. Auch in Karlsruhe nahm die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in den letzten zehn Jahren (2003 bis 2013) um fast +14.000 Personen beziehungsweise etwa +5 Prozent zu.

Diese neue und stetig zunehmende Attraktivität der Städte und die wachsende Wertschätzung urbanen Wohnens führten rasch auch zu einer erhöhten Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Doch das Wohnungsangebot und der Vorrat an potentiellen Wohnbauflächen sind in den meisten Städten eher begrenzt. Die Entwicklung der noch vorhandenen Flächenreserven ist aufwendig und nimmt viel Zeit in Anspruch. Die Baufertigstellungszahlen hinken deshalb vielfach der äußerst dynamischen Bevölkerungsentwicklung hinterher.

Der daraus entstandene Nachfrageüberhang und die damit einhergehende Anspannung der Wohnungs- und Immobilienmärkte führte zu kräftigen Miet- und Kaufpreiserhöhungen in den deutschen Großstädten. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) stiegen die Mieten in 71 deutschen Großstädten zwischen 2010 und 2013 um jährlich rund +4 Prozent. Noch stärker war in diesem Zeitraum die Steigerung der Kaufpreise für Immobilien (+5,7 Prozent Neubau beziehungsweise +7,3 Prozent Bestand jährlich). Damit lagen die Zuwächse deutlich über der allgemeinen Preissteigerung.

Doch nicht nur das Bevölkerungswachstum der großen Städte ist für die steigenden Miet- und Kaufpreise und den angespannten Wohnungsmarkt verantwortlich. Verschärfend wirken sich auch die Entwicklungen auf den Finanz- und Kapitalmärkten Europas aus. Niedrige Zinsen auf den Kapitalmärkten und schlechte Prognosen zur künftigen Entwicklung vieler Volkswirtschaften im Euro-Raum haben die Nachfrage nach Immobilien als sichere Wertanlagen zusätzlich steigen lassen.

Die beschriebenen Knappheiten und Steigerungen der Immobilienpreise und Wohnungsmieten stellen nicht nur Geringverdiener, Studenten und Auszubildende sowie sozial benachteiligte Haushalte vor große Probleme bei der Versorgung mit Wohnraum. Die Bezahlbarkeit des Wohnens wird breit diskutiert, wobei es an erfolgreichen Strategien und Maßnahmen mangelt. In Karlsruhe hat der Gemeinderat mit der Erweiterung des eigenen kommunalen Wohnraumförderprogramms durch den Baustein KaWoF und der Implementierung des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts KAI in das kommunale Planungsrecht wichtige Meilensteine gesetzt.

Auf Bundesebene versucht der Gesetzgeber über die sogenannte Mietpreisbremse dem teilweise rasanten Anstieg von Wohnungsmieten bei Neuvermietung in den Ballungsräumen Einhalt zu gebieten. Das Gesetz wurde vom Deutschen Bundestag im März 2015 beschlossen und wird am 1. Juni 2015 in Kraft treten.

Auch die Landesregierung Baden-Württembergs hat bereits auf die angespannten Wohnungsmärkte in den Großstadtreionen des Landes reagiert. Bereits im Dezember 2013 hat der Landtag das Zweckentfremdungsverbotsgesetz beschlossen. Demnach können Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen durch Satzung bestimmen, dass in ihrem Gebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Im Mai 2014 wurde dann vom Ministerrat der Regierung ein zweites großes wohnungspolitisches Maßnahmenpaket beschlossen. Demnach soll künftig die Kappungsgrenze von Mieterhöhungen in Gebieten mit engen Immobilienmärkten von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt werden. Zudem sollen Mieterrechte gestärkt werden, indem die Kündigungssperrfrist bei Eigentümerwechsel von derzeit drei auf bis zu zehn Jahren angehoben wird. Beide Maßnahmen sollen im Frühjahr 2015 in Kraft treten.

Kleinräumig betrachtet fällt auf, dass die Nachfrage und damit auch die Miet- und Immobilienpreise vor allem in den innerstädtischen Lagen besonders stark angestiegen sind. Bei Neuvermietung von Wohnungen in diesen Bereichen ist vielfach eine sehr starke Verteuerung zu beobachten, so dass die geforderten Neuvertragsmieten für Haushalte mit geringeren Einkommen nicht mehr bezahlbar sind. In den zentralen Stadtbereichen kommt es so vielfach zu Verdrängungsprozessen, die unter dem Stichwort Gentrifizierung von der Öffentlichkeit, Sozialverbänden und der Politik mit großer Sorge verfolgt werden.

Im Hinblick auf die verschiedenen Teilwohnungsmärkte zeigt sich, dass in Großstädten Singlewohnungen bis 40 Quadratmeter und große Familienwohnungen ab 120 Quadratmeter besonders stark nachgefragt werden. Sowohl die Quadratmeterpreise (Miete und Kauf) als auch die Preissteigerungen waren in diesen beiden Segmenten seit Mitte der 2000er Jahre signifikant höher als in den übrigen Wohnungsgrößenklassen. Generell ist erkennbar, dass sich im Zuge verändernder Wohnleitbilder die zusätzlichen Ansprüche an die Wohnungen hinsichtlich Aufteilung/Zuschnitt und Ausstattung deutlich verändert haben und somit ein erheblicher (Aufhol-)Bedarf besteht, den Wohnungsbestand auch qualitativ an die neuen Standards der Nachfrager anzupassen.

## 3. WOHNUNGSANGEBOT IN KARLSRUHE (2007 BIS 2014)

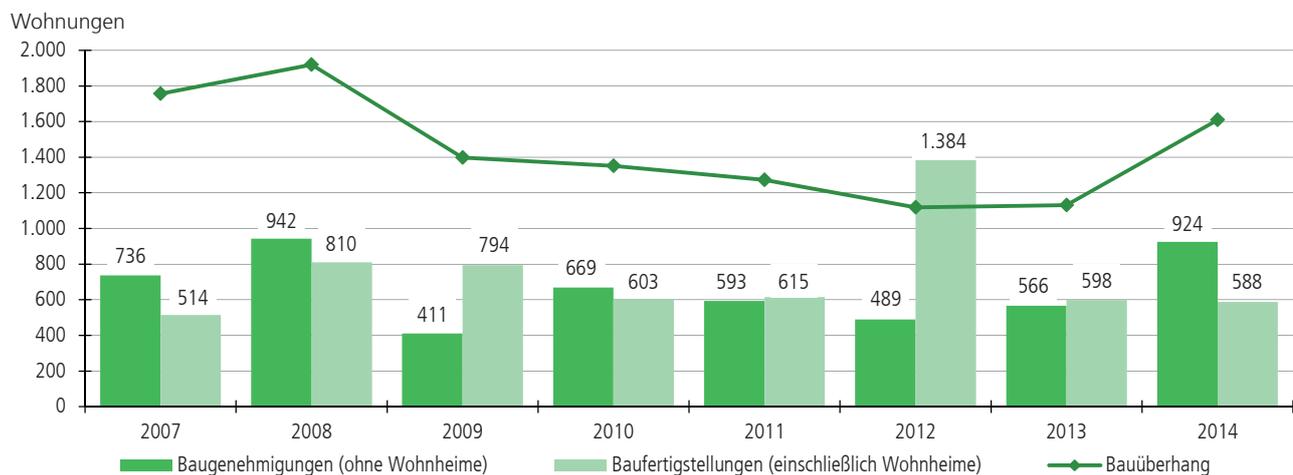
### 3.1 ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT

Im Berichtszeitraum wurden in Karlsruhe **5.906 Wohnungen neu gebaut**. Davon entstanden **5.161 Wohnungen im klassischen Wohnungsbau** (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau) und **745 Wohneinheiten in Wohnheimen**. Wie die Graphik der jährlichen Fertigstellungen im Wohnungsbau zeigt, bewegten sich die jährlichen Baufertigstellungen in den meisten Jahren im Bereich zwischen 500 und 600 Wohneinheiten (siehe Abbildung 3.01, hellgrüne Säulen). Das Jahr 2012 sticht mit 1.384 fertiggestellten

Wohneinheiten besonders heraus. Dabei beruht der hohe Wert vor allem auf den vielen Wohnheimplätzen, die in diesem Jahr fertiggestellt wurden. Von den 745 Wohnungen in Wohnheimen sind 679 allein in 2012 (91,1 %) gebaut worden. Mit rund 800 fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2008 und 2009 war die Bautätigkeit in Folge der hohen Aktivität im Konversionsgebiet Südstadt – Östlicher Teil (617 Wohneinheiten in 2008 und 2009) ebenfalls vergleichsweise hoch.

Abbildung 3.01

#### ENTWICKLUNG DER BAUTÄTIGKEIT VON WOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014\*



\* Anzahl der Wohnungen einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

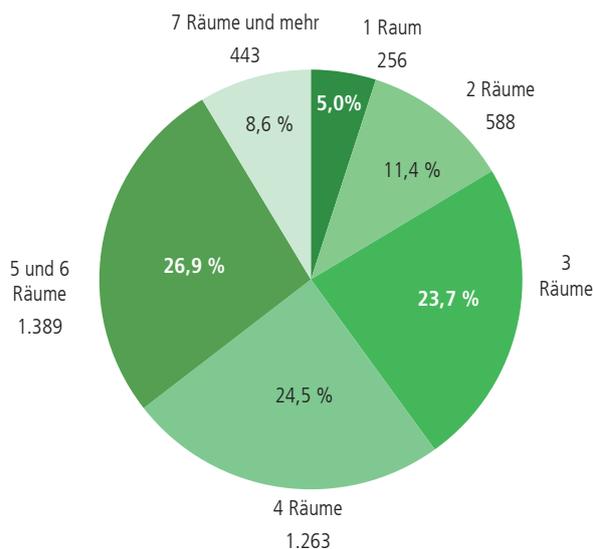
Zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt oder noch gar nicht im Bau befindlich sind die Wohnungen im **Bauüberhang**. Dieser ist in Abbildung 3.01 in Form der grünen Linie dargestellt. Zwischen 2007 und 2013 sank der Bauüberhang kontinuierlich von etwa 1.800 auf 1.100 Wohneinheiten ab. Die hohe Zahl von 924 Baugenehmigungen in 2014 sorgt jedoch dafür, dass der Bauüberhang in diesem Jahr wieder stark auf über 1.600 Wohneinheiten anstieg, was vermuten lässt, dass in den kommenden Jahren die Zahl der Baufertigstellungen stabil bis leicht steigend sein wird.

**Baufertigstellungen nach der Wohnungsgröße**

Jeweils rund ein Viertel der zwischen 2007 und 2014 fertig gestellten 5.161 Wohnungen (ohne Wohnheimplätze) waren Dreiraumwohnungen (23,7 %), Vierraumwohnungen (24,5 %) oder Fünf- und Sechsräumwohnungen (26,9 %), wobei in dieser Statistik die Küche als eigenständiger Wohnraum gezählt wird (siehe Abbildung 3.02). Deutlich geringer war der Anteil der kleineren Wohnungen (zwei Zweiraumwohnungen: 11,4 %; Einraumwohnungen: 5,0 %) sowie der größeren Wohnungen mit sieben Räumen oder mehr (8,6 %).

Abbildung 3.02

**FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME (INKLUSIVE KÜCHE) IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014\***



\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden; ohne 745 Wohneinheiten in Wohnheimen; Wohnräume einschließlich Küchen  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

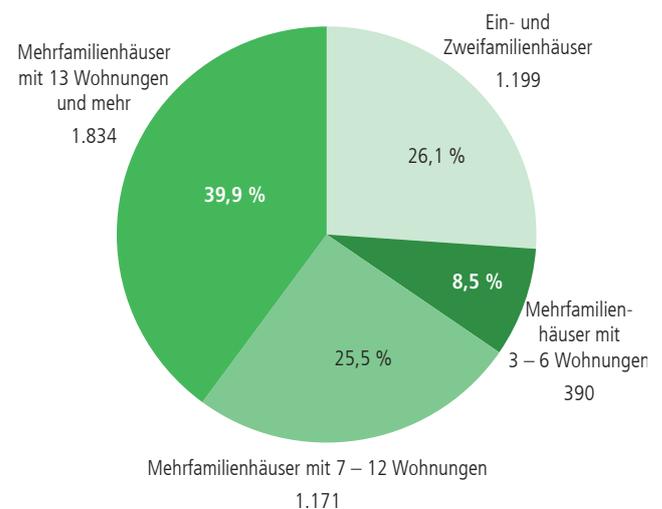
**Fertiggestellte Wohnungen nach der Gebäudeart**

Nicht alle fertiggestellten Wohnungen entstehen zwangsläufig in neuen Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung. Zwar ist der weitaus größte Teil der zwischen 2007 und 2014 fertiggestellten 5.161 Wohnungen (ohne 745 Wohneinheiten in Wohnheimen) in neu gebauten Wohngebäuden entstanden (4.594 Wohneinheiten beziehungsweise 89 %). Aber immerhin rund ein Zehntel der neuen Wohnungen (489 Wohneinheiten beziehungsweise 9,5 %) kam durch Um- oder Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zustande. Auf Fertigstellungen in neu gebauten Nicht-Wohngebäuden entfielen nur 1,5 % beziehungsweise 78 Wohneinheiten.

Fast drei Viertel aller im Berichtszeitraum (2007 bis 2014) fertiggestellten Wohnungen entstand im Geschosswohnungsbau (3.395 Wohneinheiten beziehungsweise 73,9 %).<sup>1)</sup> Die übrigen 26,1 % der neuen Wohnungen (1.199 Wohneinheiten) wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Mit fast zwei Fünfteln entstand der größte Teil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 13 Wohnungen (1.834 Wohneinheiten beziehungsweise 39,9 %). Ein weiteres Viertel der neuen Wohnungen (1.171 Wohneinheiten beziehungsweise 25,5 %) entfiel auf Wohngebäude mit sieben bis zwölf Wohnungen. Der Anteil der Fertigstellungen in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen war mit 8,5 % beziehungsweise 390 Wohneinheiten vergleichsweise gering (siehe Abbildung 3.03).

Abbildung 3.03

**FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEART IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014\***



\* nur Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden (= 4.594 Wohneinheiten); ohne Wohnheimplätze  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

<sup>1)</sup> Die nachfolgenden Angaben beziehen sich stets auf die zwischen 2007 und 2014 fertiggestellten 4.594 Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden.

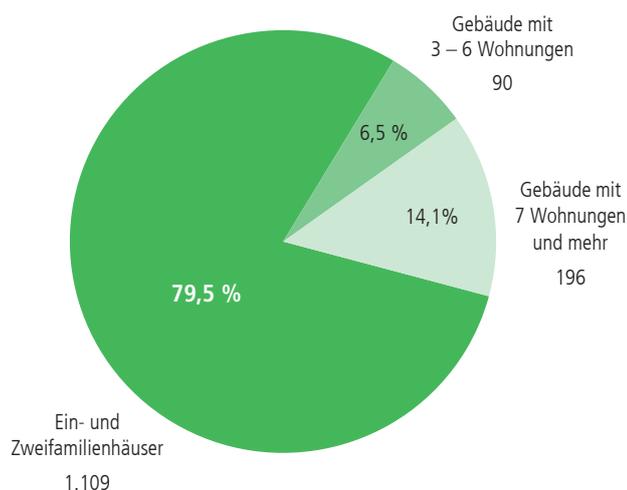
## Fertiggestellte Gebäude

Die zwischen 2007 und 2014 fertiggestellten 4.594 Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden<sup>2)</sup> verteilen sich insgesamt auf 1.395 fertiggestellte Wohnhäuser. Hinzu kommen 754 Wohnheimplätze in 17 neuen Wohnheimen (Gebäude) sowie 78 neue Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Insgesamt wurden demnach im Berichtszeitraum 1.743 neue Gebäude in Karlsruhe gebaut.

Anders als bei den fertiggestellten Wohnungen handelt es sich beim Großteil der zwischen 2007 und 2014 fertiggestellten Wohngebäude nicht um Geschosswohnungsbauten, sondern um Ein- und Zweifamilienhäuser (1.109 Gebäude beziehungsweise 79,5 %). Die neu gebauten Mehrfamilienhäuser kamen zusammen nur auf einen Anteil von 20,5 % beziehungsweise 286 Gebäuden. Differenziert nach Größenklassen entstanden im Berichtszeitraum 90 Wohngebäude mit drei bis sechs Wohnungen (6,5 %) und 196 Gebäude mit sieben Wohnungen oder mehr (14,1 %; siehe Abbildung 3.04).

Abbildung 3.04

### BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGBÄUDEN NACH GEBÄUDEART IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014\*



\* ohne Nichtwohngebäude und ohne Wohnheime

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## Räumliche Schwerpunkte der Bautätigkeit

In den Stadtteilen mit großen Konversionsgebieten (Kirchfeld-Nord in Neureut, Knielingen 2.0, Südstadt – Östlicher Teil) war die Bautätigkeit zwischen 2007 und 2014 im stadtweiten Vergleich besonders hoch.

Die meisten **Wohnungen** wurden im Berichtszeitraum (2007 bis 2014) in der Südstadt (Konversionsgebiet Südstadt – Östlicher Teil) gebaut. Von den 5.161 Wohnungen (ohne Wohnheime) entstanden mehr als ein Viertel (28,8 % beziehungsweise 1.488 Wohneinheiten) in diesem Stadtteil. Höhepunkte der Bautätigkeit waren dort die Jahre 2008 und 2009 mit zusammen 617 fertiggestellten Wohneinheiten (siehe Tabelle 3.01). Ebenfalls hoch war die Zahl der Baufertigstellungen in Neureut mit insgesamt 676 Wohneinheiten (13,1 %). Dort lag der Schwerpunkt räumlich im Konversionsgebiet Kirchfeld-Nord und zeitlich auf den Jahren 2011, 2012 und 2014 (zusammen 416 Wohneinheiten). Unter anderem durch die Transformation des ehemaligen Ragold-Areals in eine Wohnanlage und den Bau von Mietwohnungen der VOLKSWOHNUNG in der Theodor-Rehbock-Straße entstanden in der Oststadt zwischen 2007 und 2014 fast 400 neue Wohnungen (7,6 %).

Im Hinblick auf die zwischen 2007 und 2014 fertiggestellten Gebäude sticht Neureut mit seinem großen Angebot an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) in Kirchfeld-Nord deutlich hervor. Mehr als ein Viertel (27,9 % beziehungsweise 482 Gebäude) aller im Berichtszeitraum fertiggestellten Gebäude wurden in diesem Stadtteil errichtet. Aber auch in Knielingen entstanden auf dem Konversionsgebiet Knielingen 2.0 insgesamt 180 neue Gebäude (218 Wohneinheiten) überwiegend im individuellen Wohnungsbau (siehe Tabelle 3.01). Im Vergleich zur gebauten Zahl an Wohnungen ist der Anteil der fertiggestellten Gebäude in der Südstadt mit 7,1 % (122 Gebäude) vergleichsweise gering, weil dort überwiegend Geschosswohnungsbau mit vielen Wohnungen je Gebäude errichtet wurde.

<sup>2)</sup> Ohne 489 Wohneinheiten aus Aus- und Umbaumaßnahmen.

Tabelle 3.01

**FERTIGGESTELLTE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN IM WOHN- UND NICHTWOHNBAU  
IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014 NACH STADTTEILEN\***

STADTTEIL	2007 - 2014			
	Zugang an Wohnungen		Erstellte Gebäude	
	Anzahl	%	Anzahl	%
01 Innenstadt-Ost	12	0,2	7	0,4
02 Innenstadt-West	141	2,7	25	1,4
03 Südstadt	1.488	28,8	122	7,1
04 Südweststadt	306	5,9	50	2,9
05 Weststadt	86	1,7	8	0,5
06 Nordweststadt	17	0,3	11	0,6
07 Oststadt	394	7,6	45	2,6
08 Mühlburg	117	2,3	44	2,5
09 Daxlanden	33	0,6	18	1,0
10 Knielingen	218	4,2	180	10,4
11 Grünwinkel	131	2,5	75	4,3
12 Oberreut	165	3,2	52	3,0
13 Beiertheim-Bulach	91	1,8	39	2,3
14 Weiherfeld-Dammerstock	12	0,2	4	0,2
15 Rüppurr	193	3,7	53	3,1
16 Waldstadt	19	0,4	22	1,3
17 Rintheim	57	1,1	31	1,8
18 Hagsfeld	83	1,6	87	5,0
19 Durlach	358	6,9	123	7,1
20 Grötzingen	92	1,8	54	3,1
21 Stupferich	46	0,9	30	1,7
22 Hohenwettersbach	118	2,3	75	4,3
23 Wolfartsweier	20	0,4	14	0,8
24 Grünwettersbach	59	1,1	24	1,4
25 Palmbach	50	1,0	44	2,5
26 Neureut	676	13,1	482	27,9
27 Nordstadt	187	3,6	7	0,4
<b>STADT KARLSRUHE</b>	<b>5.161</b>	<b>100</b>	<b>1.726</b>	<b>100</b>

\* einschließlich Zu- und Abgang an Wohnungen in bestehenden Gebäuden;  
ohne Wohnheime (745 Wohneinheiten in 17 Wohnheimen)

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## 3.2 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

Der **Bestand an Wohnungen** in Karlsruhe belief sich Ende 2014 auf **155.199 Wohneinheiten** in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimappartements. Verglichen mit einem Ausgangsbestand von 150.367 Wohnungen im Jahr 2007 hat sich der Wohnungsbestand demnach um +4.832 Wohneinheiten beziehungsweise 3,2 % innerhalb von sieben Jahren bis 2014 erhöht.<sup>3)</sup>

Die meisten Wohnungen gibt es aktuell (2014) in Durlach mit 16.555 Wohneinheiten (siehe Tabelle 3.02). Das entspricht einem Anteil von 10,7 % aller Wohneinheiten Karlsruhes. Ebenfalls hoch ist die Zahl der Wohnungen mit über 10.000 Wohneinheiten in den zentralen Wohnstadtteilen wie der Südweststadt (10.933 Wohneinheiten beziehungsweise 7,0 %), der Weststadt (10.878 Wohneinheiten beziehungsweise 7,0 %), der Oststadt (10.688 Wohneinheiten beziehungsweise 6,9 %) und der Südstadt (10.383 Wohneinheiten beziehungsweise 6,7 %).

Wie die Zahlen zur Baufertigstellung in Kapitel 3.1 bereits vermuten lassen, war die Zunahme der Zahl der Wohnungen zwischen 2007 und 2014 in der Südstadt (+1.244 Wohneinheiten), der Oststadt (+696 Wohneinheiten) sowie in Neureut (+487 Wohneinheiten) besonders hoch (Konversion, Studierendenappartements, siehe Tabelle 3.02).

Die Zahl der reinen Wohngebäude (ohne Nichtwohngebäude, inkl. Wohnheime) belief sich in Karlsruhe zum Jahresende 2014 auf 40.824 Gebäude. Im Berichtszeitraum 2007 bis 2014 erhöhte sich die Zahl der Wohngebäude um +1.074 Gebäude (2,7 %).

Hinsichtlich der Verteilung der **Wohngebäude** über das Stadtgebiet steht zwar Durlach erneut mit 4.596 Gebäuden (11,3 %) an erster Stelle. Es folgen aber – anders als bei den Wohnungen – nicht die zentralen Stadtteile, sondern vor allem Bereiche in Stadtrandlage mit einem hohen Anteil an individuellem Wohnungsbau mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude: Neureut (3.947 Wohngebäude beziehungsweise 9,7 %), Rüppurr (2.679 Wohngebäude beziehungsweise 6,6 %) und Grünwinkel (2.322 Wohngebäude beziehungsweise 5,7 %). So liegt hinsichtlich der Zahl der Wohngebäude beispielsweise die Südweststadt mit 1.273 Wohngebäuden (3,1 %) nur auf Rangplatz 13 unter den 27 Karlsruher Stadtteilen (siehe Tabelle 3.02).

Auch die Zunahme der Wohngebäude zwischen 2007 und 2014 korreliert eng mit der Zahl der Baufertigstellungszahlen (siehe Kapitel 3.1). In den Stadtteilen mit hoher Bautätigkeit hat sich auch der Bestand an Gebäuden am stärksten erhöht: Neureut (+350 Wohngebäude beziehungsweise +9,7 %), Knielingen (+134 Wohngebäude beziehungsweise +7,0 %), Südstadt (+84 Wohngebäude beziehungsweise +7,7 %). Auf Grund der hohen Baudichte (verdichteter Geschosswohnungsbau mit vielen Wohnungen je Gebäude) war die Zunahme der Wohngebäude (+84) in der Südstadt trotz vieler neuer Wohnungen (+1.244) dort vergleichsweise gering. Genau umgekehrt verhielt es sich mit dem hohen Anteil an Einfamilien- und Zweifamilien- beziehungsweise Reihenhäusern in Knielingen. Dort war die Veränderung des Wohnungsbestands im Vergleich zur Zahl der neuen Wohngebäude relativ gering.

<sup>3)</sup> Veränderungen im Bestand ergeben sich aus der Bilanz von Baufertigstellungen und Abbrüchen. Um die Bestandsveränderungen zwischen 2007 und 2014 zu errechnen, müssen die jährlichen Bilanzen der Jahre 2008 bis 2014 addiert werden. Somit sind die Veränderungen im Bestand nicht unmittelbar mit den Baufertigstellungen aus Kapitel 3.1 zu vergleichen.

Tabelle 3.02

**BESTAND AN WOHNUNGEN UND WOHNGEBÄUDEN IN KARLSRUHE 2007 UND 2014**

STADTTEIL	WOHNUNGEN*				WOHNGEBÄUDE			
	2007	2014	Zunahme		2007	2014	Zu-/Abnahme (-)	
			Anzahl	%			Anzahl	%
Innenstadt-Ost	3.819	3.831	12	0,3	322	325	3	0,9
Innenstadt-West	5.812	5.906	94	1,6	626	630	4	0,6
Südstadt	9.139	10.383	1.244	13,6	1.096	1.180	84	7,7
Südweststadt	10.638	10.933	295	2,8	1.252	1.273	21	1,7
Weststadt	10.803	10.878	75	0,7	1.504	1.509	5	0,3
Nordweststadt	6.115	6.269	154	2,5	1.812	1.815	3	0,2
Oststadt	9.992	10.688	696	7,0	1.186	1.202	16	1,3
Mühlburg	8.914	8.948	34	0,4	1.300	1.306	6	0,5
Daxlanden	5.951	5.976	25	0,4	1.939	1.946	7	0,4
Knielingen	4.638	4.818	180	3,9	1.913	2.047	134	7,0
Grünwinkel	5.044	5.125	81	1,6	2.274	2.322	48	2,1
Oberreut	4.629	4.766	137	3,0	776	821	45	5,8
Beiertheim-Bulach	3.770	3.822	52	1,4	984	996	12	1,2
Weierfeld-Dammerstock	3.087	3.096	9	0,3	1.074	1.075	1	0,1
Rüppurr	5.169	5.345	176	3,4	2.643	2.679	36	1,4
Waldstadt	6.436	6.448	12	0,2	1.808	1.819	11	0,6
Rintheim	2.811	2.861	50	1,8	758	770	12	1,6
Hagsfeld	3.339	3.408	69	2,1	1.287	1.349	62	4,8
Durlach	16.248	16.555	307	1,9	4.542	4.596	54	1,2
Grötzingen	4.468	4.505	37	0,8	2.064	2.084	20	1,0
Stupferich	1.326	1.346	20	1,5	775	781	6	0,8
Hohenwettersbach	1.133	1.239	106	9,4	806	874	68	8,4
Wolfartsweier	1.690	1.694	4	0,2	644	650	6	0,9
Grünwettersbach	1.866	1.917	51	2,7	1.228	1.244	16	1,3
Palmbach	788	837	49	6,2	474	516	42	8,9
Neureut	8.937	9.424	487	5,4	3.597	3.947	350	9,7
Nordstadt	3.805	4.181	376	9,9	1.066	1.068	2	0,2
<b>STADT KARLSRUHE</b>	<b>150.367</b>	<b>155.199</b>	<b>4.832</b>	<b>3,2</b>	<b>39.750</b>	<b>40.824</b>	<b>1.074</b>	<b>2,7</b>

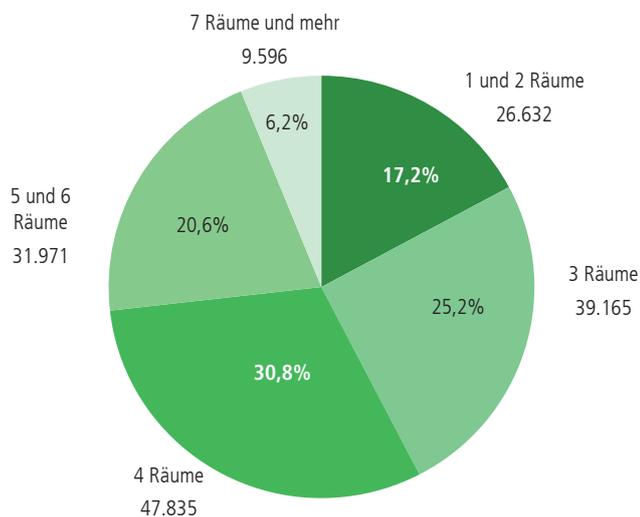
\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden; einschließlich Wohnheime;  
 Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

### Wohnungsbestand nach der Wohnungsgröße

Von den 155.199 Wohnungen in Karlsruhe verfügte Ende 2014 fast ein Drittel (30,8 % beziehungsweise 47.835 Wohneinheiten) über vier Wohnräume, wobei die Küche in dieser Statistik als eigenständiger Wohnraum gezählt wird (siehe Abbildung 3.05). Ein Viertel des Karlsruher Wohnungsbestands sind Dreiraumwohnungen (25,2 % beziehungsweise 39.165 Wohneinheiten) und ein weiteres Fünftel haben fünf oder sechs Wohnräume (20,6 % beziehungsweise 31.971 Wohneinheiten). Mit 26.632 Wohneinheiten stellen die Ein- und Zweiraumwohnungen einen Anteil von 17,2 % an allen Wohnungen in Karlsruhe. Große Wohnungen und Häuser mit sieben Wohnräumen und mehr sind vergleichsweise selten (9.596 Wohneinheiten beziehungsweise 6,2 %).

Abbildung 3.05

#### WOHNUNGSBESTAND NACH ANZAHL DER WOHNRÄUME (INKLUSIVE KÜCHE) IN KARLSRUHE 2014\*



\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden; inklusive Wohnheimplätzen; Wohnräume einschließlich Küchen

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Absolut die meisten kleinen Ein- und Zweiraumwohnungen (einschließlich Küche) gab es 2014 in Durlach (2.453) und in den innerstädtischen Stadtteilen wie der Oststadt (2.711), der Südstadt (2.378), der Weststadt (2.056), der Südweststadt (2.016) und der Innenstadt-West (1.913). Auch in den Wohnungsgrößenklassen zwischen drei und sechs Räumen sind es vor allem die zentralen Stadtbereiche und Durlach, mit ihrer dichten urbanen Bebauung, die die meisten Wohnungen beherbergen (siehe Tabelle 3.03). Anders in der Kategorie „Sieben Räume und mehr“. Dort sind es die großen Stadtteile in Stadtrandlage mit einem hohen Anteil an individuellem Wohnungsbau, die die Rangliste anführen: Neureut (924 Wohneinheiten), Rüppurr (684), Grötzingen (585), Grünwinkel (485) oder die Waldstadt (472).

Bezogen auf den Wohnungsgrößenmix im jeweiligen Stadtteil sticht die Innenstadt-West deutlich heraus. Hier konzentrieren sich kleine Wohnungen in hohem Maße. Fast zwei Drittel der Wohnungen (62,0 %) haben nur zwischen einem und drei Räumen (einschließlich Küche). Noch stärker ist die Konzentration der Wohnungsgrößen in Rintheim. Dort stellen die 1.924 Wohnungen mit drei oder vier Räumen 67,2 % des gesamten Wohnungsbestands. Ähnlich ist die Situation in Mühlburg und Daxlanden, wo die Drei- bis Vierraumwohnungen einen Anteil von 66,7 % beziehungsweise 65,5 % ausmachen.

Auf der anderen Seite liegen in den Höhenstadtteilen die Anteile von Wohnungen/Häusern mit Wohnungsgrößen von fünf Räumen und mehr bei über 50 Prozent: Stupferich (50,8 %), Palmbach (56,0 %), Grünwettersbach (58,1 %) und Hohenwettersbach (62,3 %). Und auch in Grötzingen (43,5 %) und Rüppurr (46,5 %) übersteigt die Konzentration großer Wohnungen (fünf Räume und mehr) die 40-Prozentmarke.

Tabelle 3.03

**WOHNUNGSBESTAND IN DEN KARLSRUHER STADTTEILEN 2014 NACH DER WOHNUNGSGRÖSSE**

STADTTEIL	WOHN- GEBÄUDE	WOHNUNGEN INSGESAMT*	davon mit				
			1 u. 2	3	4	5 u. 6	7 u. mehr
Wohnräumen (einschließlich Küchen)							
Innenstadt-Ost	325	3.831	1.259	1.115	897	468	92
Innenstadt-West	630	5.906	1.913	1.570	1.394	862	167
Südstadt	1.180	10.383	2.378	3.842	2.891	1.174	98
Südweststadt	1.273	10.933	2.016	2.740	3.528	2.361	288
Weststadt	1.509	10.878	2.056	2.685	3.622	2.137	378
Nordweststadt	1.815	6.269	1.199	1.363	2.031	1.226	450
Oststadt	1.202	10.688	2.711	3.073	3.379	1.298	227
Mühlburg	1.306	8.948	1.543	2.904	3.066	1.203	232
Daxlanden	1.946	5.976	480	1.349	2.568	1.217	362
Knielingen	2.047	4.818	586	1.132	1.503	1.219	378
Grünwinkel	2.322	5.125	568	1.129	1.495	1.448	485
Oberreut	821	4.766	963	1.403	1.478	788	134
Beierheim-Bulach	996	3.822	580	1.022	1.222	817	181
Weierfeld-Dammerstock	1.075	3.096	284	824	1.064	651	273
Rüppurr	2.679	5.345	397	786	1.676	1.802	684
Waldstadt	1.819	6.448	885	1.363	2.496	1.232	472
Rintheim	770	2.861	299	817	1.107	472	166
Hagsfeld	1.349	3.408	683	761	840	815	309
Durlach	4.596	16.555	2.453	4.633	4.900	3.316	1.253
Grötzingen	2.084	4.505	406	832	1.309	1.373	585
Stupferich	781	1.346	109	231	322	463	221
Hohenwettersbach	874	1.239	78	141	248	471	301
Wolfartsweier	650	1.694	209	372	517	424	172
Grünwettersbach	1.244	1.917	110	251	443	692	421
Palmbach	516	837	70	113	185	284	185
Neureut	3.947	9.424	1.653	1.886	2.395	2.566	924
Nordstadt	1.068	4.181	744	828	1.259	1.192	158
<b>STADT KARLSRUHE</b>	<b>40.824</b>	<b>155.199</b>	<b>26.632</b>	<b>39.165</b>	<b>47.835</b>	<b>31.971</b>	<b>9.596</b>

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden; einschließlich Wohnheime;  
 Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

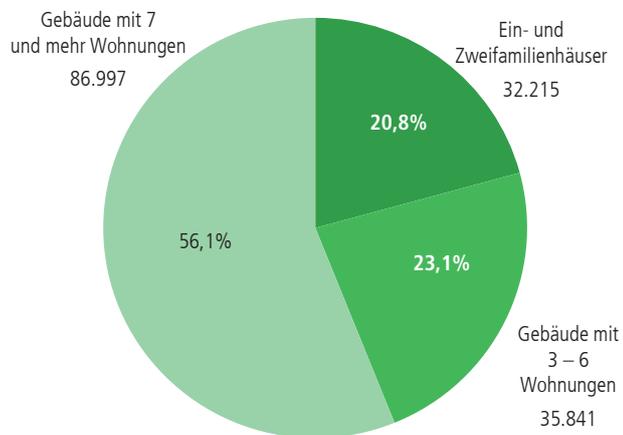
**Wohnungsbestand nach Gebäudeart  
(Gebäudegrößenklassen)**

Über die Hälfte aller Wohnungen in Karlsruhe (56,1 % beziehungsweise 86.997 Wohneinheiten) befanden sich Ende 2014 in größeren Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen. Zusammen mit den 35.841 Wohneinheiten in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen (23,1 %) waren fast 80 Prozent (79,2 %) aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag nur bei 20,8 % (32.215 Wohneinheiten, siehe Abbildung 3.06).

In den Stadtteilen Oststadt (84,3 %), Oberreut (82,7 %), der Innenstadt-Ost (82,5 %) sowie der Südstadt (82,0 %) befinden sich über 80 Prozent der Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern mit sieben Wohnungen oder mehr. Dagegen sind in Knielingen (43,0 %), Rintheim (36,7 %) und Beiertheim-Bulach (35,7 %) besonders viele Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit zwischen drei und sechs Wohnungen. In den stark vom individuellen Wohnungsbau dominierten Stadtteilen wie Hohenwettersbach (78,6 %), Grünwettersbach (74,7 %) und Palmbach (67,5 %) werden über zwei Drittel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern angeboten (siehe Tabelle 3.04).

Abbildung 3.06

**WOHNUNGSBESTAND NACH GEBÄUDEART  
IN KARLSRUHE 2014\***



\* rechnerische Fortschreibung ohne Einbeziehung der Abbrüche, ohne Umbaumaßnahmen und ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden; einschließlich Wohnheime

Tabelle 3.04

**WOHNUNGSBESTAND\* NACH GEBÄUDEART IN DEN KARLSRUHER STADTTEILEN 2014**

STADTTEIL	WOHNUNGEN INSGESAMT	davon in Wohngebäuden mit ... Wohnungen		
		1 - 2	3 - 6	7 und mehr
01 Innenstadt-Ost	3.832	78	594	3.160
02 Innenstadt-West	5.882	259	1.419	4.204
03 Südstadt	10.375	136	1.734	8.505
04 Südweststadt	10.902	134	2.200	8.568
05 Weststadt	10.856	332	2.796	7.728
06 Nordweststadt	6.272	1.591	1.537	3.144
07 Oststadt	10.862	274	1.436	9.152
08 Mühlburg	8.980	630	1.240	7.110
09 Daxlanden	5.969	1.687	1.879	2.403
10 Knielingen	4.807	1.904	2.069	834
11 Grünwinkel	5.126	2.251	1.331	1.544
12 Oberreut	4.754	541	281	3.932
13 Beiertheim-Bulach	3.821	640	1.364	1.817
14 Weiherfeld-Dammerstock	3.096	864	1.016	1.216
15 Rüppurr	5.306	2.478	1.688	1.140
16 Waldstadt	6.449	1.502	375	4.572
17 Rintheim	2.842	598	1.044	1.200
18 Hagsfeld	3.405	1.335	840	1.230
19 Durlach	16.532	3.738	4.992	7.802
20 Grötzingen	4.536	2.136	1.391	1.009
21 Stupferich	1.353	863	384	106
22 Hohenwettersbach	1.228	965	215	48
23 Wolfartsweier	1.694	617	585	492
24 Grünwettersbach	1.917	1.432	428	57
25 Palmbach	836	564	252	20
26 Neureut	9.429	3.899	2.297	3.233
27 Nordstadt	3.992	767	454	2.771
<b>STADT KARLSRUHE 2014</b>	<b>155.053</b>	<b>32.215</b>	<b>35.841</b>	<b>86.997</b>

\* rechnerische Fortschreibung ohne Einbeziehung der Abbrüche, ohne Umbaumaßnahmen ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden; einschließlich Wohnheime;

Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

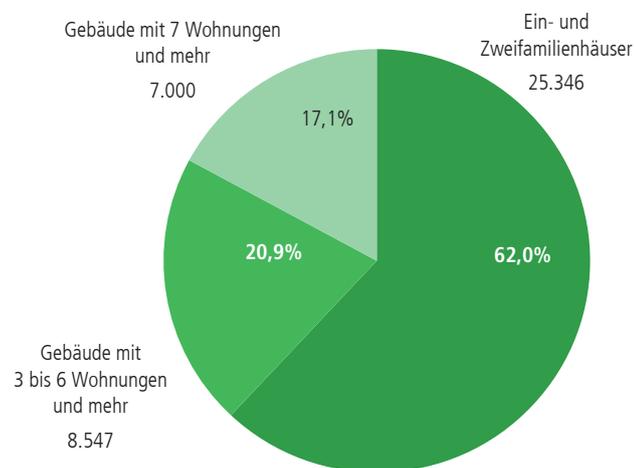
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

### Wohngebäude nach Gebäudegröße

Von den insgesamt 40.893 Wohngebäuden<sup>4)</sup> in Karlsruhe zum Jahresende 2014 waren weit über die Hälfte Ein- und Zweifamilienhäuser (62,0 % beziehungsweise 25.346 Gebäude; siehe Abbildung 3.07). Ein Fünftel der Wohngebäude besaßen zwischen drei und sechs Wohnungen (20,9 % beziehungsweise 8.547 Gebäude) und 17,1 % waren Mehrfamilienhäuser mit sieben oder mehr Wohnungen (7.000 Gebäude). Damit verhält es sich beim Gebäudebestand genau umgekehrt wie beim Wohnungsbestand: Zahlenmäßig dominieren Gebäude des individuellen Wohnungsbaus mit einer beziehungsweise zwei Wohnungen, während die vergleichsweise geringe Zahl der Mehrfamilienhäuser die meisten Wohnungen beherbergt.

Abbildung 3.07

### BESTAND AN WOHNGBÄUDEN NACH GEBÄUDEART IN KARLSRUHE 2014\*



\* ohne Nichtwohngebäude; ohne rechnerische Einbeziehung der Abbrüche; einschließlich Wohnheime

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Wie nicht anders zu erwarten, dominieren in den zentralen Stadtteilen die großen Wohngebäude. In der Südstadt (62,4 %), der Oststadt (58,9 %), der Innenstadt-Ost (58,8 %) oder der Südweststadt (58,1 %) liegen die Anteile der großen Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen an allen Wohngebäuden deutlich über 50 Prozent. In diesen vier Stadtteilen befindet sich mit 2.378 Gebäuden auch mehr als ein Drittel (34,0 %) aller Karlsruher Geschosswohnungsbauten mit 7 und mehr Wohnungen (siehe Tabelle 3.05). Dem gegenüber stehen die Höhenstadtteile mit ihrer vom Ein- und Zweifamilienhausbau geprägten Gebäudestruktur. In Hohenwettersbach (92,4 %), Grünwettersbach (89,6 %), Stupferich (85,1 %) und Palmbach (85,1 %) sind jeweils über 85 Prozent der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Rüppurr (79,7 %), Neureut (78,9 %) und Grötzingen (78,4 %) überwiegt der individuelle Wohnungsbau deutlich.

<sup>4)</sup> ohne Nichtwohngebäude; ohne rechnerische Einbeziehung der Abbrüche; einschließlich Wohnheime

Tabelle 3.05

**BESTAND AN WOHNUNGEN UND WOHNGEBÄUDEN\* IN DEN KARLSRUHER STADTTEILEN 2014  
NACH GEBÄUDEART**

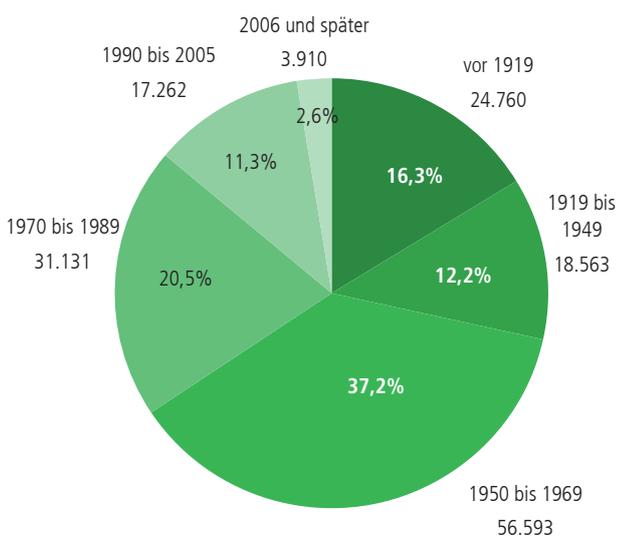
STADTTEIL	2014			
	Wohngebäude insgesamt	davon mit ... Wohnungen		
		1 - 2	3 - 6	7 und mehr
01 Innenstadt-Ost	325	30	104	191
02 Innenstadt-West	631	92	258	281
03 Südstadt	1.182	96	349	737
04 Südweststadt	1.273	69	464	740
05 Weststadt	1.509	206	643	660
06 Nordweststadt	1.816	1.235	403	178
07 Oststadt	1.205	206	289	710
08 Mühlburg	1.314	438	271	605
09 Daxlanden	1.946	1.306	437	203
10 Knielingen	2.049	1.390	567	92
11 Grünwinkel	2.324	1.886	299	139
12 Oberreut	821	501	58	262
13 Beiertheim-Bulach	998	479	334	185
14 Weiherfeld-Dammerstock	1.075	700	279	96
15 Rüppurr	2.684	2.139	429	116
16 Waldstadt	1.820	1.352	93	375
17 Rintheim	773	430	266	77
18 Hagsfeld	1.349	1.048	215	86
19 Durlach	4.603	2.764	1.193	646
20 Grötzingen	2.098	1.645	371	82
21 Stupferich	785	668	108	9
22 Hohenwettersbach	877	810	61	6
23 Wolfartsweier	650	453	144	53
24 Grünwettersbach	1.245	1.116	125	4
25 Palmbach	516	439	76	1
26 Neureut	3.957	3.123	623	211
27 Nordstadt	1.068	725	88	255
<b>STADT KARLSRUHE 2014</b>	<b>40.893</b>	<b>25.346</b>	<b>8.547</b>	<b>7.000</b>

\* ohne Nichtwohngebäude; ohne rechnerische Einbeziehung der Abbrüche; einschließlich Wohnheime;  
Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

### Baualtersklassen

Der Zensus 2011 liefert aus der Gebäude- und Wohnungszählung detaillierte Ergebnisse zum Baualter von Wohnungen und Gebäuden. Abbildung 3.08 zeigt die Verteilung der **Wohnungen** in Karlsruhe zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 auf die verschiedenen Baualtersklassen der Gebäude. Mit 37,2 % der Wohnungen (56.593 Wohneinheiten) befand sich der überwiegende Teil der Wohnungen in Karlsruhe 2011 in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1969 errichtet wurden. Ebenfalls rund ein Drittel der Wohnungen entstand in der Zeit vor 1950: 16,3 % beziehungsweise 24.760 Wohneinheiten in Gebäuden mit Baualter vor 1919 und 12,2 % beziehungsweise 18.563 Wohneinheiten in Gebäuden mit Baualter zwischen 1919 und 1949. Etwa ein Fünftel der Karlsruher Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die in den 1970er und 1980er Jahren gebaut wurden (20,5 % beziehungsweise 31.131 Wohneinheiten). Zwischen 1990 und 2005 entstanden 11,3 % oder 17.262 Wohneinheiten und 2006 und später 2,6 % beziehungsweise 3.910 Wohnungen.

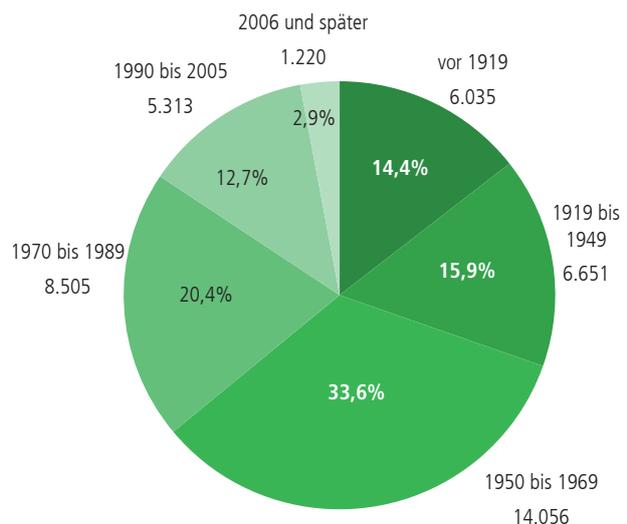
Abbildung 3.08  
**WOHNUNGSBESTAND IN KARLSRUHE AM 9. MAI 2011 NACH BAUALTER DES GEBÄUDES\***



\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die Verteilung der **Wohngebäude** auf die einzelnen Baualtersklassen ähnelt stark der Situation bei den Wohnungen (siehe Abbildung 3.09). Auch hier gilt: Etwa ein Drittel der 41.780 Wohngebäude in Karlsruhe entstammen dem Zeitraum 1950 bis 1969. Ebenfalls etwa ein Drittel der Gebäude wurde vor 1950 und ein weiteres Drittel nach 1969 gebaut.

Abbildung 3.09  
**GEBÄUDEBESTAND IN KARLSRUHE AM 9. MAI 2011 NACH BAUALTER\***



\* Gebäuden mit Wohnraum  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

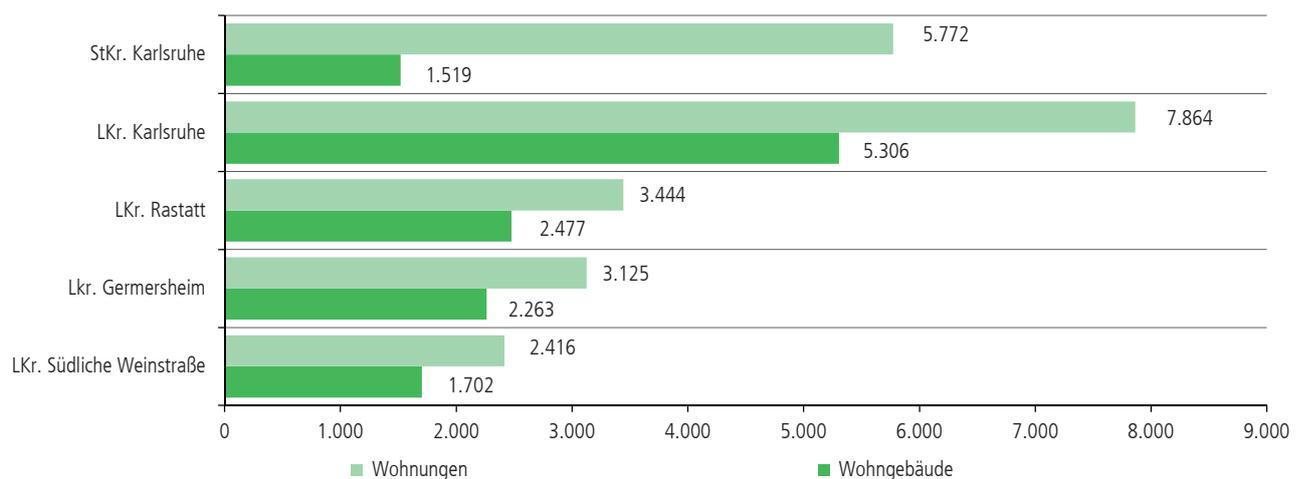
### 3.3 WOHNUNGSBAU IN DER REGION

Ein Vergleich der Entwicklungen im Wohnungsbau in der Stadt Karlsruhe mit den umliegenden Stadt- und Landkreisen kann auf Basis der amtlichen Baustatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beziehungsweise des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz geführt werden. In der Fächerstadt wurden laut amtlicher Baustatistik in den Jahren 2007 bis 2014 insgesamt 5.772 neue Wohnungen in 1.519 Wohngebäuden einschließlich Wohnheimen

fertiggestellt. Aber nicht nur in Karlsruhe, sondern auch im Umland der Fächerstadt wurde seit 2007 stark gebaut. In den drei Landkreisen Karlsruhe, Rastatt und Germersheim wurden zwischen 2007 und 2014 zusammen 14.433 Neubauwohnungen in 10.046 Wohngebäuden bezugsfertig, der Großteil davon im individuellen Wohnungsbau (siehe Abbildung 3.10). Dabei war die Bautätigkeit im Landkreis Karlsruhe mit 7.864 fertiggestellten Wohnungen in 5.306 Gebäuden mit Abstand am stärksten. Hier entstanden zwischen 2007 und 2014 sogar +2.092 Wohneinheiten mehr als im Stadtgebiet Karlsruhe.

Abbildung 3.10

#### BAUFERTIGSTELLUNGEN IM WOHNBAU IN DER REGION KARLSRUHE 2007 BIS 2014\*



Quelle: Statistische Landesämter Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz

\* Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Bezieht man die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen zwischen 2007 und 2014 in den drei Landkreisen Karlsruhe, Rastatt und Germersheim auf die Zahl der bezugsfertig gewordenen Wohnungen in der Fächerstadt, so ergibt sich eine Relation von 2,50 fertiggestellten Wohnungen im Umland zu einer neu gebauten Wohnung im Karlsruher Stadtgebiet. Dies bedeutet nicht nur, dass in den Umlandkreisen der

Fächerstadt deutlich mehr gebaut worden ist. Darin spiegelt sich auch die Attraktivität der gesamten Region als Wohn- und Arbeitsort wider, und vieles deutet darauf hin, dass der durch das Einwohnerwachstum der Fächerstadt resultierende Druck auf den Wohnungsmarkt teilweise durch das Umland abgedeutet wurde.

### 3.4. ENTWICKLUNG DER KAUFFÄLLE VON GRUNDSTÜCKEN UND WOHNUNGSEIGENTUM

Im Jahr 2013 registrierte der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe insgesamt 3.187 Kauffälle von Grundstücken (bebaut und unbebaut) oder Wohnungseigentum in Karlsruhe.<sup>5)</sup> Dabei wurde ein Wertumsatz von 936 Millionen Euro erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Kauffälle um 5,8 % während der Umsatz lediglich um 3,3 % zurückging.

Die Zahl der Immobilienkauffälle wird seit jeher maßgeblich von den Verkäufen im Bereich Wohnungs- und Teileigentum bestimmt. Im Jahr 2013 wurden in diesem Teilmarkt 2.194 Eigentümerwechsel erfasst, während im Segment der bebauten Grundstücke (624) und unbebauten Grundstücke (369) zusammen nur 993 Kauffälle beobachtet wurden. Der Umsatz hingegen ist im Marktsegment der bebauten

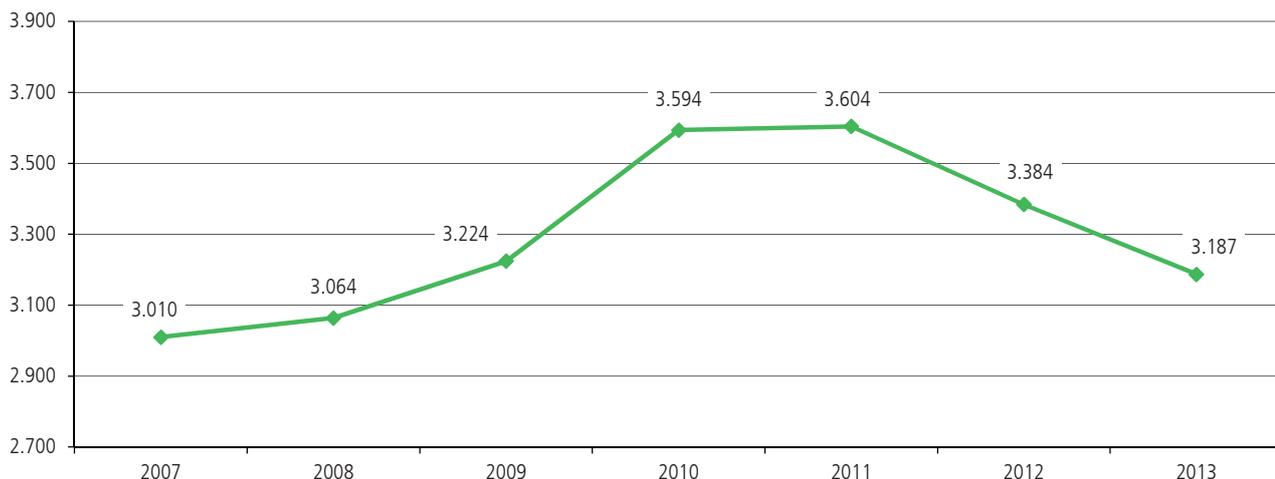
Grundstücke mit 538 Millionen Euro deutlich höher als in den beiden anderen Teilmärkten (Wohnungs- und Teileigentum: 329 Millionen Euro, unbebaute Grundstücke: 69 Millionen Euro).

Bei der Anzahl der Immobilienverkäufe lagen im Jahr 2013 vor allem die Stadtteile Südstadt (357), Weststadt (254), Alt-Durlach mit Dornwald-Untermühl (152) sowie Südweststadt (150) vorne.

Zu Beginn des Berichtszeitraums (2007 bis 2013) stieg die Zahl der Kauffälle zunächst von 3.010 Vertragsabschlüssen im Jahr 2007 auf etwa 3.600 in den Jahren 2010 und 2011 an (siehe Abbildung 3.11). Darin spiegeln sich im Wesentlichen die hohen Verkaufszahlen in den Konversionsgebieten Kirchfeld-Nord in Neureut sowie der Südstadt-Östlicher Teil. Allein in diesen beiden Stadtteilen belief sich das Transfervolumen 2011 auf 781 Abschlüsse (Neureut: 214; Südstadt: 567). Dennoch lag der Wertumsatz in 2011 mit 891 Millionen Euro trotz der hohen Verkaufszahl unter dem Ergebnis von 2013. Mit dem Rückgang der Bautätigkeit in Kirchfeld-Nord und dem City-Park sank die Zahl der jährlichen Immobilienkauffälle in Karlsruhe in den Jahren 2012 und 2013 spürbar auf 3.187 Kauffälle ab.

Abbildung 3.11

#### ENTWICKLUNG DER KAUFFÄLLE AUF DEM KARLSRUHER WOHNIMMOBILIENMARKT 2007 BIS 2013



Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

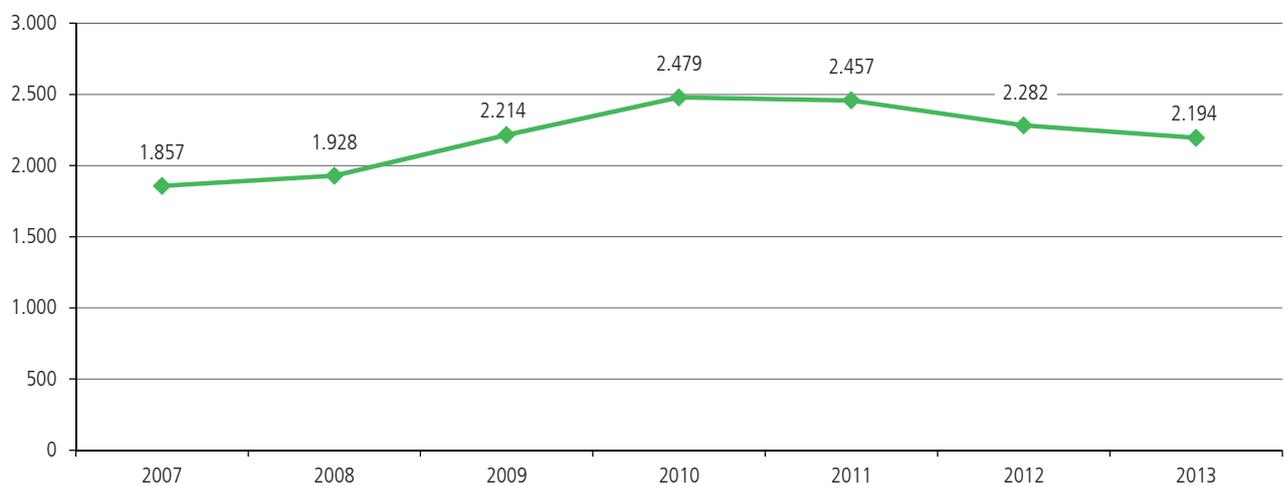
<sup>5)</sup> Der inzwischen veröffentlichte Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2014, der die Kauffälle in Karlsruhe für das Jahr 2014 auswertet, erschien erst nach Redaktionsschluss des vorliegenden 8. Sachstandsberichts Wohnen und Bauen in der Stadt.

Die Zahl der Kauffälle im Bereich Wohnungs- und Teileigentum sowie bebauten Grundstücken entwickelte sich weitestgehend synchron zum Verlauf der Gesamtverkaufszahlen (siehe Abbildungen 3.12 und 3.13). Auch hier stiegen zunächst die jährlichen Transaktionen von 1.875 beziehungsweise 619 im Jahr 2007 auf 2.479 beziehungsweise 756 in 2010 beziehungsweise 2011 an um anschließend bis 2013 wieder leicht auf 2.194 beziehungsweise 624 Kauffälle pro Jahr

abzusinken. Anders verlief die Entwicklung hingegen bei den unbebauten Grundstücken (siehe Abbildung 3.14). Dort lagen die jährlichen Verkäufe zu Beginn (2007 und 2008) mit rund 550 Verkäufen pro Jahr vergleichsweise hoch, sanken dann aber in 2009 rasch auf nur noch 331 Eigentümerwechsel ab. Bis 2013 stiegen die jährlichen Verkäufe unbebauter Grundstücke wieder leicht auf 369 Vertragsabschlüsse an.

Abbildung 3.12

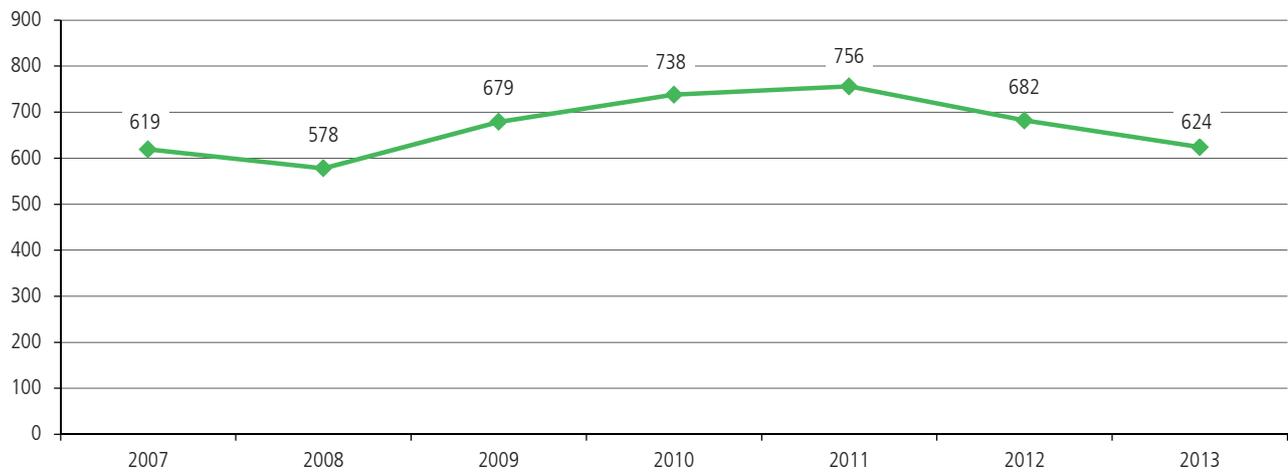
### ENTWICKLUNG DER KAUFFÄLLE VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM 2007 BIS 2013



Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 3.13

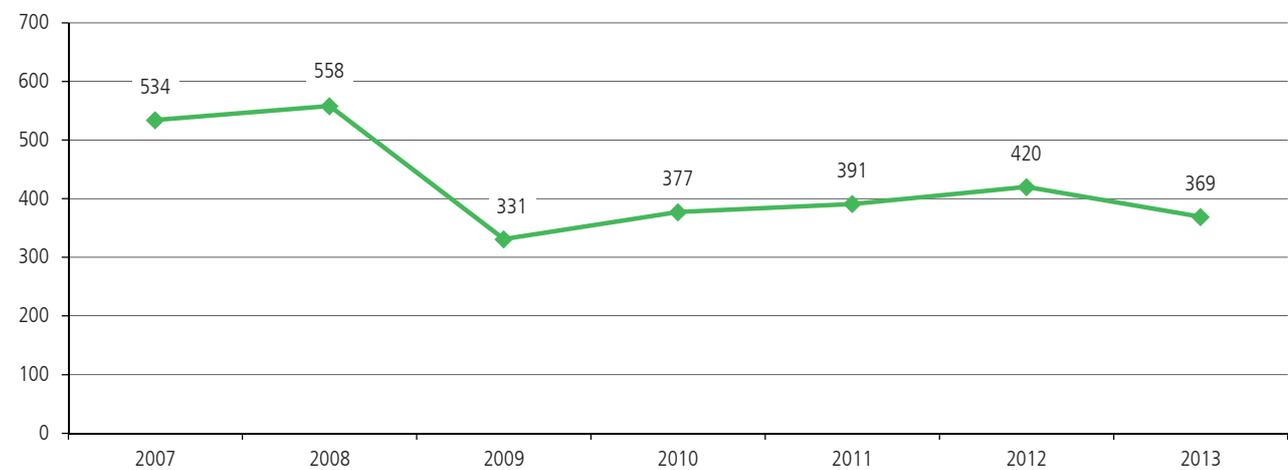
**ENTWICKLUNG DER KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN 2007 BIS 2013**



Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 3.14

**ENTWICKLUNG DER KAUFFÄLLE VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN 2007 BIS 2013**



Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## 3.5 ANGEBOT AN PREISWERTEM WOHNRAUM

### 3.5.1 ENTWICKLUNG DES BESTANDS GEFÖRDERTER WOHNUNGEN

Die Rechtsgrundlagen für die soziale Wohnraumförderung durch Bund, Land und Gemeinden haben sich seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland mehrfach geändert. Von 1949 bis 1955 galt das Erste Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG), von 1956 bis 2001 sodann das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), das wiederum zum 1. Januar 2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ersetzt wurde. Im Zuge der Föderalismusreform hat das Land Baden-Württemberg das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) erlassen, das zum 1. Januar 2008 in Kraft trat und die bundesrechtlichen Regelungen des WoFG ablöste.

Aufgrund der verschiedenen Rechtsgrundlagen lassen sich die geförderten Wohnungen wie folgt einteilen:

- Erster Förderweg: Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln nach dem I. Wo-BauG beziehungsweise § 6 II. WoBauG gefördert wurden.
- Zweiter Förderweg: Wohnungen, die mit Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen nach § 88 II. WoBauG gefördert wurden - in Karlsruhe nicht mehr vorhanden, da Bindungen beendet.
- Dritter Förderweg: Wohnungen, die nach § 88d II. WoBauG gefördert wurden (vereinbarte Förderung).
- Vierter Förderweg: Wohnungen, die nach § 88e II. WoBauG gefördert wurden (einkommensorientierte Förderung).
- Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden.
- Wohnungen, die nach dem LWoFG gefördert wurden.

Für alle Wohnungen gilt, dass sie aufgrund der gewährten Förderung Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen. Die Belegungsbindung schreibt insbesondere vor, dass die Wohnung nur einem Haushalt überlassen werden darf, dessen Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Mietpreisbindung bedeutet, dass die Miete eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigen darf.

Die Dauer der Bindungen ist je nach Förderweg verschieden. Während die klassischen Sozialwohnungen des ersten Förderweges langfristig, das heißt rund 40 bis 80 Jahre gebunden sind, dauern die Bindungen der übrigen Förderwege nur 10 bis 25 Jahre.

Ein weiterer Unterschied der Förderwege besteht in der Rechtsgrundlage der Mietpreisbindung. Die Mietpreisbindung der Wohnungen des ersten Förderweges ergibt sich aus § 32 LWoFG in Verbindung mit einer Satzung der Gemeinde. Für Karlsruhe ist dies die „Satzung der Stadt Karlsruhe über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 16.12.2014“. Die höchstzulässige Miete ergibt sich danach aus der ortsüblichen Miete für die konkrete Wohnung verringert um einen in der Satzung bestimmten prozentualen Abschlag. Nach der Satzung gelten für die Wohnungen Abschläge zwischen 10 % und 30 %. Die Unterschiede bei den Abschlägen resultieren aus den unterschiedlichen Miethöhen, die vor Einführung des LWoFG für die Wohnungen maßgeblich waren.

Für die Wohnungen des dritten und vierten Förderweges und die nach dem WoFG und LWoFG geförderten Wohneinheiten ergeben sich die höchstzulässigen Mieten unmittelbar aus der Förderzusage der Bewilligungsstelle (L-Bank). Auch diese Mieten liegen grundsätzlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei einem Teil der geförderten Wohnungen werden die Bindungen in Ersatzwohnungen erfüllt, das heißt die Bindungen werden von der geförderten Wohnung auf eine gleichwertige Ersatzwohnung übertragen, die geförderte Wohnung wird dann bindungsfrei (sogenannte mittelbare Belegung). Dies gewährleistet unter anderem eine bessere soziale Durchmischung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen.

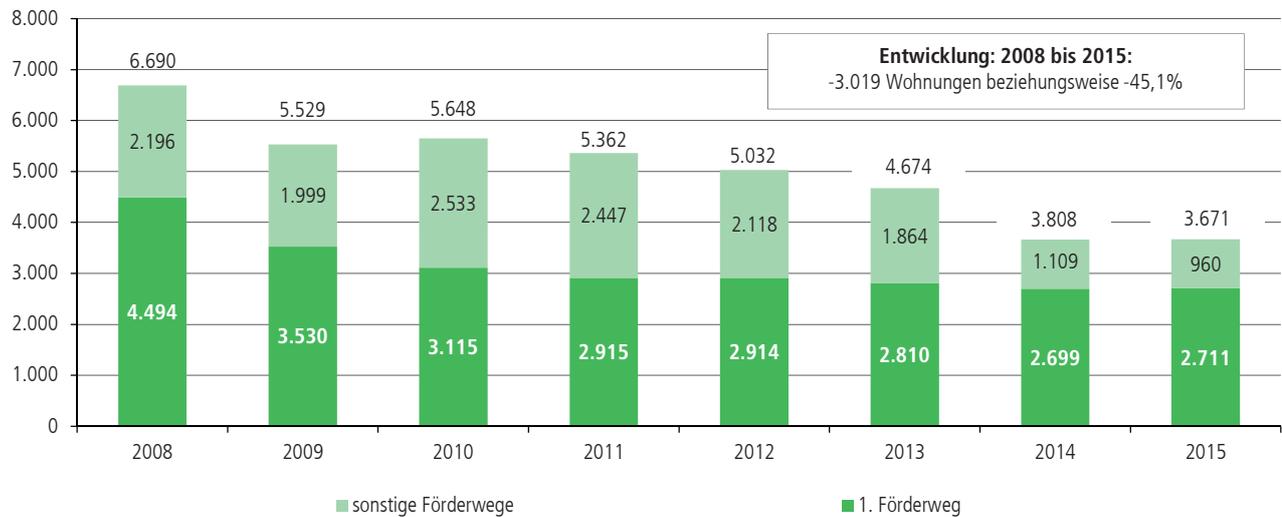
#### Bestand geförderter Wohnungen: Derzeitiger Stand und Entwicklung

Der Wegfall von Sozialmietwohnungen aufgrund des Auslaufens der Bindungen konnte in den letzten Jahren bei Weitem nicht durch neue Fördermaßnahmen ausgeglichen werden. So fielen von 2008 bis 2014 rund 3.000 Wohnungen aus der Bindung heraus, neu gefördert wurden in diesem Zeitraum lediglich 132 Wohneinheiten. Offensichtlich waren die Anreize der angebotenen Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg nicht lukrativ genug, um Investoren zum Bau von Sozialmietwohnungen zu bewegen. Somit hat sich die in den letzten Wohnungsberichten aufgestellte Prognose eines sich ständig verringernenden Bestandes geförderter Wohnungen bestätigt beziehungsweise weiter verstärkt.

Insgesamt verringerte sich der Bestand geförderten Sozialwohnungen in Karlsruhe von 6.690 Mietwohnungen in 2008 auf 3.671 Wohneinheiten in 2015 (siehe Abbildung 3.15). Das entspricht einem Rückgang von -3.019 Wohnungen beziehungsweise -45,1 % innerhalb von nur sieben Jahren.

Abbildung 3.15

**ENTWICKLUNG DES BESTANDS AN GEFÖRDERTEN SOZIALMIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2008 BIS 2015**

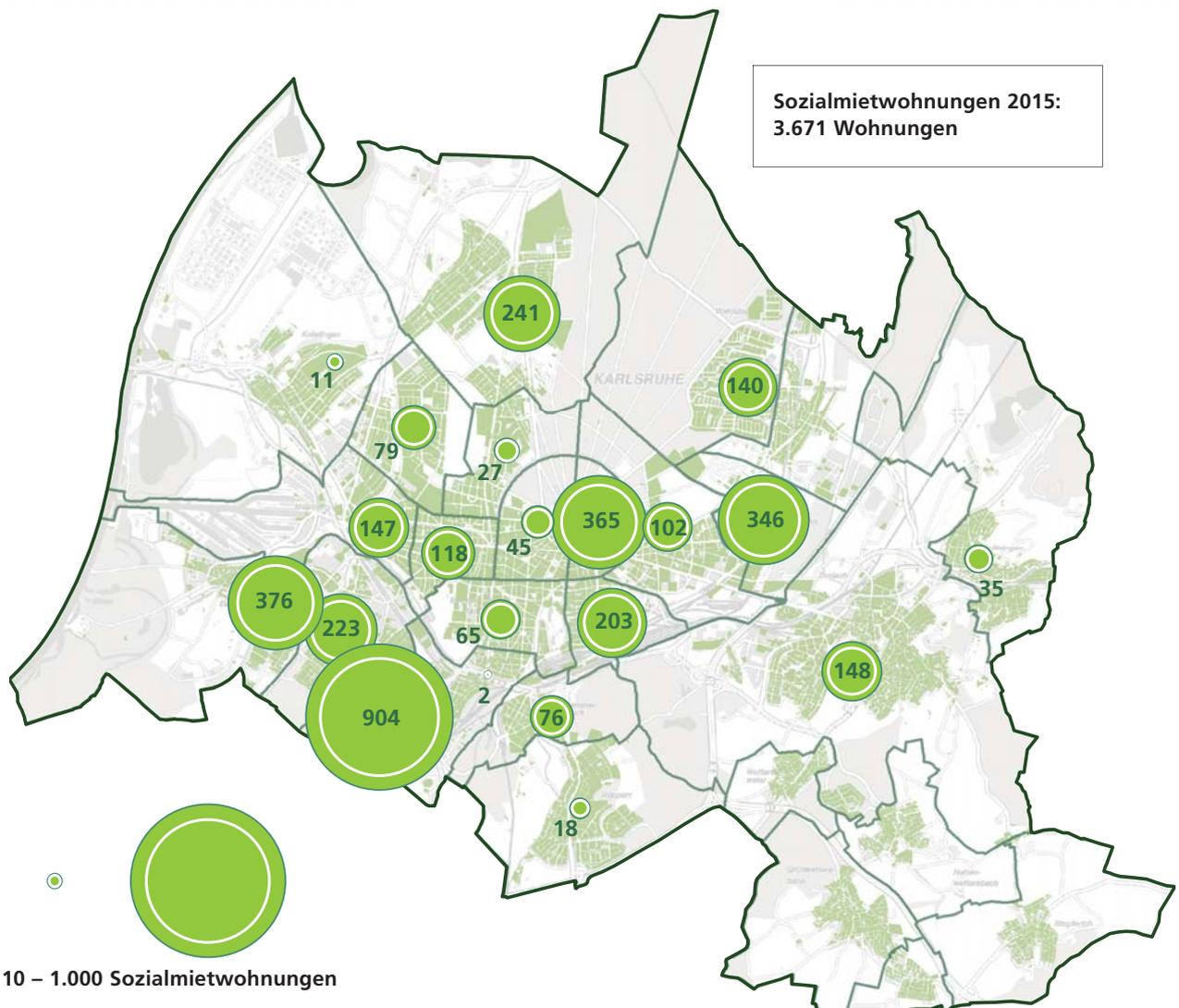


Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Gegenwärtig sind noch 3.671 Sozialmietwohnungen in Karlsruhe vorhanden. Diese verteilen sich auf die Stadtteile wie in Abbildung 3.16 dargestellt. Fast ein Viertel (24,6 %) der Sozialwohnungen in Karlsruhe liegen in Oberreut (904

Wohneinheiten). Mit großem Abstand folgen die Stadtteile Daxlanden (376 Wohneinheiten), die Innenstadt-Ost (365 Wohneinheiten) und Rintheim (346 Wohneinheiten).

Abbildung 3.16  
**BESTAND AN SOZIALMIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2015**



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

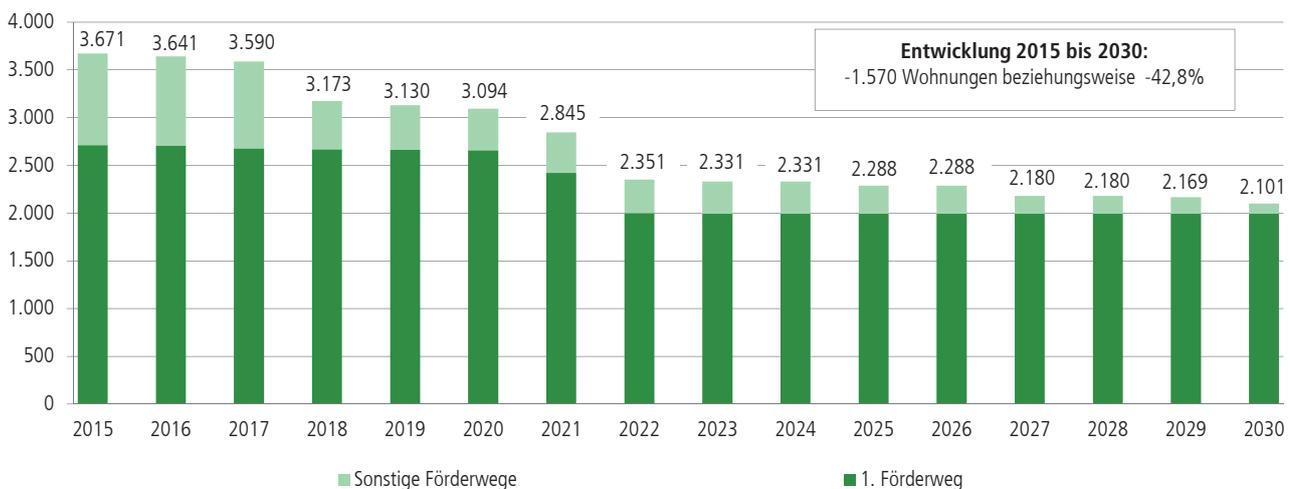
Die Wohnungen des ersten Förderweges verfügen, wie bereits erwähnt, normalerweise über langfristige Bindungen, die an die entsprechenden Laufzeiten der öffentlichen Baudarlehen gekoppelt sind. Diese Bindungen können jedoch erheblich verkürzt werden, wenn die öffentlichen Baudarlehen vorzeitig abgelöst werden. In diesem Fall unterliegen die Wohnungen nach dem Jahr der Darlehensrückzahlung noch für acht Jahre den Bindungen (Nachwirkungsfrist). So haben zum Beispiel zwei große Wohnungsunternehmen in Karlsruhe in den Jahren 2012 und 2013 die öffentlichen Baudarlehen für insgesamt 658 Wohnungen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, was zum Ende der Bindungen dieser Wohnungen mit Ablauf der Jahre 2020 und 2021 führt. Wegen der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der öffentlichen Darlehen ergibt sich daher ein Unsicherheitsfaktor bei der Prognose der Entwicklung des Bestandes der Wohnungen des ersten Förderweges.

Der Städtetag Baden-Württemberg fordert eine Verlängerung der Nachwirkungsfrist von acht auf zwölf Jahre, um das Interesse an vorzeitigen Darlehensrückzahlungen zu reduzieren. Inwieweit der Landesgesetzgeber diese Forderung aufgreift, bleibt abzuwarten.

In Abbildung 3.17 ist dargestellt, wie sich die Zahl der derzeitigen Sozialmietwohnungen aufgrund auslaufender Bindungen bis zum Jahr 2030 entwickeln wird. Demnach wird der Bestand an geförderten Sozialwohnungen zwischen 2015 und 2030 deutlich von 3.671 auf 2.101 Wohnungen um -1.570 beziehungsweise -42,8 % fallen. Besonders in den ersten Jahren zwischen 2015 und 2020 ist von einem raschen Rückgang von -1.320 Sozialwohnungen beziehungsweise -35,9 % auszugehen. In der Folge verringert sich der Bestand bis 2030 nur noch geringfügig (-250 Wohnungen beziehungsweise -10,6 %), was vor allem auf den Wegfall von Wohnungen aus sonstigen Förderwegen zurückzuführen ist. Insgesamt bleibt zu hoffen, dass die Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung nach Ziffer sieben dieses Berichts in absehbarer Zeit zu einem angemessenen Ausgleich für die wegfallenden Sozialwohnungen durch Neubau- und Bestandsförderung oder die Verlängerung bestehender Bindungen führt.

Abbildung 3.17

**PROGNOSE DES BESTANDS AN GEFÖRDERTEN SOZIALMIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2015 BIS 2030**



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

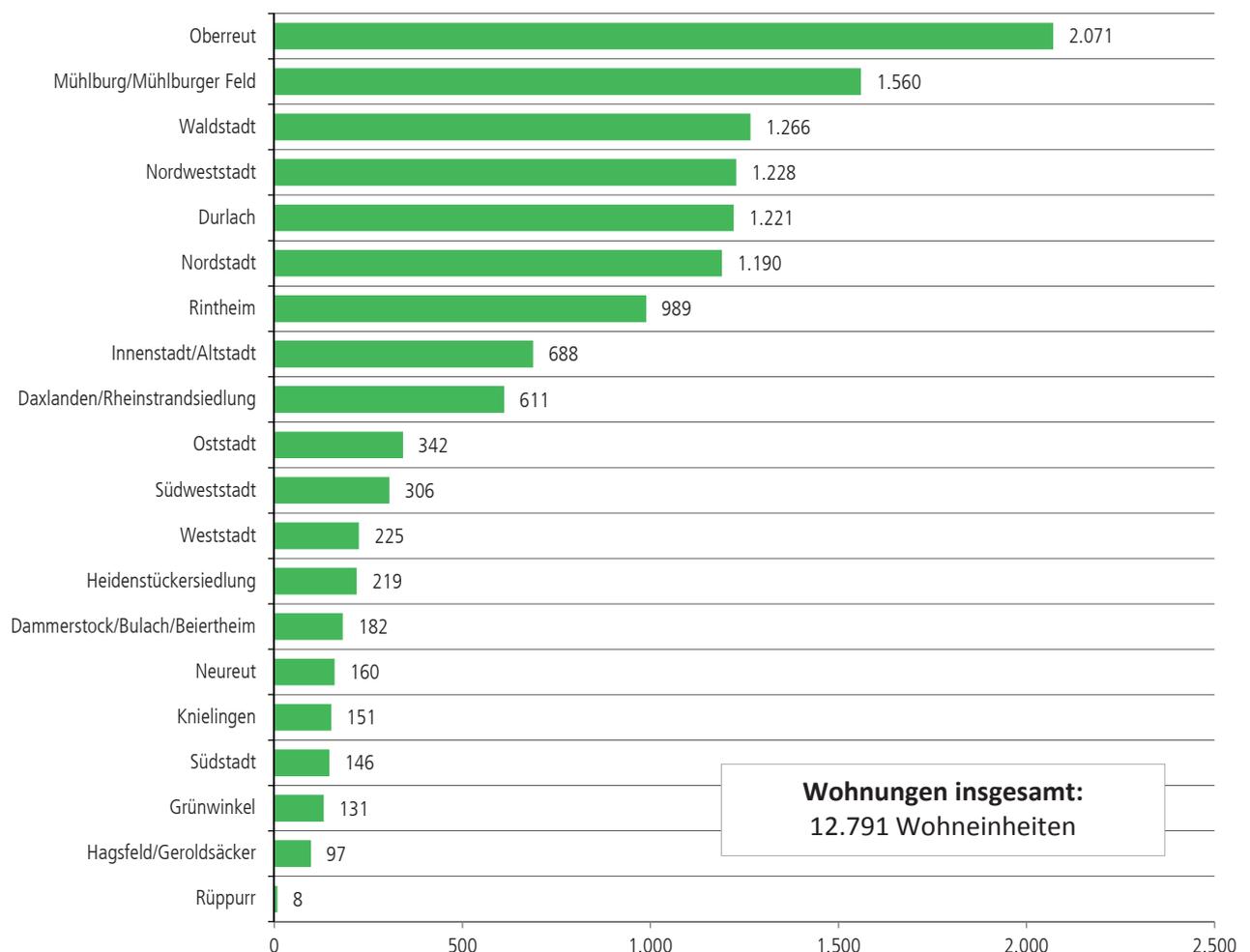
### 3.5.2 WOHNUNGSANGEBOT DER VOLKSWOHNUNG GMBH

Die Unternehmensgruppe VOLKSWOHNUNG ist der größte Vermieter in Karlsruhe und eines der drei großen kommunalen Immobilienunternehmen Baden-Württembergs. Darüber hinaus besitzt sie über 200 Gewerberäume, hat als Bauträger mehr als 3.000 Eigentumsobjekte erstellt und verwaltet für Dritte etwa 1.600 Einheiten in Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Karlsruhe trägt die VOLKSWOHNUNG maßgeblich dazu bei, Ziele in der Wohnungspolitik, Infrastrukturmaßnahmen und Projekte im Umweltschutz umzusetzen.

Die VOLKSWOHNUNG besitzt derzeit (2014) rund 12.800 Wohneinheiten in Karlsruhe und stellt somit fast zehn Prozent (8,2 %) aller Wohnungen im Stadtgebiet. Wie Abbildung 3.18 zeigt, befinden sich die meisten Wohnungen der VOLKSWOHNUNG in Oberreut (etwa 2.000 Wohnungen) und Mühlburg (etwa 1.600 Wohnungen). Auch in der Waldstadt, der Nordweststadt, in Durlach und der Nordstadt besitzt die VOLKSWOHNUNG jeweils zwischen 1.200 und 1.300 Wohnungen.

Abbildung 3.18

#### ANZAHL DER WOHNUNGEN IM BESITZ DER VOLKSWOHNUNG IN KARLSRUHE NACH STADTBEREICHEN



Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

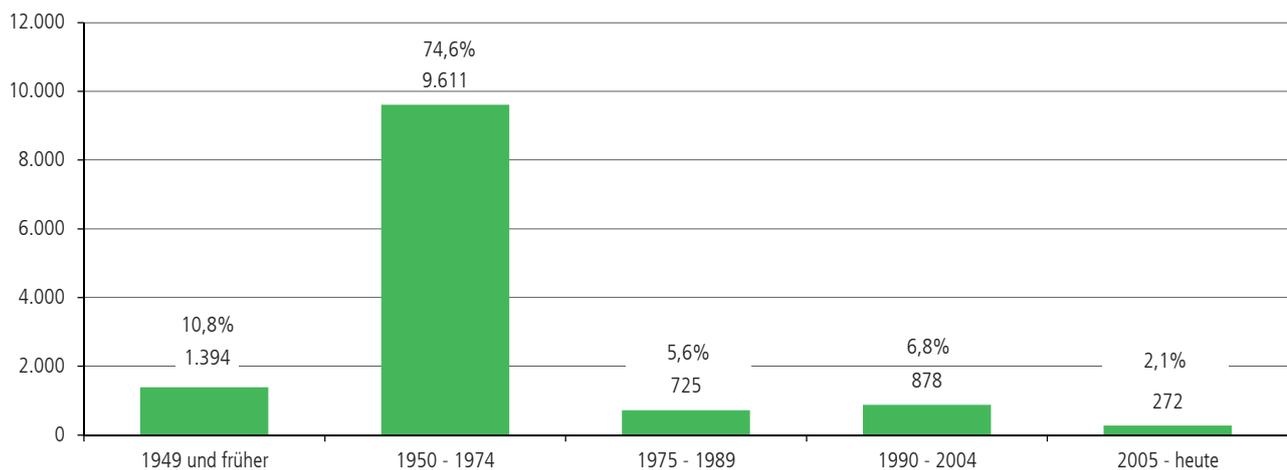
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Das Unternehmen verfügt über etwa 1.460 Objekte (Hauseingänge). Abbildung 3.19 zeigt, dass die Gebäude größtenteils im Zeitraum zwischen 1950 und 1974 errichtet wurden. Daher zählt neben dem konsequenten Engagement in der Umsetzung innovativer Konzepte in den Bereichen

Energieeinsparung, Energieeffizienz und Umweltschutz auch die kontinuierliche Modernisierung des Bestands zu den Hauptaufgaben der VOLKSWOHNUNG. Allein im Jahr 2013 hat die VOLKSWOHNUNG hier rund 22 Millionen Euro investiert. Für 2014 sind 25 Millionen Euro eingeplant.<sup>6)</sup>

Abbildung 3.19

### GEBÄUDE DER VOLKSWOHNUNG NACH BAUALTERSKLASSEN



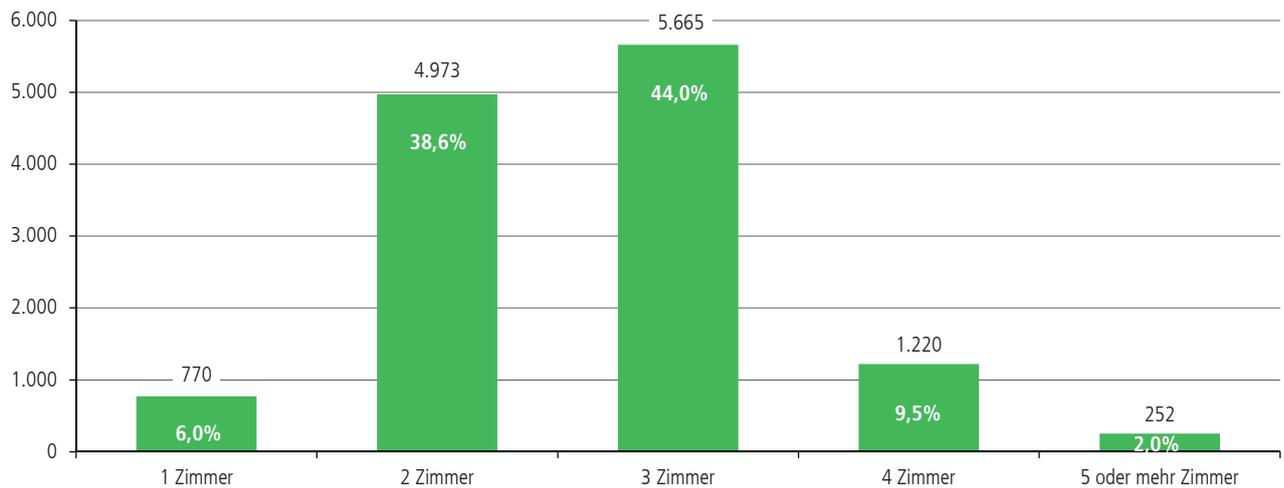
Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Im Laufe des Jahres 2015 wird die energetische Modernisierung von über 1.100 vermieteten Bestandswohnungen abgeschlossen sein. Neue Konzepte haben zu einer Halbierung des Primärenergiebedarfs in den Liegenschaften geführt. Die VOLKSWOHNUNG trägt damit entscheidend dazu bei, einen Großteil der CO<sub>2</sub>-Einsparziele der Agenda der Fächerstadt zu erfüllen.

Das Wohnungsangebot der VOLKSWOHNUNG konzentriert sich sehr stark auf kleine bis mittlere Wohnungsgrößen. 83 % der Wohnungen verfügen über zwei oder drei Zimmer (10.638 Wohneinheiten; siehe Abbildung 3.20). 9 % beziehungsweise 1.220 Wohneinheiten des Unternehmens sind Vier-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil der Ein-Zimmer-Appartements (770 Wohneinheiten) liegt derzeit bei 6 %. Mit lediglich 252 Wohneinheiten ist der Anteil der Fünf- und Mehr-Zimmer-Wohnungen sehr gering (2 %).

<sup>6)</sup> Vergleiche Geschäftsbericht VOLKSWOHNUNG (2013), Seite 4.

Abbildung 3.20

**WOHNUNGEN DER VOLKSWOHNUNG NACH ANZAHL DER RÄUME**

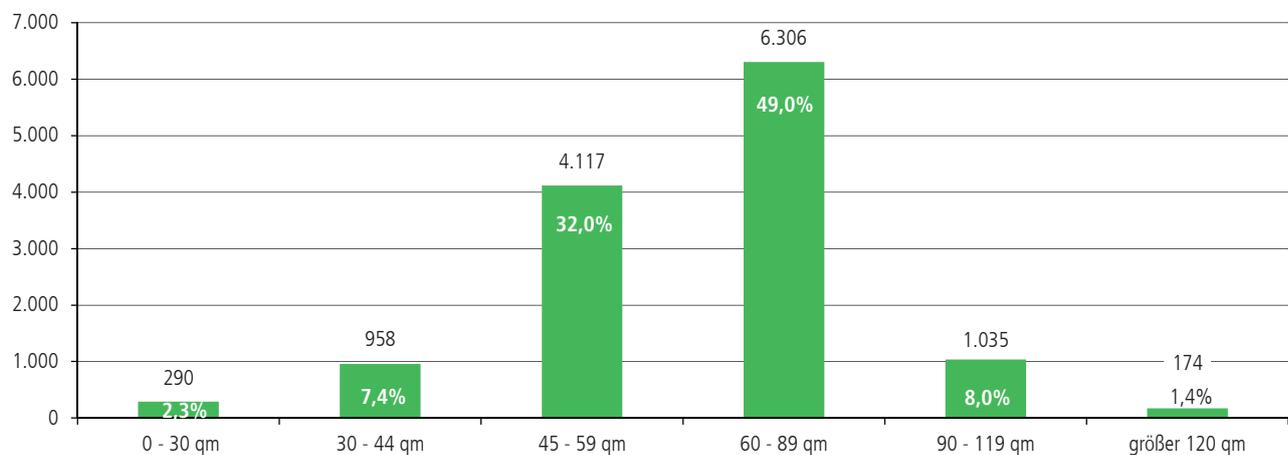
Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Unter dem Gesichtspunkt der Wohnflächengröße ergibt sich die in Abbildung 3.21 dargestellte Verteilung. Der überwiegende Teil der Wohnungen (81 % beziehungsweise 10.423 Wohneinheiten) verfügt über 45 bis 89 Quadratmeter. Jeweils rund 1.000 Wohneinheiten (etwa 8 %) fallen in die

Größenklassen 30 bis 44 Quadratmeter beziehungsweise 90 bis 119 Quadratmeter. Nur wenige Wohnungen besitzen weniger als 30 Quadratmeter (290 Wohneinheiten) beziehungsweise mehr als 120 Quadratmeter (174 Wohneinheiten).

Abbildung 3.21

**WOHNUNGEN DER VOLKSWOHNUNG NACH ANZAHL DER WOHNFLÄCHE**

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die durchschnittliche Bestandsmiete (Nettokaltemiete) aller Wohnungen der VOLKSWOHNUNG lag Ende des Jahres 2014 bei 5,58 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei waren kleine Ein-Zimmer-Wohnungen mit 6,52 Euro pro Quadratmeter mit Abstand am teuersten. Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen werden von der VOLKSWOHNUNG aktuell

(2014) für durchschnittlich etwa 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet. Bei Wohnungen mit sechs oder mehr Zimmern liegen die Preise mit Mieten unter 4,50 pro Quadratmeter dann noch einmal deutlich niedriger (siehe Abbildung 3.22).

Abbildung 3.22

### BESTANDSMIETE FÜR WOHNUNGEN DER VOLKSWOHNUNG NACH ANZAHL DER ZIMMER

- Nettokaltemiete pro Quadratmeter Wohnfläche -



Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Dem Mietspiegel liegt der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde. Dabei gehen nur Mietverhältnisse in die Berechnung ein, die innerhalb der vergangenen vier Jahre verändert (neu abgeschlossen oder geändert) wurden. Der Begriff der Angebots- oder Neuvertragsmiete hingegen umfasst nur Mietverträge die innerhalb des vergangenen Jahres neu abgeschlossen wurden. In angespannten Wohnungsmärkten mit steigenden Mietpreisen liegt daher die Angebotsmiete tendenziell über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Angebotsmiete aller in 2014 neu vermieteten Objekte der VOLKSWOHNUNG liegt mit 6,37 Euro pro Quadratmeter noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 6,41 Euro pro Quadratmeter, was zeigt, dass das Unternehmen seinem sozialen Auftrag, den Karlsruher Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten, zweifelsfrei nachkommt (siehe Kapitel 5.2.2).

Noch deutlicher wird der Unterschied beim Vergleich der Neuvertragsmieten der VOLKSWOHNUNG mit den gezahlten Mietpreisen auf dem freien Wohnungsmarkt in Karlsruhe. So lag die Miete in Karlsruhe bei einem neuen Vertragsabschluss im Frühjahr 2014 laut Institut des Immobilienverbands Deutschland (IVD-Institut) bei Wohnungen mit Baujahr vor 1950 je nach Lage und Ausstattung bei mindestens 6,50 Euro pro Quadratmeter. Die Neuvertragsmiete von vergleichbaren Wohnungen der VOLKSWOHNUNG lag hingegen nur bei 5,19 Euro pro Quadratmeter. Fast ebenso groß war die Differenz im Bereich von neueren Wohnungen (Baujahr ab 1950). Auf dem freien Markt wurde für derartige Wohnungen selbst bei einfachem Wohnwert mindestens 7,10 Euro pro Quadratmeter Miete bezahlt. Bei der VOLKSWOHNUNG lag der Referenzwert nur bei 5,84 Euro pro Quadratmeter (siehe TABELLE 3.06).

Tabelle 3.06

**VERGLEICH DER NEUVERTRAGSMIETEN<sup>1)</sup> BEI DER VOLKSWOHNUNG UND AUF DEM FREIEN IMMOBILIENMARKT IN KARLSRUHE 2014**

MIETWOHNUNGEN BAUJAHR VOR 1950 IN EURO/QM	NEUVERTRAGSMIETE 2014
VOLKSWOHNUNG – alle Lagen und Qualitäten <sup>2)</sup>	5,19
Freier Immobilienmarkt – einfacher Wohnwert	6,50
MIETWOHNUNGEN BAUJAHR AB 1950 IN EURO/QM	
VOLKSWOHNUNG – alle Lagen und Qualitäten <sup>3)</sup>	5,84
Freier Immobilienmarkt – einfacher Wohnwert	7,10

<sup>1)</sup> Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche von Wohnungen mit ca. 70 Quadratmetern

<sup>2)</sup> Durchschnittliche Neuvertragsmiete von 14 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2013 und 2014

<sup>3)</sup> Durchschnittliche Neuvertragsmiete von 363 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2013 und 2014

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH und IVD-Institut

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

**Preisgebundener Wohnraum**

Die VOLKSWOHNUNG verfügt neben freifinanzierten auch über knapp 2.700 Wohnungen mit Mietpreisbindung. Innerhalb der nächsten zehn Jahre laufen etwa 50 Prozent der Bindungen (1.174 Wohnungen) aus. Um auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen bereitstellen zu können, steht die VOLKSWOHNUNG mit der Stadt Karlsruhe in enger Verbindung. So wurden im Jahr 2014 110 Sozialwohnungen von der VOLKSWOHNUNG neu gebaut. Dabei wurden

neben der Landesförderung auch Fördermittel aus dem neuen Erweiterungspaket KaWoF der kommunalen Wohnraumförderung der Stadt Karlsruhe in Anspruch genommen. Zudem erwarb die VOLKSWOHNUNG für 37 Wohnungen neue Belegungsrechte, was ebenfalls durch KaWoF-Fördergelder bezuschusst werden konnte (näheres zu KaWoF siehe Kapitel 7.1.1).

Im Neubaubereich wird künftig eine Quote von 60 % zu 40 % angestrebt, das heißt 60 % aller Neubauwohnungen sollen dem preisgebundenen Segment zugeordnet werden.

### 3.5.3. GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Wohnungsbaugenossenschaften gelten allgemein als Anbieter von vergleichsweise preisgünstigem Wohnraum, denn das oberste unternehmerische Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Mitgliederförderung durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Dabei nehmen sie innerhalb der Gruppe der Akteure auf dem Wohnungsmarkt neben Eigentümer und Mietern eine dritte, eigene Rechtsform ein. Genossenschaften werden als demokratische Unternehmensform aus der Gesamtheit ihrer Mitglieder gebildet und sind in der Regel den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung verpflichtet. Dabei nutzen sie das private Kapital der Mitglieder zur Umsetzung von gemeinschaftlichen Projekten. Durch diesen gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Zusammenschluss ergeben sich Größenvorteile, die sich positiv auf die ökonomische Effizienz bei Wohnungsbau, -erwerb und -bewirtschaftung auswirken.<sup>7)</sup>

Daneben schwächt sich durch die doppelte Bindung der Bewohner der Wohnungen – Kapitalanleger und Kunden – der ansonsten übliche Gegensatz zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen ab. Darüber hinaus liegt der Mehrwert von genossenschaftlichen Wohnformen unter anderem in der Schaffung

- spekulationsfreien Wohnraums (keine nutzerfremden Kapitalinteressen),
- sichere und langfristige Wohn- beziehungsweise Mietverhältnisse,
- regionale Verbundenheit der unternehmerischen Investitionen,
- soziale Verantwortung und Engagement der Mitglieder untereinander.

Auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt bieten insgesamt 14 Wohnungsbaugenossenschaften Wohnungen an. Die kleinste Genossenschaft besitzt rund 30 Wohnungen, die größte hingegen über 7.000 Wohneinheiten. Es gibt Wohnungsbaugenossenschaften deren Wohnungsbestand sich ausschließlich in Karlsruhe befindet und solche, die nur einen kleinen Teil ihres Portfolios mit Wohnungen in Karlsruhe abdecken.

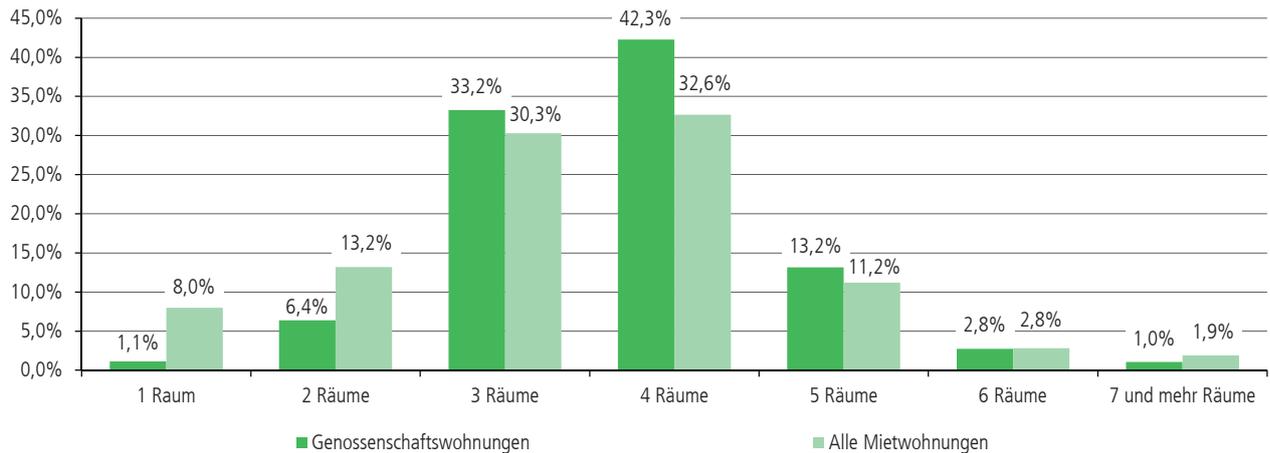
Insgesamt befinden sich rund 13.800 Wohnungen in Karlsruhe im Besitz einer Wohnungsbaugenossenschaft. Bezogen auf den Gesamtbestand von rund 155.200 Miet- und Eigentumswohnungen des Jahres 2014 entspricht das einem Marktanteil von rund 8,9 %. Setzt man die genossenschaftlichen Wohnungen jedoch ins Verhältnis zur Zahl der 104.985 Mietwohnungen (Zensus 2011), so beläuft sich der Marktanteil der Genossenschaften am Mietwohnungsmarkt in der Fächerstadt auf 13,2 %.

Wie Abbildung 3.23 (dunkelgrüne Balken) zeigt, konzentriert sich das Angebot der Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaften auf mittlere bis große Wohnungen. Fast 90 Prozent (88,7 %) der Genossenschaftswohnungen haben drei, vier oder fünf Zimmer.

<sup>7)</sup> Vergleiche Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (Hg.): Wohnungsgenossenschaften. Potentiale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Kurzfassung, Seite 3. Abrufbar unter [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2004undFrueher/ExpertenkommissionWohnungsgenossenschaften/DL\\_Kurzfassung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2004undFrueher/ExpertenkommissionWohnungsgenossenschaften/DL_Kurzfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

Abbildung 3.23

### VERTEILUNG DER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN IN KARLSRUHE NACH DER ANZAHL DER RÄUME (OHNE KÜCHEN UND BÄDER) 2011 IM VERGLEICH ZU ALLEN MIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE



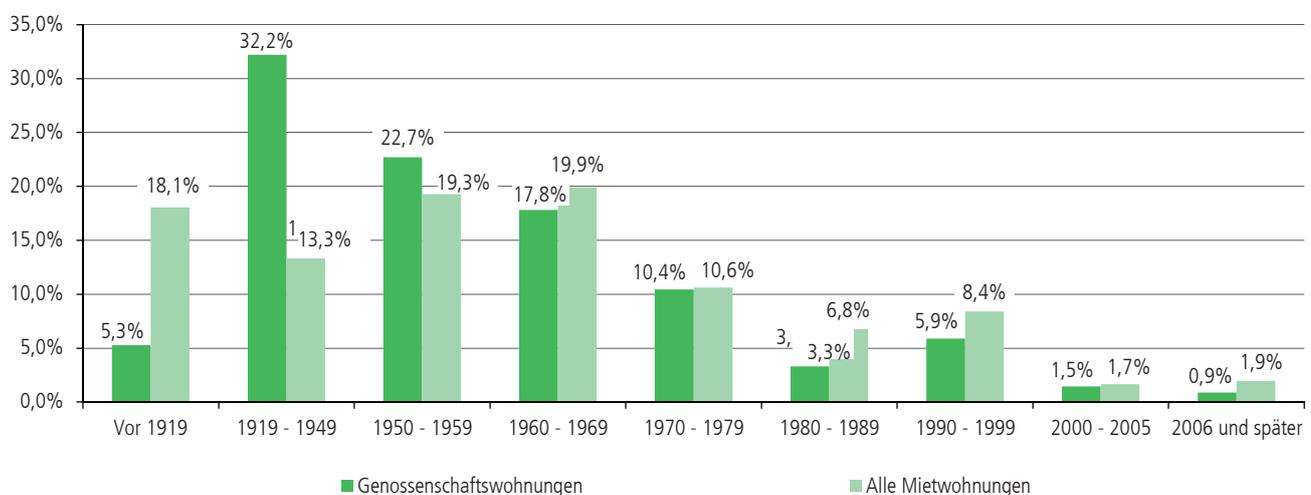
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Vergleicht man die Wohnungsgrößenverteilung der Genossenschaftswohnungen mit der aller Mietwohnungen in Karlsruhe (hellgrüne Balken in Abbildung 3.23), zeigt sich, dass das Angebot der Wohnungsbaugenossenschaften besonders im Segment der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen überproportional hoch ist. Während diese Wohnungsgrößen in Karlsruhe einen Marktanteil von 30,3 % beziehungsweise 32,6 % an allen Mietwohnungen haben, liegen diese Quoten bei den Genossenschaftswohnungen mit 33,2 % beziehungsweise 42,3 % deutlich darüber. Hingegen ist der Anteil an kleineren 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen in Karlsruhe insgesamt (alle Mietwohnungen zusammen) mit 8,0 % beziehungsweise 13,2 % deutlich größer als bei den Wohnungsbaugenossenschaften (1,1 % beziehungsweise 6,4 %).

Fast drei Viertel (72,7 %) aller Genossenschaftswohnungen in Karlsruhe wurden in der Zeit zwischen 1919 und 1969 errichtet (siehe Abbildung 3.24; dunkelgrüne Balken). Innerhalb dieses Zeitraums konzentrieren sich die Wohnungen nochmals stark auf die Baualtersklasse 1919 bis 1949 (32,2 %). Mit lediglich 13,3 % ist der Anteil **aller** Karlsruher Mietwohnungen in dieser Baualtersklasse vergleichsweise gering (siehe Abbildung 24; hellgrüne Balken). Auf der anderen Seite ist der Anteil der vor 1919 beziehungsweise nach 1980 errichteten Wohnungen bei den Genossenschaften mit nur 5,3 % beziehungsweise 11,5 % vergleichsweise niedrig (alle Mietwohnungen: 18,1 % beziehungsweise 18,8 %). Direkte Rückschlüsse auf den Sanierungs- und Modernisierungszustand sowie auf den jeweiligen Wohnwert der verschiedenen Wohnungsbestände lassen sich an Hand der Baualtersklassenverteilung jedoch nicht ziehen.

Abbildung 3.24

### VERTEILUNG DER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN IN KARLSRUHE NACH BAUALTER 2011 IM VERGLEICH ZU ALLEN MIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE



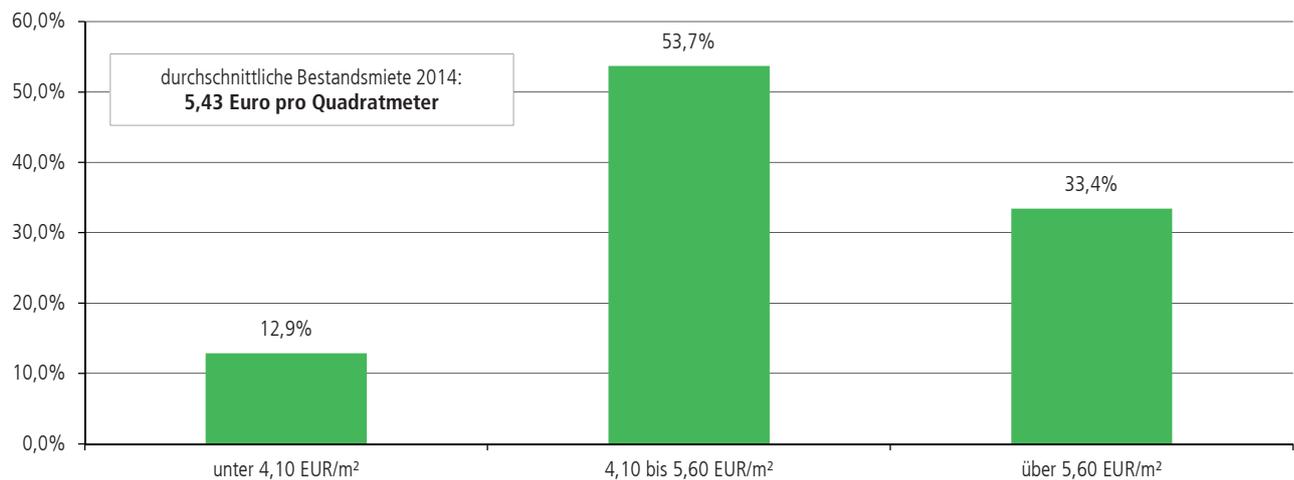
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Hinsichtlich Haushaltgröße und Haushaltstypenverteilung gibt es zwischen Mietern in Genossenschaftswohnungen und allen Mieterhaushalten zusammen kaum Abweichungen. Lediglich im Bereich der Ein-Personen-Haushalte ist die Konzentration bei allen Mietwohnungen in Karlsruhe insgesamt mit 49,8 % etwas höher als bei den Genossenschaftswohnungen (45,8 %). Auf der anderen Seite leben vermehrt Paare mit Kindern (17,2 %) und Alleinerziehende (9,5 %) in genossenschaftlichen Wohnungen.

Eine Anfang 2015 durchgeführte Umfrage unter den Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaften zeigte, dass die eingangs formulierte These von der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums durch die Angebote der Genossenschaften in Karlsruhe zutrifft. So lag 2014 die durchschnittliche Bestandsmiete (Nettokaltmiete von allen

derzeit vermieteten Genossenschaftswohnungen) der Wohnungsbaugenossenschaften in Karlsruhe bei 5,43 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Abbildung 3.25 zeigt, dass rund die Hälfte (53,7 %) der Bestandsmieten von Genossenschaftswohnungen in einem Bereich zwischen 4,10 Euro und 5,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Zu Mietpreisen unter 4,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden derzeit (2014) 12,9 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestands vermietet. Auf der anderen Seite wird rund ein Drittel (33,4 %) der Genossenschaftswohnungen in Karlsruhe zu Preisen von über 5,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet.

Abbildung 3.25

**VERTEILUNG DER BESTANDSMIETEN VON GESNOSENSCHAFTSWOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2014**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die Angebotsmiete (Neuvermietung) der Genossenschaftswohnungen in Karlsruhe lag 2014 im Schnitt bei 6,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete). Verglichen mit den Neuvermietungen auf dem freien Wohnungsmarkt in Karlsruhe waren neu vermietete Genossenschaftswohnungen demnach deutlich günstiger. Denn die vom Institut des Immobilienverbands Deutschland (IVD-Institut) für 2014 ermittelte durchschnittliche Angebotsmiete auf dem freien Markt für Wohnungen des Baualters vor 1950 mit mittlerem oder gutem Wohnwert lag bei durchschnittlich 7,50 beziehungsweise 8,50 Euro pro Quadratmeter (bei einfachem Wohnwert: 6,50 Euro/qm). Noch höher waren die vom IVD-Institut erhobenen Angebotsmieten bei Wohnungen jüngerer Baualters (nach 1950 ohne Erstbezugwohnungen) mit 7,10 Euro (einfacher Wohnwert), 7,90 Euro (mittlerer Wohnwert) und 9,00 Euro (guter Wohnwert).

Es ist in der Regel so, dass Genossenschaften ihre Wohnungsbestände nicht einfach auf dem freien Mietwohnungsmarkt anbieten. Um eine genossenschaftliche Wohnung mieten zu können, muss man bei der jeweiligen Genossenschaft Mitglied werden. Dies ist zumeist an den Kauf von Genossenschaftsanteilen geknüpft. Häufig richtet sich die Menge der zu erwerbenden Geschäftsanteile noch zusätzlich nach der Wohnungsgröße. Pro Zimmer müssen dann noch zusätzliche Genossenschaftsanteile erworben werden. Dabei variieren der Kaufpreis sowie die Mindestmenge der zu erwerbenden Genossenschaftsanteile von Genossenschaft zu Genossenschaft stark. So reicht die Spanne der Mindestmenge an zu erwerbenden Genossenschaftsanteilen je nach

Genossenschaft und Wohnungsgröße von 500 Euro bis über 2.000 Euro.

Auf eine angebotene, freie Genossenschaftswohnung kommen meist mehrere Bewerber. Zur Bewerberauswahl wenden die verschiedenen Genossenschaften in Karlsruhe ganz unterschiedliche Verfahren an. Sehr häufig werden die Bewerber mit der längsten Mitgliedsdauer in der jeweiligen Genossenschaft bevorzugt. Die in Frage kommenden Mietinteressenten werden dann zumeist noch einer Bonitätsprüfung unterzogen. Zusätzlich zu den „harten Kriterien“ entscheidet über die Auswahl häufig auch der persönliche Eindruck der Bewerberinnen und Bewerber. Des Weiteren findet bei einigen Genossenschaften auch das Losverfahren Anwendung, wobei sich die Anzahl der Lose pro Mitglied mit der Dauer der Mitgliedschaft erhöht. Bei fast allen Genossenschaften gibt es noch zusätzlich Regelungen zu Mindesthaushaltsgrößen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße, um eine bedarfsgerechte Wohnungszuteilung zu gewährleisten. So werden beispielsweise Vier-Zimmer-Wohnungen grundsätzlich nicht an Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte vermietet. Sonstige soziale Kriterien spielen beim Bewerberauswahlverfahren in der Regel keine Rolle.

Einige der Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern über die reine Wohnraumversorgung weitere Zusatzangebote an. Vor allem die größeren Genossenschaften verfügen häufig über Gästewohnungen oder Gemeinschaftsräume. Einige wenige betreiben auch ein professionell geführtes Sozial- und Pflegemanagement für bedürftige Mitglieder oder unterhalten Nachbarschaftstreffs.

Häufig werden auch von den Mitgliedern selbst Feste oder Veranstaltungen durchgeführt oder Tauschringe organisiert.

Im Vergleich zur gesamtstädtischen Neubauquote (Zahl der Baufertigstellungen bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten) in Höhe von 2,1 % war die Neubauquote der Wohnungsbaugenossenschaften zwischen 2010 und 2014 mit 3,6 % vergleichsweise hoch. In diesem Zeitraum bauten die Genossenschaften rund 500 neue Wohneinheiten. Viele Genossenschaften würden gerne noch mehr neue Wohnungen in Karlsruhe bauen. Dies scheitert nach Angaben der Genossenschaften aber zum einen an dem geringen/mangelnden Angebot an bebaubaren Grundstücken und zum anderen an Planungshürden und hohen Planungskosten (teure vorhabenbezogene Bebauungspläne, lange Genehmigungszeiträume, „zu viel“ Bürgerbeteiligung, etc.).

Darüber hinaus äußerten die befragten Wohnungsbaugenossenschaften folgende Anregungen an die Verwaltung und Politik in Karlsruhe: Politische Priorisierung des Wohnungsbaus vor Grün- und Gewerbeflächenentwicklung, Sozialabschlag für Genossenschaften beim Grundstückskauf, Umwandlung von nicht beziehungsweise untergenutzten Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohnraum, mehr Personal in den kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden.

Auch künftig, das ergab die Umfrage unter den Wohnungsbaugenossenschaften in Karlsruhe, werden die Genossenschaften weiter in den Wohnungsneubau investieren. Bis 2019 wollen die Genossenschaften den derzeitigen Planungen zufolge etwa 500 neue Wohneinheiten in Karlsruhe bauen, was wie zurückliegend einer Neubauquote von 3,6 % innerhalb der kommenden fünf Jahre entspricht.

## 3.6 KOMMUNALES WOHNBAUFLÄCHEN-MANAGEMENT

### 3.6.1 STAND DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) ist von der zuständigen Verbandsversammlung am 23. Juni 2003 beschlossen und im Juli 2004 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt worden. Dem Plan liegen Daten von 1999 zu Grunde.

Um den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, wurde in der Verbandsversammlung am 19. März 2012 der Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Zielhorizont des neuen Planes ist das Jahr 2030. Am 09. März 2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Schwerpunkt „Wohnen“ beschlossen.

Sicher ist, Karlsruhe benötigt neue Flächen. Berechnet werden die Bedarfe nach den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI) Baden-Württemberg. Diese dienen als landesweite Genehmigungsgrundlage für Flächenneuausweisungen. Erste Hochrechnungen prognostizieren für den gesamten Verband einen Bedarf von bis zu 91 Hektar. Angedacht ist, davon rund 85 Hektar auf Karlsruher Gemarkung zu suchen.

Wenn es um die Verortung der zukünftigen Flächen geht, wird die Stadt Karlsruhe auch die Vorschläge aus der Planungswerkstatt zum Räumlichen Leitbild berücksichtigen und auf ihre Machbarkeit überprüfen. Dort standen vor allem die sogenannten „inneren Ränder“ im Nordosten und Nordwesten im Fokus, die aus der Freihaltetrasse der Nordtangente resultieren. Durch die sorgsame Bearbeitung der Doppelaufgabe Stadt – Freiraum könnte hier der Spagat zwischen qualifizierter Weiterentwicklung von Landschaftsräumen und der Schaffung von zentrennahen Wohnbauflächen gelingen.

Auch wenn die Stadt Karlsruhe perspektivisch neue Wohnbauflächen benötigt, ist die kurz- und auch die mittelfristige Wohnbauflächenvorsorge gesichert. Stand März 2015 bieten die im FNP 2010 noch bereitstehenden Flächen ein Potenzial zur Realisierung von rund 3.350 Wohnungen.

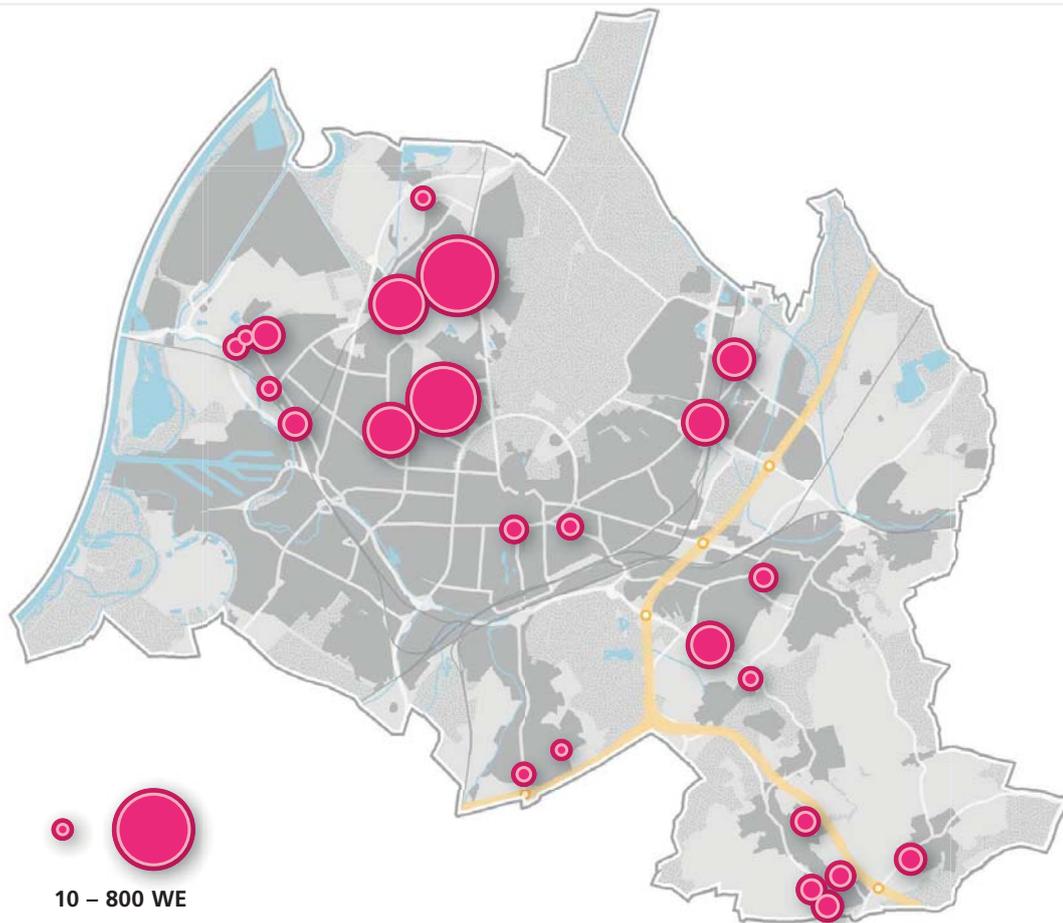
Für den Ein- und Zweifamilienhausbau sind zahlreiche Gebiete ausgewiesen: Schwerpunkte liegen in Knielingen, Hagsfeld, Durlach, Palmbach, Stupferich, Neureut und der Nordstadt. Die Gebiete mit größeren Geschosswohnungsbauzahlen

befinden sich neben Hagsfeld und Neureut mehrheitlich im Bereich des Alten Flugplatzes. Für dieses Quartier wird derzeit ein Rahmenplan erarbeitet (siehe Abbildung 3.26).

Abbildung 3.26

### WOHNUNGSPOTENZIALE IN DEN GEPLANTEN BAUFLÄCHEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2010 DES NVK

(STAND: MÄRZ 2015)



Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt – Wohnungsbericht 2015

Im Lauf der letzten Jahre hat der Geschosswohnungsbau an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung wird durch die Zielwerte des FNP 2010 nicht angemessen abgebildet. Bei der Realisierung der meisten Flächen wird der Anteil des Geschosswohnungsbaus die Zielwerte des FNP übertreffen. Die Zielwerte werden im Zuge der FNP-Fortschreibung 2030 überarbeitet.

Eine Übersicht über alle geplanten Wohnbauflächen für die Stadt Karlsruhe im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands nach Bruttobauland und Wohnungspotential gibt Tabelle 3.07.

### 3.6.2 STAND DER AKTUELLEN BEBAUUNGSPLANUNG

#### 3.6.2.1 WOHNUNGSPOTENZIAL AUS RECHTS- VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNEN 2009 BIS 2015

Seit dem letzten Wohnungsbericht (2008) sind 21 Bebauungspläne für Wohnen beziehungsweise überwiegend für Wohnnutzung rechtsverbindlich geworden. In den meisten Fällen ist die

Bebauung bereits vollständig realisiert. In Tabelle 3.08 sind die einzelnen Bebauungspläne sowie das jeweilige Wohnungspotenzial und der derzeitige Realisierungsgrad aufgelistet. Eine graphische Übersicht über die räumliche Verteilung im Stadtgebiet und die Art der einzelnen Wohnbauflächen gibt Abbildung 3.27.

Abbildung 3.27

#### LAGE UND ART DER BEBAUUNGSPLÄNE MIT WOHNUNGSPOTENZIALEN DIE VON 2009 BIS 2015 RECHTSVERBINDLICH WURDEN (STAND: MÄRZ 2015)

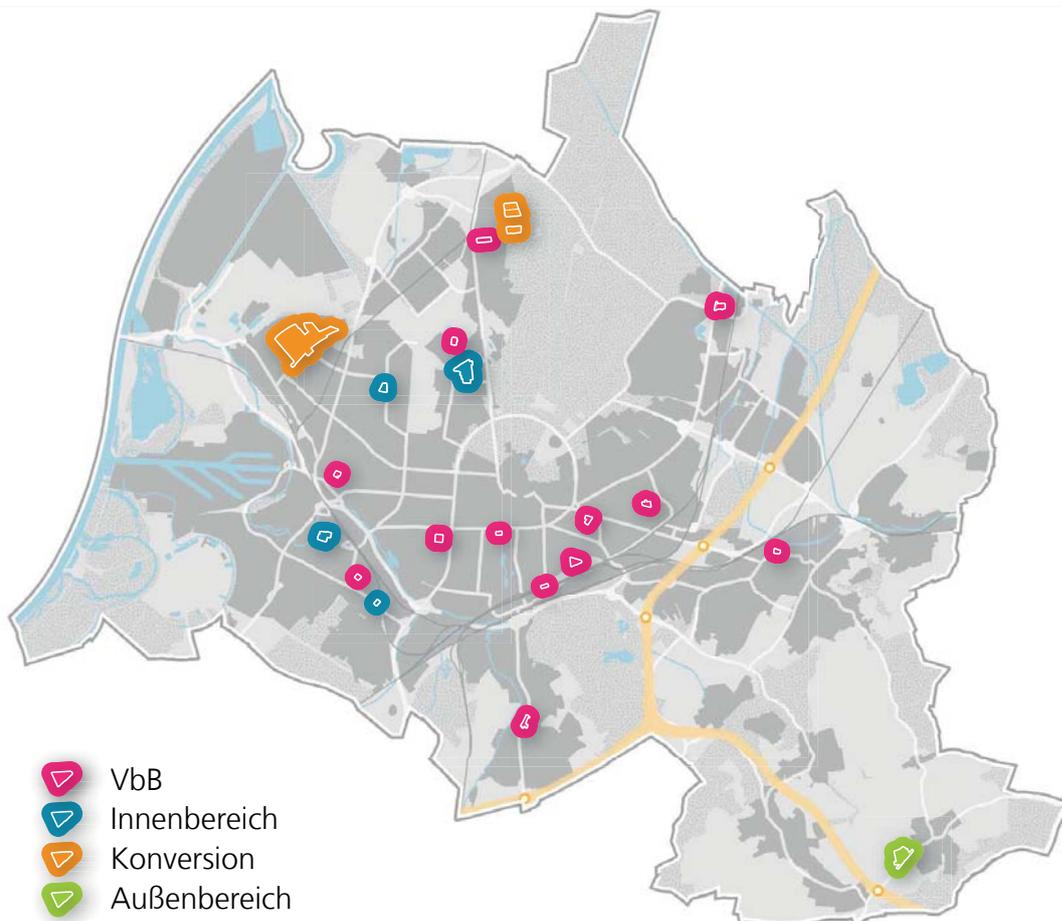


Tabelle 3.07

**GEPLANTE BAUFLÄCHEN FÜR WOHNUNGEN FÜR DIE STADT KARLSRUHE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010  
DES NVK (OHNE RECHTSGÜLTIGE BEBAUUNGSPLÄNE)  
(STAND: MÄRZ 2015)**

STADTTEIL/BAUGEBIET	BRUTTO-BAULAND (HA)	WOHNUNGSPOTENZIAL		
		insgesamt	davon in ...	
			1-2 Familienhäusern	Mehrfamilienhäusern
<b>Südweststadt</b>	<b>0,3</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
Ettlinger Tor-Westseite	0,3	40	0	40
<b>Nordweststadt</b>	<b>3,9</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>310</b>
Nancystraße	3,9	310	0	310
<b>Oststadt</b>	<b>0,4</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
Kriegsstraße-Ost (Nordseite)	0,4	30	0	30
<b>Knielingen</b>	<b>6,3</b>	<b>240</b>	<b>185</b>	<b>55</b>
Bipples-Nord	0,5	20	10	10
Bipples-Süd	0,6	30	15	15
Maxauer Straße	1,5	70	50	20
TV Knielingen	0,3	20	10	10
VFB Knielingen	3,4	100	100	0
<b>Rüppurr</b>	<b>0,9</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Baumgarten-Ergänzung	0,5	20	0	20
Prinzenweg	0,4	10	10	0
<b>Hagsfeld</b>	<b>6,3</b>	<b>340</b>	<b>210</b>	<b>130</b>
Grabenäcker	2,9	190	110	80
Hagsfeld Nord	3,4	150	100	50
<b>Durlach</b>	<b>5,5</b>	<b>240</b>	<b>200</b>	<b>40</b>
Oberer Säuterich	4,9	200	200	0
Pfaff-Areal	0,6	40	0	40
<b>Stupferich</b>	<b>2,1</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
Auf der Ebene	2,1	60	60	0
<b>Wolfartsweier</b>	<b>0,4</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
Albert-Einstein-Straße	0,4	20	20	0
<b>Grünwettersbach</b>	<b>2,3</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>0</b>
Esslinger Straße	2,3	45	45	0
<b>Palmbach</b>	<b>5,5</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>0</b>
Ob den Gärten / Neufeld	2,2	60	60	0
Untere Kohlplatte	1,5	50	50	0
Waldbronner Straße / TSV Palmbach	1,8	50	50	0
<b>Neureut</b>	<b>21,5</b>	<b>1.190</b>	<b>410</b>	<b>780</b>
Oberfeld	5,7	370	120	250
Zentrum III	15,2	800	270	530
Zinken	0,6	20	20	0
<b>Nordstadt</b>	<b>13,9</b>	<b>650</b>	<b>430</b>	<b>220</b>
Flugplatz-Ost	10,7	510	340	170
Lilienthalstraße	3,2	140	90	50
<b>KARLSRUHE INSGESAMT</b>	<b>69</b>	<b>3.355</b>	<b>1.730</b>	<b>1.625</b>

Tabelle 3.08

**WOHNUNGSPOTENZIAL AUS RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNEN 2009 BIS 2015**  
 (STAND: MÄRZ 2015)

JAHR	BEBAUUNGSPLAN	GESAMTANGEBOT	BEBAUUNGSGRAD
2009	Nördlich des Kanalweges West	185 WE	100%
	Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße	542 WE	85%
	Eichenweg	8 WE	100%
	VbB Westlich Gottesauer Platz	324 WE	100%
2010	VbB Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg	152 WE	100%
	VbB Weißdornweg 16	46 WE	100%
	VbB Theodor-Rehbock-Straße 3-7 - Änderung	123 WE	100%
	VbB Herrenalber Str. 25-39	76 WE	100%
	Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 2	71 WE	100%
2011	VbB Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) - Änderung	7 WE	100%
	VbB Lachenweg (Wohnen am Wasser)	40 WE	100%
	Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4+5	123 WE	95%
2012	Am Albgrün	100 WE	80%
	VbB Sonnenstraße 7-9	63 WE	100%
	VbB Gartenstraße /Lorenzstraße (Gartencarré)	66 WE	100%
	VbB Pfinzstraße 104	37 WE	100%
2013	An der Klam / Illwig	81 WE	10%
2014	Walter-Rathenau-Platz	18 WE	0%
	VbB Haselweg 18a (Bunkerüberbauung)	4 WE	100%
	VbB Stuttgarter Straße 27	245 WE	100%*
	(Wohnpark Südliche Luisenstraße)		
2015	VbB Tivoliplatz 1	96 WE	100%*
	<b>SUMME KARLSRUHE</b>	<b>2.407 WE</b>	<b>90%</b>
	<b>davon noch nicht realisiert</b>	<b>198 WE</b>	

\* im Bau oder die Bebauung steht kurz bevor

Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt – Wohnungsbericht 2015

Insgesamt wurde Baurecht für rund 2.400 Wohneinheiten geschaffen. Rund 2.200 Wohneinheiten wurden bereits realisiert, es besteht also noch ein Realisierungspotenzial von 200 Wohnungen.

Die ungewöhnlich hohe Realisierungsrate ist nicht nur durch den immensen Druck auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu erklären, sondern auch dadurch, dass unter den 21 Bebauungsplänen, die rechtsverbindlich wurden, nur ein

klassisches Einfamilienhausgebiet im Außenbereich zu finden ist. Diese Gebiete haben erfahrungsgemäß einen verhältnismäßig langen Realisierungshorizont, da man als Stadt mit einer Vielzahl von Eigentümern und Bauherren konfrontiert wird.

Bei den in den letzten sieben Jahren realisierten Bebauungsplänen handelt es sich zum Großteil um vorhabenbezogene Bebauungspläne (13 Stück), Entwicklungen

im Innenbereich (vier Stück) oder um Konversionen (drei Stück). Die geringe Anzahl von Bebauungsplänen im Außenbereich zeigt: Innenentwicklung in der Wohnbauflächenvorsorge ist im Tagesgeschäft der Karlsruher Verwaltung angekommen.

### 3.6.2.2 WOHNUNGSPOTENZIAL AUS IN BEARBEITUNG BEFINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNEN

Darüber hinaus gibt es dreizehn in verschiedenen Aufstellungsphasen befindliche Bebauungspläne für Wohnbebauung (Stand 15. März 2015):

#### Vor Satzungsbeschluss:

Königsberger Straße 37	52 WE
Junge Halden, Grötzingen	15 WE

#### Unmittelbar vor Auslegungsbeschluss:

Am Sandberg	98 WE
Forststraße 9 – 21a	114 WE
Knielingen 2.0 (Eggensteiner-, Sudeten-, Pionierstraße 2. Änderung)	144 WE

#### Verfahrensbeginn:

Ehemalige Artilleriekaserne – westliche Kußmaulstraße	186 WE (Neu 96 WE)
Säuteich, Durlach	198 WE
Hoepfner Areal, Oststadt	65 WE
Postareal, Mühlburg	etwa 100 WE

#### In Vorbereitung:

Sportflächen, Daxlanden  
Edelbergstraße, Grünwinkel  
Altes Sportgelände, Durlach  
Rudolf Breitscheid Stadtteilzentrum, Oberreut

Insgesamt weisen die neun **im Verfahren befindlichen Wohngebiete** ein Potenzial von rund 880 zusätzlichen Wohneinheiten auf. Da die Wohnungen der Gebiete Am Sandberg (ehemals VFB Knielingen) und Säuterich bereits im FNP-Potenzial berücksichtigt sind, reduziert sich das daraus erwachsende **Potenzial an neuen Wohnungen auf rund 600 Wohneinheiten.**

Auf den vier Flächen, die sich **in Vorbereitung** befinden **können weitere rund 800 neue Wohnungen** geschaffen werden. Keine der Flächen ist als geplante Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Es handelt sich ausnahmslos um Umnutzungen oder Maßnahmen der Innenentwicklung.

### 3.6.2.3 WOHNUNGSPOTENZIAL AUS RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNEN 2004 BIS 2008

Ergänzend sind noch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 2004 bis 2008 zu betrachten. Dort waren von dem Gesamtpotenzial von rund 1.800 Wohneinheiten bis Ende 2008 rund 600 Wohneinheiten realisiert. Inzwischen wurden weitere rund 700 Wohneinheiten fertig gestellt, so dass sich das noch bestehende Realisierungspotenzial in diesen Gebieten auf rund 500 Wohneinheiten beläuft.

Eine Übersicht über das gesamte Wohnungsbaupotential aus Bebauungsplänen seit dem Jahr 2004 ist in Tabelle 3.09 aufgelistet.

Tabelle 3.09

### WOHNUNGSPOTENZIAL AUS BEBAUUNGSPLÄNEN SEIT 2004

BEBAUUNGSPLÄNE	GESAMTANGEBOT	REALISIERUNG		REALISIERUNGSPOTENZIAL AB 2015
		vor 2009	2009 bis 2015	
2004 – 2008	1.800	600	700	500
2009 – 2015	2.400	-	2.200	200
im Verfahren	880	280 im FNP bereits enthalten		600
in Vorbereitung	800			800
<b>SUMME</b>				<b>2.100</b>

### 3.6.3 GESAMTES WOHNUNGSPOTENZIAL IN KARLSRUHE

Führt man die Potenziale aus dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen zusammen, beläuft sich das aktuelle Wohnungspotenzial mit Baurecht der Stadt Karlsruhe zum Stand 15. März 2015 auf

- **rund 5.450 Wohnungen**, davon im Einzelnen
  - **FNP:** rund 3.350 Wohneinheiten
  - **B-Pläne:** rund 2.100 Wohneinheiten – rund 700 Wohneinheiten aus rechtsverbindlichen B-Plänen (seit 2004) und Flächen in Vorbereitung (rund 800 Wohneinheiten) und im Verfahren (rund 600 Wohneinheiten)

Hinzu kommt noch ein Reservepotenzial an Wohnungen aus Baulücken in einer Größenordnung von schätzungsweise 1.800 Wohneinheiten, so dass **mittelfristig ein Wohnbauflächenpotential von 7.250 Wohneinheiten in Karlsruhe zur Verfügung steht.**

Derzeit arbeitet die Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe an der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 – Schwerpunkt Wohnen. Wie dazu in Kapitel 3.6.1 dargestellt wurde, sollen in Karlsruhe zusätzlich zu den Wohnbauflächen aus dem bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 (3.350 Wohneinheiten) weitere 85 Hektar Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Nach dem neuen Dichtemodell des Nachbarschaftsverbands könnten darauf rund 4.900 Wohneinheiten gebaut werden, so dass **sich langfristig ein Wohnungspotenzial in Karlsruhe von insgesamt 12.150 Wohnungen ergibt.**

### 3.6.4 GRÖßERE WOHNBAUFLÄCHEN BIS 2025

#### Zukunft Nord

Für die Flächen zwischen dem Alten Flugplatz und der Erzbergerstraße soll im Jahr 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden. Dieser soll bei der Neuordnung des Areals sowie der künftigen Entwicklung der Flächen im Hinblick auf neuen Wohnraum unterstützend wirken. Hierfür wird im Frühjahr 2015 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Das Siedlungskonzept aus dem Flächennutzungsplan 2010 (wirksam seit dem Jahr 2004) sieht für das gesamte Areal etwa 600 Wohneinheiten (WE) für etwa 1.500

neue Einwohnerinnen und Einwohner vor. Eine erste Entwurfsskizze ergab für den nördlichen Bereich (ehemaliges Versorgungszentrum der Amerikanischen Streitkräfte) etwa 610 Wohneinheiten.

Die Realisierung einer höheren Dichte ist denkbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Anwendung der neu geschaffenen städtischen Programme KAI und KaWoF (siehe Kapitel 7.3 und 7.1.1).

### 3.6.5 INNENENTWICKLUNG UND TRANSFORMATIONSFLÄCHEN

#### Innenentwicklung

Seit 2003 erfolgt eine systematische Bestandserhebung der Innenentwicklungspotenziale im Baulandkataster als baulandorientiertes Informationssystem. Neben den noch vorhandenen Wohnbaupotenzialen aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden hier alle in Karlsruhe befindlichen Wohnbaupotenziale transparent dargestellt. Dazu gehören auch geringfügig bebaute oder abweichend genutzte Grundstücke, die einer weiteren Wohnbebauung zugeführt werden könnten.

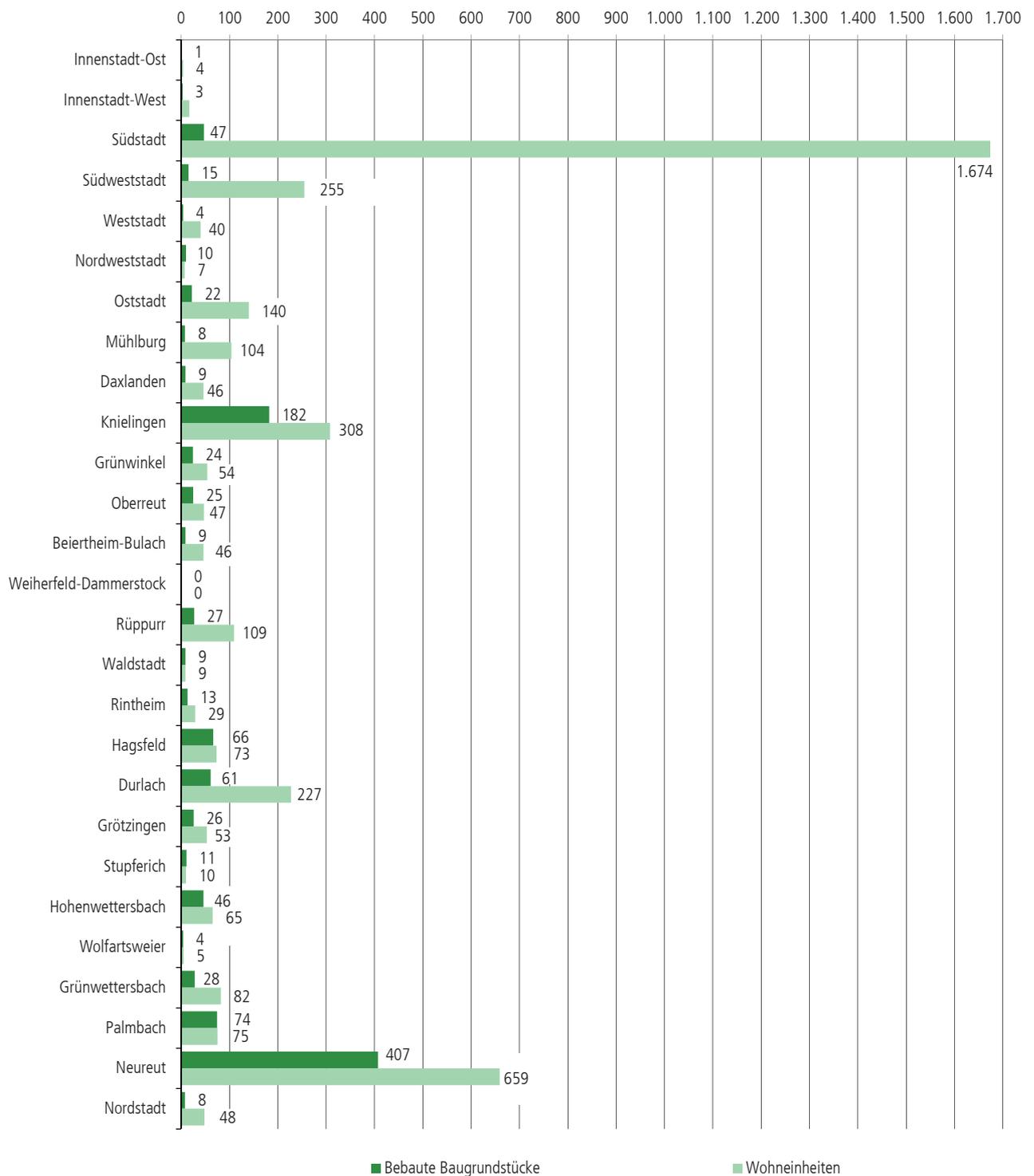
Seit der Einführung des Baulandkatasters 2003 wurden 3.047 Grundstücke für eine mögliche Wohn- oder Mischbebauung in das Baulandkataster aufgenommen, von denen bis heute bereits 2.112 Grundstücke mit rund 7.000 Wohneinheiten bebaut wurden. Im Berichtszeitraum von 2008 bis 2014 waren es 868 Grundstücke, die für eine mögliche Wohnnutzung aufgenommen wurden. Bebaut wurden in dieser Zeit 1.139 Grundstücke mit rund 4.200 Wohneinheiten.

Wie aus Abbildung 3.28 hervorgeht, lagen die Schwerpunkte der Bebauung, wie in den Jahren zuvor, in der Südstadt (47 Bauplätze; 1.674 Wohneinheiten), in Neureut (407 Bauplätze; 659 Wohneinheiten) und in Durlach (61 Bauplätze; 227 Wohneinheiten). Aber auch in Knielingen (182 Bauplätze; 308 Wohneinheiten) und in der Südweststadt (15 Bauplätze; 255 Wohneinheiten) konnten viele Grundstücke bebaut werden.

Rund 23 % der rd. 4.200 Wohneinheiten wurden in Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder freistehenden Einzelhäusern erstellt, 71 % in Mehrfamilienhäusern und 6 % in Gebäuden mit Mischnutzung (siehe Abbildung 3.29).

Abbildung 3.28

### BEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE MIT NEU ERRICHTETEN WOHN EINHEITEN IN KARLSRUHE 2008 BIS 2014 NACH STADTT EILEN

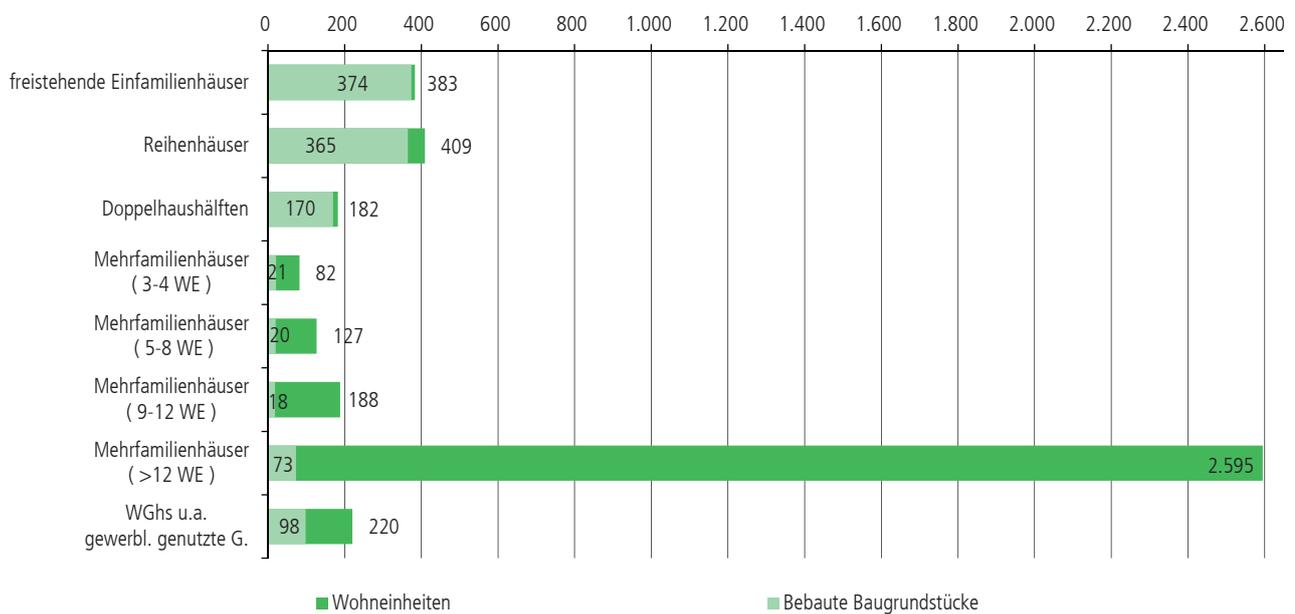


Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 3.29

### BEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE MIT NEU ERRICHTETEN WOHN EINHEITEN IN KARLSRUHE 2008 BIS 2014 UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAUWEISE



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

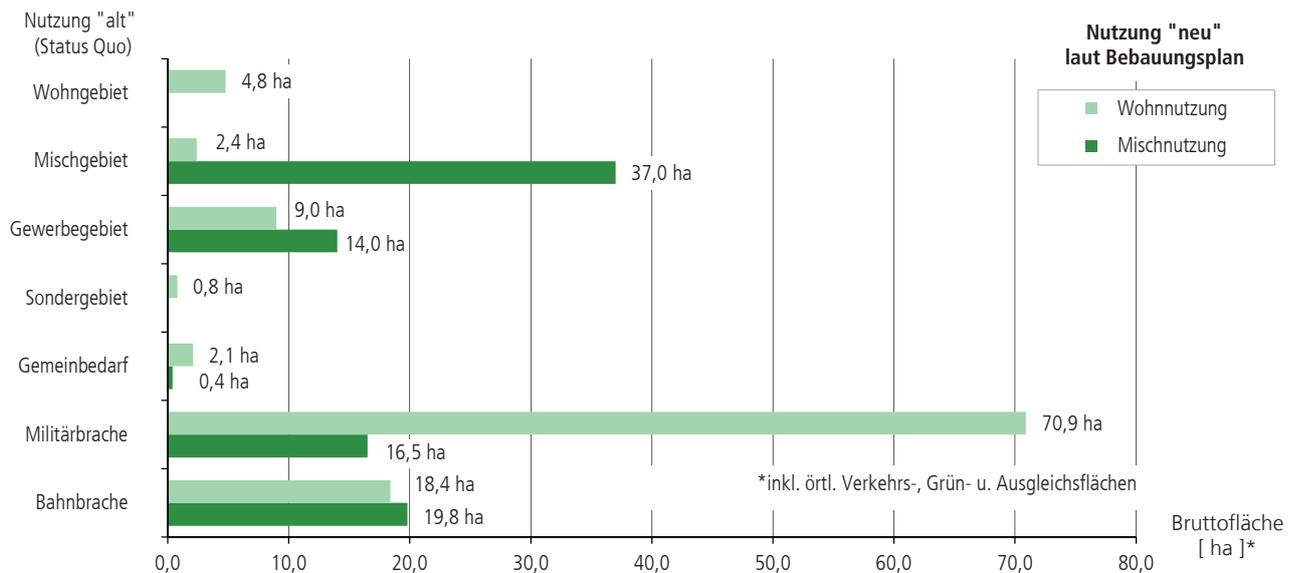
#### Transformationsflächen

Um eine nachhaltige qualitative Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit in Karlsruhe voranzutreiben, ist es unumgänglich, räumliche Schwerpunkte in der Innenentwicklung zu setzen und die bisherigen Entwicklungen in den Flächennutzungen transparent darzustellen.

Die nachfolgende Tabelle (siehe Abbildung 3.30) soll einen Überblick über den Umfang der Transformationen zu einer Wohn- und Mischnutzung in Karlsruhe seit 1990 geben.

Insgesamt wurden rund 196 Hektar Bruttobaulandfläche (rund 117 Hektar Nettobaulandfläche) transformiert und für eine Wohn- und Mischnutzung zur Verfügung gestellt. Potenziale hierfür waren vor allem die vorhandenen Militär- und Bahnbrachen, die aktiviert werden konnten. Beachtlich ist auch der Anteil von rund 23 Hektar Gewerbefläche, die transformiert worden ist.

Abbildung 3.30

**TRANSFORMATION IN EINE WOHN- UND MISCHNUTZUNG SEIT 1990**

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

**Künftige Flächen für die Innenentwicklung**

Künftig stellen vor allem die Areale der Sportvereine in Daxlanden und Durlach großflächige Potenziale der Innenentwicklung dar. Grundvoraussetzung für die Transformation ist dabei allerdings, den Vereinen unter finanzierbaren Bedingungen neue Flächen zur Verfügung stellen zu können. Daneben stehen das Quartier Zukunft Nord am westlichen Rand der Nordstadt (ehemals von US-amerikanischen Streitkräften genutzt), sowie Flächen links und rechts der Durlacher Allee im Fokus der Innenentwicklung.

Kleinere Flächen, sogenannte Baulücken, sowie untergenutzte Grundstücke finden sich überall in der Stadt verstreut. Der tatsächlichen Aktivierbarkeit dieser „kleinteiligen“ Potenziale

stehen jedoch die unterschiedlichsten Hindernisse entgegen. An erster Stelle steht hier die Eigentumsgarantie, die durch die grundsätzlich freie Verfügbarkeit der Eigentümer über das Grundstück gekennzeichnet ist. In vielen Gesprächen hat sich gezeigt, dass die Eigentümer sich die Entscheidung über Form und Zeitpunkt der Aktivierung nicht aus der Hand nehmen lassen.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bedeutet stets eine deutliche bauliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand. Darauf reagiert das Umfeld meist sensibel, weshalb der Prozess der Entwicklung von Flächen im Innenbereich häufig vergleichsweise zeitintensiv ist.

## 4. WOHNUNGSNACHFRAGE

### 4.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTEENTWICKLUNG 2007 BIS 2014

Die Entwicklung der Bevölkerung nach Anzahl und Alter hat maßgeblichen Einfluss auf die quantitativen und qualitativen Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt. Da es letztlich aber Haushalte sind, die auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten – und nicht Einzelpersonen, sollte die Wohnungsmarkbeobachtung nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung sondern auch die der Haushalte im Blickwinkel haben.

Es ist aber nicht nur die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, die in einer Kommune Wohnungen nachfragt. Auch die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz beansprucht Wohnraum. Daher werden im Folgenden beide Bevölkerungsgruppen zusammen betrachtet. Man spricht in diesem Fall von der **wohnberechtigten Bevölkerung** (Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung zusammen).

Die zentrale Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge des Landes Baden-Württemberg (LEA) befindet sich in Karlsruhe. Dort waren zum Stichtag 31. Dezember 2014 5.875 Personen gemeldet. Da die in der LEA gemeldeten und untergebrachten Flüchtlinge keine Wohnungen auf dem freien Immobilienmarkt nachfragen, werden sie aus der nachfolgenden Analyse ausgeklammert.

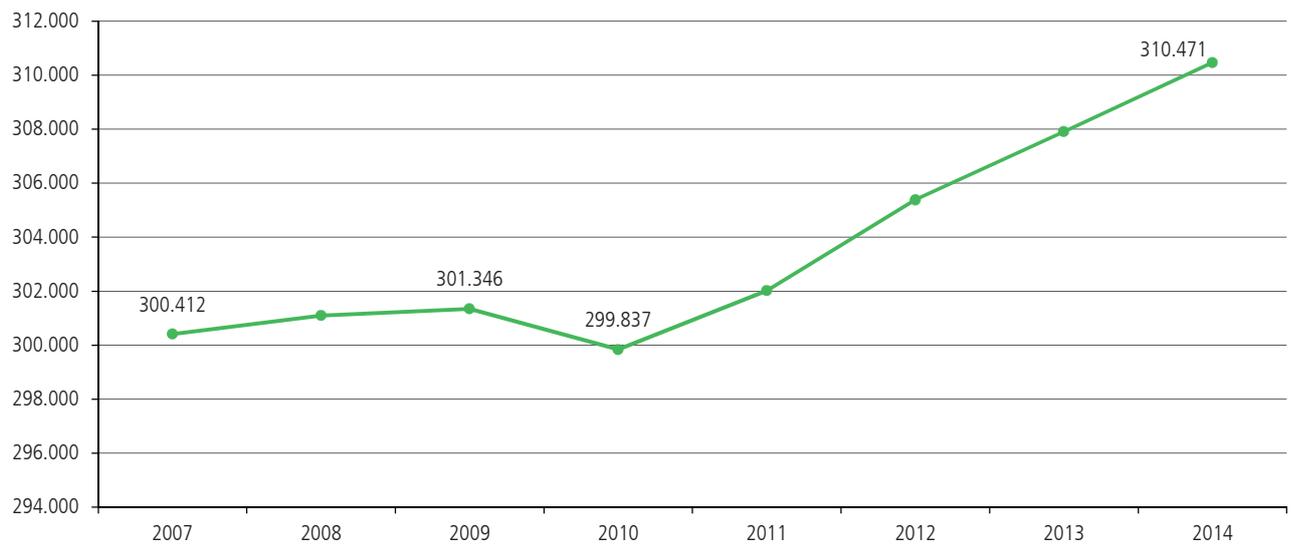
#### Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in Karlsruhe (ohne LEA) ist zwischen 2007 und 2014 von 300.412 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 310.471 Wohnberechtigte angewachsen (siehe Abbildung 4.01). Das ist ein Anstieg von rund +10.000 Personen beziehungsweise +3,3 % innerhalb von sieben Jahren. Jährlich betrachtet entspricht dies einem durchschnittlichen Wachstum von etwa +1.400 Personen oder +0,5 %.

Dabei verlief der Anstieg der Bevölkerungszahlen zwischen 2007 und 2013 keineswegs geradlinig. Zwischen 2007 und 2009 nahm die Zahl der Wohnberechtigten nur relativ gering um etwa +900 Personen zu. Innerhalb des Jahres 2010 war sogar ein deutlicher Rückgang um -1.500 Personen zu verzeichnen. Zwei Ursachen spielen dabei eine wesentliche Rolle. Einmal wurden im Zeitraum zwischen 2008 und 2010 im Zuge der bundesweiten Einführung der Steueridentifikationsnummer Dubletten in den kommunalen Melderegistern bereinigt. Mehrfach gemeldete Personen wurden in diesem Zuge aus den Melderegistern abgemeldet („Abmeldung von Amts wegen“). Zusätzlich wurde im Jahr 2010 in Karlsruhe eine sogenannte Zweitwohnsitzaktion durchgeführt. Dabei wurden alle nicht mehr in Karlsruhe lebenden Personen mit Nebenwohnsitz ermittelt und aus dem kommunalen Einwohnermelderegister abgemeldet. Das heißt, dass die Korrekturen des Einwohnermelderegisters in den Jahren 2008 bis 2010 den „eigentlichen“ Bevölkerungsanstieg in diesen Jahren überlagerten und im Ergebnis die Zahl wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe nur relativ gering anwuchs (2008 und 2009) beziehungsweise sogar zurück ging (2010).

In den vier Jahren 2011 bis 2014 hingegen nahm die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in Karlsruhe sehr rasch um +10.600 Personen beziehungsweise +3,5 % zu. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von etwa +2.650 Personen.

Abbildung 4.01

**ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG (OHNE LEA) IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014**

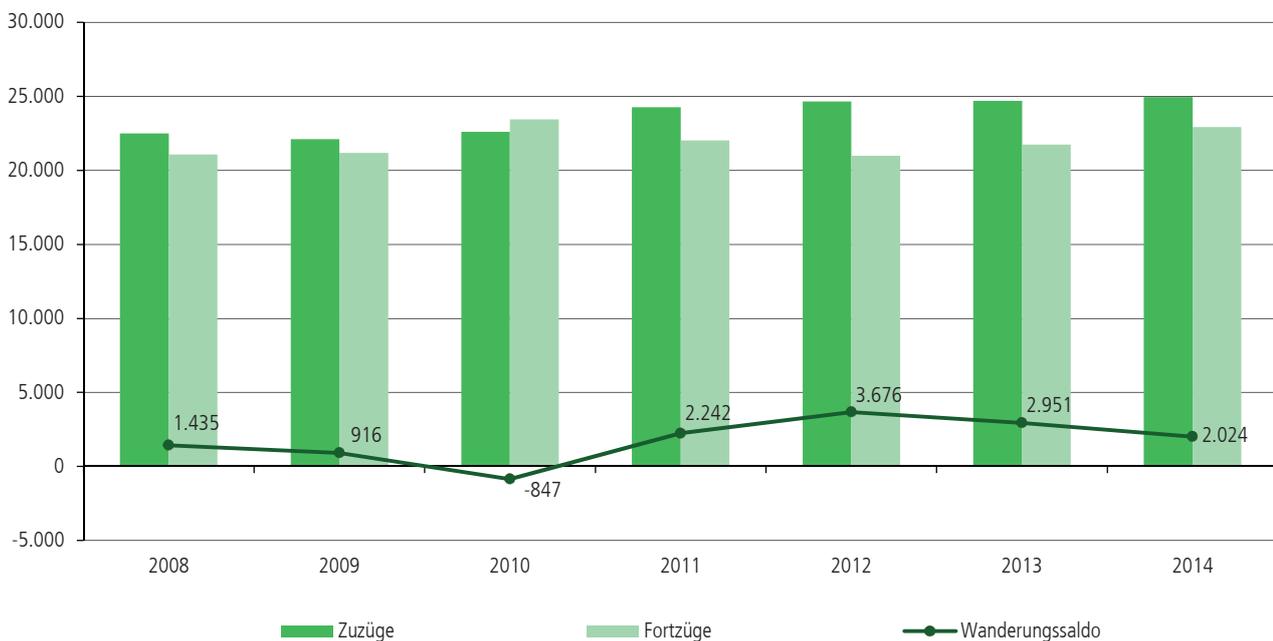
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

**Zu- und Fortzüge**

Wie die Analyse der Bevölkerungsbewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge – zeigt, beruht das Bevölkerungswachstum in Karlsruhe zwischen 2007 und 2014 ausschließlich auf Wanderungsgewinnen. Die jährlichen Bilanzen aus Geburten und Sterbefällen sind durchweg negativ, da die Zahl der Sterbefälle die jährlichen

Geburtenzahlen stets übersteigt. Das Geborenendefizit variiert zwischen -100 und -500 Personen pro Jahr. Die Verrechnung der jährlichen Zu- und Fortzüge ergibt hingegen stets einen deutlich positiven Saldo, da jedes Jahr deutlich mehr Menschen nach Karlsruhe zuziehen als Personen die Fächerstadt verlassen (siehe Abbildung 4.02).

Abbildung 4.02

**ZU- UND FORTZÜGE DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG (OHNE LEA) IN KARLSRUHE 2008 BIS 2014**

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Wie der Verlauf der dunkelgrünen Linie in Abbildung 4.02 zeigt, ist die Bilanz der Zu- und Fortzüge in den Jahren 2008 und 2009 mit Werten von +1.400 und +900 Personen relativ gering verglichen mit den jährlichen Wanderungsgewinnen der Jahre 2011 bis 2014. In diesem Zeitraum fällt die jährliche Netto-Zuwanderung mit Werten zwischen +2.024 und +3.676 Personen deutlich höher aus. Grund dafür, das zeigen die Säulen in Abbildung 4.02, ist der rasche Anstieg der Zuzüge.

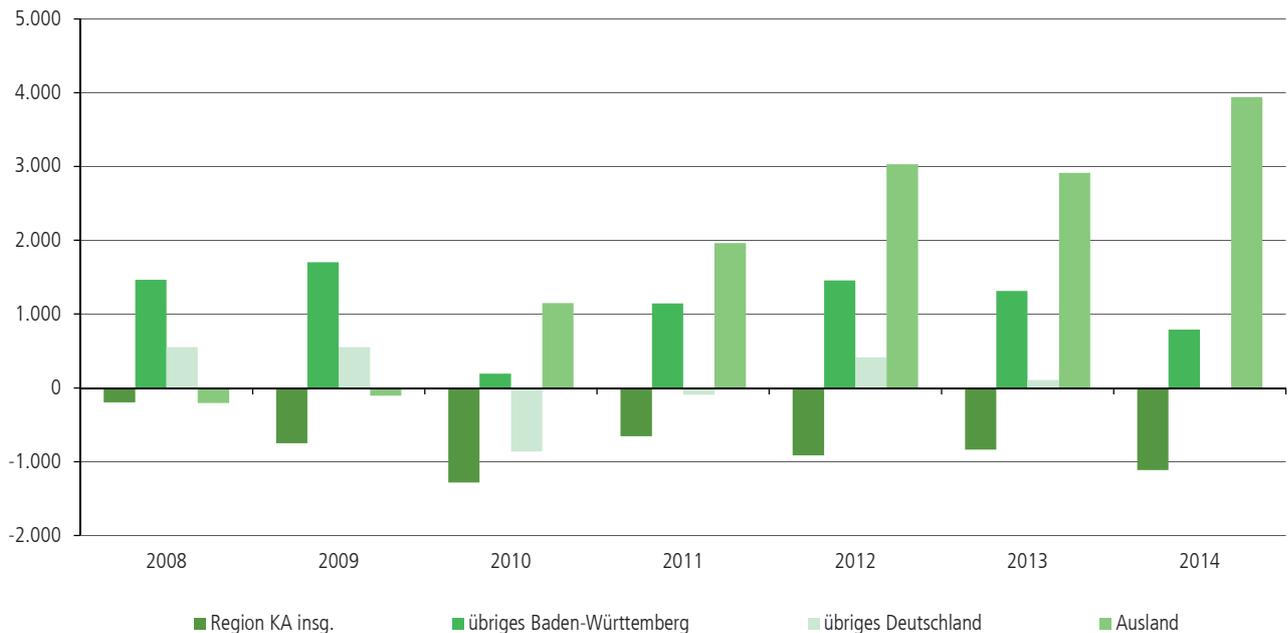
Das Jahr 2010 nimmt auf Grund einer Registerbereinigung (Zweitwohnsitzaktion – siehe oben) eine Sonderstellung ein. Auf Grund der Vielzahl der technischen Abmeldungen (=Fortzugsbewegung) liegt die Zahl der Fortzüge deutlich über der Zahl der Zuzüge, was zu einem Wanderungsverlust in Höhe von -850 Personen führt.

Die differenzierte Betrachtung der Quell- und Zielgebiete der Zu- und Fortzüge zeigt, dass vor allem die Zuzugsgewinne mit dem Ausland den sprunghaften Anstieg der Wanderungsgewinne seit dem Jahr 2011 verursacht haben (siehe Abbildung 4.03).<sup>8)</sup> Während in den Jahren 2008 und 2009 die Bilanz der Auslandswanderungen negativ war und Karlsruhe per Saldo Einwohner an das Ausland verlor, stieg die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland ab dem Jahr 2010 sprunghaft an, so dass in diesem Jahr – überlagert von technischen Fortzügen im Zuge der Zweitwohnsitzaktion – der Saldo mit dem Ausland erstmals wieder einen deutlich positiven Wert annahm (+1.150 Personen). Bis 2014 stieg die Netto-Zuwanderung aus dem Ausland dann auf fast +4.000 Personen pro Jahr an.

<sup>8)</sup> Auch hinsichtlich der Wanderungsbilanzen nach Quell- und Zielgebieten differenziert (Abbildung 4.03) gilt, dass das Jahr 2010 auf Grund der Zweitwohnsitzaktion und der damit verbundenen hohen Zahl an „Abmeldungen von Amtswegen“ nicht in die analytischen Betrachtungen mit einbezogen werden darf.

Abbildung 4.03

### GEWINNE/VERLUSTE WOHNBERECHTIGTER BEVÖLKERUNG (OHNE LEA) IN KARLSRUHE DURCH ZU- UND FORTZÜGE 2008 BIS 2014 NACH VERSCHIEDENEN QUELL- UND ZIELGEBIETEN



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Ebenfalls hohe Wanderungsgewinne erfährt die Fächerstadt durch die starke Zuwanderung aus Baden-Württemberg (ohne die Region Karlsruhe). Wie Abbildung 4.03 zeigt, schwankte die jährliche Netto-Zuwanderung von dort zwischen +1.100 Personen in 2011 und +1.700 Personen in 2009. Aktuell (2014) lag die Zahl mit rund +800 Personen erstmals unterhalb von +1.000 Netto-Zuzügen.

Quantitativ von geringerer Bedeutung sind hingegen die Wanderungen mit Deutschland (ohne Baden-Württemberg) und die Region Karlsruhe; siehe Abbildung 4.03, grüne Balken). Hier lagen die Wanderungsgewinne 2008 und 2009 noch bei jährlich rund +500 Personen. Im weiteren Verlauf entwickeln sich die jährlichen Gewinne jedoch allmählich rückläufig. So war im Jahr 2011 per Saldo sogar ein leichter Wanderungsverlust in Höhe von -91 Personen zu verzeichnen. Im Jahr 2014 war die Bilanz aus Zu- und Fortzügen zwischen Karlsruhe und dem übrigen Deutschland ausgeglichen (-1 Person).

Die jährlichen Wanderungsbilanzen mit der Region Karlsruhe sind zwischen 2008 und 2013 durchgängig negativ (vergleiche Abbildung 4.03, dunkelgrüne Balken). Dabei nehmen die jährlichen Wanderungsverluste Karlsruhes im Zeitverlauf tendenziell zu. Waren es in 2008 nur -200 Personen die Karlsruhe per Saldo an die Gemeinden der Region verlor, steigerte sich die jährliche Netto-Abwanderung bis 2014 auf etwas über -1.100 Personen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wertschätzung des Lebens in der Stadt („Renaissance der Innenstädte“) gerade durch kreative und wirtschaftliche erfolgreiche Milieus (auch Familien mit Kindern), deutet der Anstieg der Wanderungsverluste an das Umland in den letzten Jahren auf einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt hin. Die Abwanderung ins Umland ist letztlich als Ausweichbewegung auf Grund des begrenzten Angebots an Wohnraum und der immer weiter steigenden Kauf- und Mietpreise besonders in innerstädtischen Lagen zu deuten und nicht als Indikator für die steigende Beliebtheit des Wohnens im suburbanen Umland.

## Altersstruktur

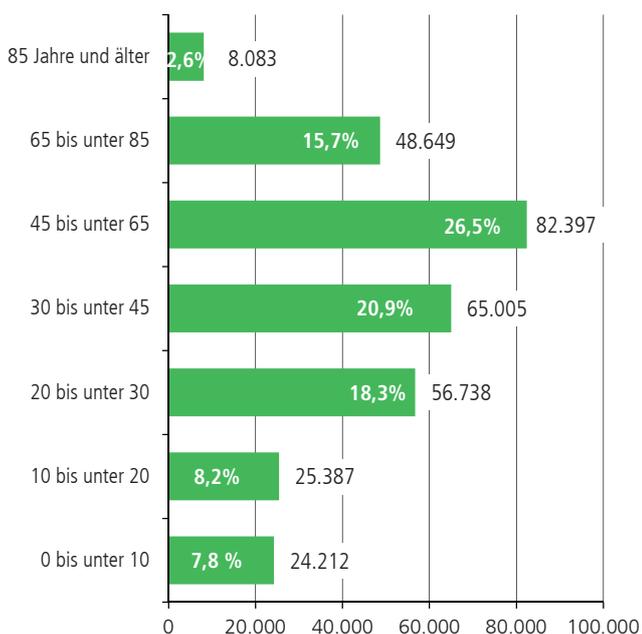
Besonders die Altersstruktur einer Bevölkerung lässt Rückschlüsse auf die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt zu. So fragen beispielsweise Personen im Ausbildungs- und Studierendentaler bevorzugt kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen oder große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern für Wohngemeinschaften nach. Andererseits lässt ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 16 Jahren auf viele Familienverbände mit Kindern schließen, die in der Regel vor allem Wohnungen im Bereich zwischen drei und fünf Zimmern nachfragen.

Abbildung 4.04 zeigt die Verteilung der zum 31.12.2014 in Karlsruhe gemeldeten 310.471 wohnberechtigten Einwohner (ohne LEA) auf die verschiedenen Altersgruppen. Die beiden jüngsten Altersgruppen der 0- bis unter 10-Jährigen sowie die der 10- bis unter 20-Jährigen stellen mit jeweils rund 25.000 Personen rund 8 % der Karlsruher Einwohnerschaft.

Mehr als doppelt so stark ist die Altersgruppe der Personen im Auszubildenden- und Studentenalter vertreten (20- bis unter 30-Jährige). Auf Grund seines großen und exzellenten

Abbildung 4.04

### WOHNBERECHTIGTE BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2014 NACH ALTERSGRUPPEN (OHNE LEA)



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Angebots an Aus-, Fort- und Studienangeboten ist Karlsruhe besonders attraktiv für junge Erwachsene. In der Fächerstadt leben fast 57.000 Personen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Im Verhältnis zur gesamten Einwohnerzahl in Karlsruhe lag deren Anteil somit bei über 18 %. Im Übrigen ist es auch gerade diese Altersgruppe, die Jahr für Jahr die höchste Zahl an Zu- und Fortzügen (2014: 22.000 Zu- und Fortzüge) als auch an Wanderungsgewinnen (2014: +1.400 Personen) zu verzeichnen hat.

Zahlenmäßig noch ein wenig größer ist die Gruppe der Berufsanfänger und Familien in der Gründungs- und Wachstumsphase (30- bis unter 45-Jährige). Ende 2014 zählten 65.000 Wohnberechtigte zu dieser Altersgruppe. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung lag damit bei 20,9 %. Je nachdem, ob die Personen dieser Altersgruppe in Paaren mit Kindern, in Beziehungen ohne Kinder oder als Single leben, reicht ihre Nachfrage von kleineren Zwei-Zimmerwohnungen bis hin zu großen Familienwohnungen/Häusern mit fünf und mehr Zimmern.

Die größte Altersgruppe mit zusammengefasst 20 Altersjahren bilden die 45- bis unter 65-Jährigen, die sog. Best Ager. Insgesamt leben über 82.000 Personen dieser Altersgruppe in Karlsruhe. Damit stellen sie über ein Viertel (26,5%) der Gesamtbevölkerung. Die Personen dieser Gruppe befinden sich größtenteils in der Konsolidierungsphase des Familienzyklus. Ihre finanzielle Situation ist oftmals relativ komfortabel und sie bewohnen im Vergleich zur Haushaltsgröße häufig überdurchschnittlich große Wohnungen, weil sie häufig auch nach dem Auszug der Kinder in den oftmals großen Familienwohnungen/-häuser (häufig Eigentum) wohnen bleiben.

Fast 49.000 ältere Menschen zwischen 65 und 85 Jahren lebten Ende 2014 in der Fächerstadt. Das entspricht einem Anteil von 15,7 % an der Gesamtbevölkerung. Gerade für ältere Personen über 75 Jahren gilt, dass sie in der Regel schon lange in ihrer derzeitigen Wohnung leben und der Modernisierungsstand der Wohnungen häufig nicht mehr heutigen Standards entspricht.

Ähnlich ist die Situation bei den rund 8.000 wohnberechtigten Karlsruherinnen und Karlsruher über 85 Jahre (2,6 %). Bei ihnen ist der Anteil der körperlich eingeschränkten Personen jedoch deutlich höher. Daher sind für diese Altersgruppe barrierearme Wohnungen und wohnbegleitende Pflege- und Serviceangebote im Wohnquartier besonders wichtig, um möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Auf Grund der niedrigeren Lebenserwartung des männlichen Geschlechts ist der Anteil von weiblichen Einpersonenhaushalten unter den 85-Jährigen und Älteren relativ hoch ist.

## Haushalte

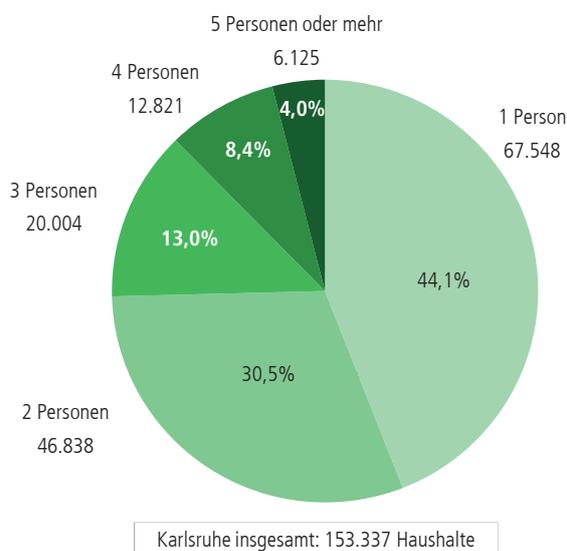
Für die Abschätzung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage ist die Analyse der Struktur der Haushalte besser geeignet als die Betrachtung der Bevölkerung. Denn es sind in der Regel Haushalte, die auf dem Immobilienmarkt als Nachfrager auftreten und nicht Einzelpersonen. Eine Ausnahme bilden hierbei natürlich die Einpersonenhaushalte.

## Haushaltsgröße

Ende des Jahres 2014 lebten in Karlsruhe rund 153.300 wohnungsnachfragende Haushalte (ohne Haushalte in Anstalten und bewohnten Unterkünften). Wie sich diese auf die einzelnen Größenklassen (Personen je Haushalt) verteilen, zeigt Abbildung 4.05. Fast die Hälfte aller Haushalte (44,1 %) in Karlsruhe leben alleine in ihrer Wohnung. Somit bilden die Einpersonenhaushalte mit 67.500 Haushalten mit Abstand die größte Gruppe. Fast ein Drittel der Haushalte besteht aus zwei Personen (46.800 Haushalte beziehungsweise 30,5 %). Der Anteil der Drei-Personen-Haushalte ist mit 13,0 % beziehungsweise 20.000 Personenverbänden nur noch etwa halb so groß. Die Zahl der Vier-Personen-Haushalte in Karlsruhe belief sich Ende 2014 auf 12.800 Haushalte, was einem Anteil von 8,4 % an allen Haushalten in Karlsruhe entspricht. Die kleinste Gruppe bildeten mit 6.100 Personenverbänden (4,0 %) die Haushalte mit fünf oder mehr Personen.

Abbildung 4.05

### WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE IN KARLSRUHE 2014 NACH HAUSHALTSKLASSEN\*



\* ohne Haushalte in Anstalten und bewohnten Unterkünften  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## Haushaltstypen

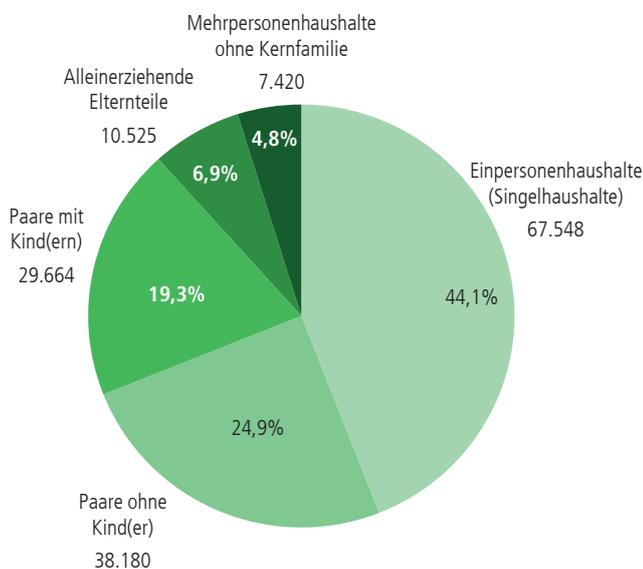
Ebenfalls interessant, um die Wohnungsnachfrage qualitativ besser einschätzen zu können, ist die Struktur der Haushalte nach Familienbeziehungen. Die Verteilung der so typisierten Haushalte in Karlsruhe ist in Abbildung 4.06 dargestellt. Demnach sind 44,1 % beziehungsweise 67.500 Haushalte in Karlsruhe Singlehaushalte, also Haushalte mit nur einer Person. Neben den klassischen Singles, die bereits die Ausbildung hinter sich haben und dennoch ohne Partner, Kinder oder sonstige Personen in einem Haushalt leben, sind darunter sowohl jüngere Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger als auch ältere alleinlebende Seniorenhaushalte zu subsumieren. Die einen haben die eigentliche Familiengründung noch vor sich und leben noch nicht mit einem festen Partner oder Partnerin zusammen. Bei den älteren Seniorenhaushalten sind vielfach die Kinder schon lange aus dem Haus und der (Ehe-)Partner oder die (Ehe-)Partnerin ist bereits verstorben.

Die nächstgrößere Gruppe nach den Singlehaushalten bilden die Paare ohne Kind oder Kinder (38.200 Haushalte beziehungsweise 25,0 %). Auch hierbei ist zu beachten, dass die jüngeren Haushalte die Phase des Kinderkriegens noch vor sich haben, während gerade bei den älteren Haushalten die Kinder schon erwachsen sind und nicht mehr im Haushalt der Eltern leben. Das heißt, dass die Zahl der gewollt oder ungewollt kinderlosen Paare deutlich unterhalb von 38.200 Haushalten liegt.

Rund ein Fünftel (19,3 %) der Haushalte in Karlsruhe (29.700) leben als verheiratete oder unverheiratete verschiedengeschlechtliche Paare mit Kindern zusammen in einem Haushalt. Zusammen mit den fast 10.500 alleinerziehenden Haushalten (6,9 %) leben insgesamt etwa 40.000 Haushalte mit Kindern in Karlsruhe. Das entspricht einem Anteil von 26,2 % an allen Haushalten in Karlsruhe. Die diesem Kapitel Grunde liegende Definition von „Kindern“ umfasst jedoch nicht – wie in zahlreichen anderen statistischen Kontexten – nur die Zahl der Kinder unter 18 Jahren. Als „Kinder“ werden hier tatsächlich alle direkten Nachkommen von Eltern verstanden, egal wie alt sie sind. Lebt beispielsweise ein 25 Jahre alter Student noch zu Hause bei seinen Eltern, so wird der Haushalt der Kategorie „Paar mit Kind“ zugeordnet.

Mit rund 7.400 Haushalten beziehungsweise einem Anteil von 4,8 % ist die Gruppe der sogenannten Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie am geringsten. Neben Wohngemeinschaften zählen beispielsweise Haushalte mit Großeltern und deren Enkelkinder sowie nichteingetragene gleichgeschlechtliche Paare zu diesem Haushaltstyp.

Abbildung 4.06

**WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE  
IN KARLSRUHE 2014 NACH HAUSHALTSTYPEN\***

\* ohne Haushalte in Anstalten und bewohnten Unterkünften  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## 4.2 ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG BIS 2030

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen und die Fertigstellung neuer Wohnungen und Häuser benötigen in der Regel mehrere Jahre. Es stellt sich daher oftmals die Frage, ob eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum auch noch nach dem langen Entwicklungs- und Realisierungszeitraum besteht, um die Objekte erfolgreich vermarkten zu können. Auch Anleger und Investoren sind an der Entwicklung der Wohnungsnachfrage unter langfristiger Perspektive interessiert. Erste Rückschlüsse auf die künftige Wohnungsnachfrage bieten Bevölkerungsvorausrechnungen, welche die zu erwartende Entwicklung einer Bevölkerung für die kommenden Jahrzehnte abbilden.

Eine 2014 veröffentlichte Berechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung in Karlsruhe<sup>9)</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in der Fächerstadt bis zum Jahr 2030 auf fast 330.500 Personen ansteigen wird. Bezogen auf die Ausgangsbevölkerung des Jahres 2014 entspricht dies einem Anstieg von rund +14.100 Personen beziehungsweise +4,5 %<sup>10)</sup>. Abbildung 4.07 zeigt die jährliche Entwicklung des künftig erwarteten Bevölkerungsanstiegs. Der Verlauf der Linie zeigt deutlich, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in der ersten Prognosehälfte (2014 bis 2020) stattfindet (+11.400 Personen beziehungsweise 3,6 %). Zwischen 2020 und 2030 nimmt die Steigung der Kurve von Jahr zu Jahr ab. So wird für die zweite Prognosehälfte nur noch von einem Anstieg der wohnberechtigten Bevölkerung von +2.800 Personen beziehungsweise +0,8 % ausgegangen.

Der deutliche Rückgang des Bevölkerungswachstums ab 2020 beruht auf den Prognoseannahmen zu den künftigen Zu- und Fortzügen.

<sup>9)</sup> Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wurde auf Basis der amtlichen Einwohnerzahl gerechnet. Für die nachfolgenden Betrachtungen wurden die Prognosewerte des Statistischen Landesamts auf wohnberechtigte Einwohnerinnen und Einwohner hochgerechnet.

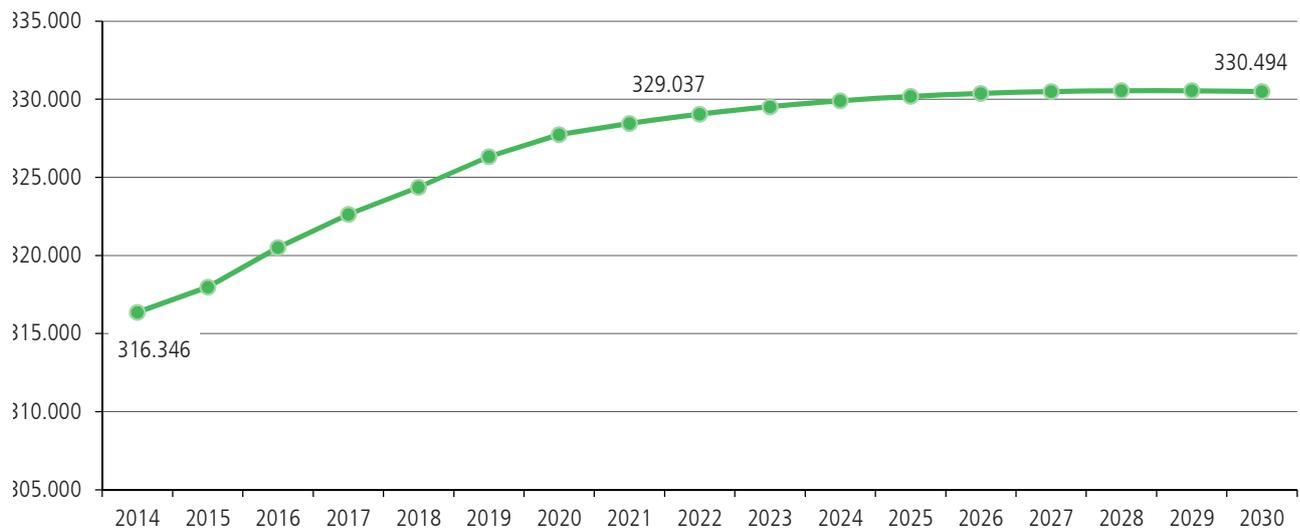
<sup>10)</sup> Die Bevölkerungszahl im Jahr 2014 ist in der Prognoserechnung mit 316.346 Personen um etwa +5.900 Personen größer als die Zahl der wohnungsnachfragenden Bevölkerung im Jahr 2014 (310.471 Personen), da die Bevölkerungszahl der Prognose die Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge mit beinhaltet.

So ist einerseits davon auszugehen, dass ab 2020 die Zahl der Wanderungsgewinne durch junge Auszubildende und Studierende in Folge des Bevölkerungsrückgangs der 18- bis 25-Jährigen in Baden-Württemberg und Deutschland deutlich zurückgehen wird. Ab diesem Zeitpunkt sind die relativ geburtenstarken Jahrgänge der Kinder der Babyboom-Generation (Jahrgänge der zwischen 1985 und 1995 Geborenen) größtenteils der besonders wanderungsaktiven Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen entwachsen. Stattdessen rücken geburtenschwächere Jahrgänge ins Auszubildenden- und Studierendentaler nach. Somit wird das Zuwanderungspotential für Karlsruhe (hauptsächlich junge Menschen im Alter zwischen 18 und 25 Jahren) geringer und folglich auch die Zahl der jährlichen Wanderungsgewinne.

Andererseits gehen die Annahmen der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg davon aus, dass die starke Netto-Zuwanderung aus Ost-, Südost und Südeuropa nur noch einige Jahre (bis etwa 2020) in dem Umfang wie seit 2010 anhalten wird. Auch dies wird zu geringeren Wanderungsgewinnen für Karlsruhe und letztlich zu einem geringeren Wachstum der wohnberechtigten Bevölkerung in der Fächerstadt ab 2020 führen.

Abbildung 4.07

#### KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

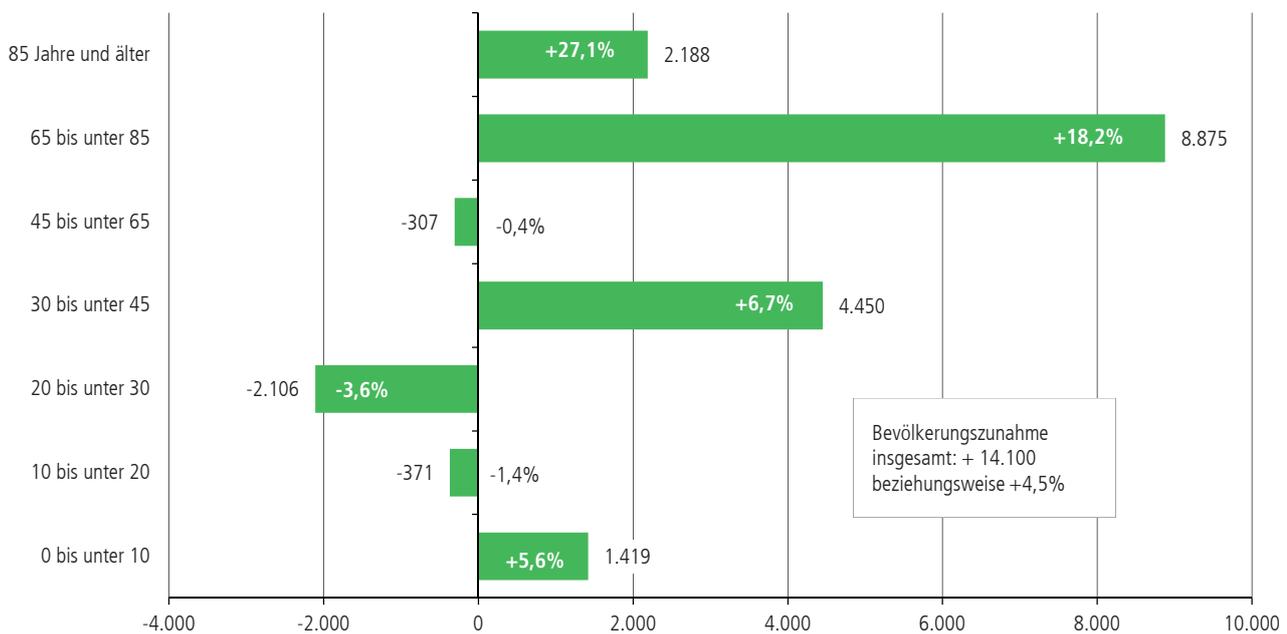
Natürlich stellen verschiedene Altersgruppen auch verschiedene Ansprüche an das Wohnungsangebot beziehungsweise die Lage und die Ausstattung von Wohnungen. Daher ist es wichtig, auch den Aspekt der altersstrukturellen Veränderung einer Bevölkerung im Blick zu haben.

Im Zeitraum zwischen 2014 und 2030 wird die wohnberechtigte Bevölkerung in Karlsruhe in vier von sieben Altersgruppen zunehmen (siehe Abbildung 4.08). Die stärkste absolute Zunahme ist dabei in der Altersgruppe der 65- bis unter 85-Jährigen zu erwarten. Ab dem Jahr 2020 werden immer mehr Baby-Boomer (geburtenstarke Jahrgänge der

zwischen 1955 und 1965 Geborenen) in diese Altersgruppe hineinaltern, so dass sie bis 2030 im Vergleich zu 2014 um fast +8.900 Personen beziehungsweise +18,2 % anwachsen wird. Den stärksten prozentualen Anstieg im Vergleich zur Ausgangsgröße im Jahr 2014 wird die Altersgruppe der Hochbetagten über 85 Jahren zu verzeichnen haben. Die stetige Zunahme der Lebenserwartung sorgt dafür, dass diese Bevölkerungsgruppe bis 2030 um fast ein Drittel (+27,1 %) beziehungsweise +2.200 Personen zunehmen wird.

Abbildung 4.08

### VORAUSSICHTLICHE BEVÖLKERUNGSGEWINNE/-VERLUSTE DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030 NACH ALTERSGRUPPEN



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Darüber hinaus wird die Zahl der Bevölkerung bis 2030 nur noch in den Altersgruppen der 30- bis unter 45-Jährigen (Elterngeneration) sowie bei deren Kindern (unter 10-Jährige) nennenswert ansteigen. In beiden Fällen handelt es sich im Wesentlichen um Altersstruktureffekte: Relativ geburtenschwache Jahrgänge werden von geburtenstärkeren Geburtskohorten ersetzt. Die Zahl der Bevölkerung zwischen 30 und 45 Jahren wird sich der Prognoserechnung zu Folge um +4.500 Personen beziehungsweise +6,7 % erhöhen, während die Zahl der Kinder unter 10 Jahren bis 2030 um +1.400 beziehungsweise +5,6 % ansteigen wird.

Kaum mit Veränderungen ist im Prognosezeitraum (2014 bis 2030) bei den 10- bis unter 20-Jährigen (-400 Personen beziehungsweise -1,4 %) sowie bei den älteren Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 45 und 65 Jahren (-300 Personen beziehungsweise -0,4 %) zu rechnen.

Nur die Zahl der Bevölkerung in der Altersgruppe der Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger (20- bis unter 30-Jährige) wird zwischen 2014 und 2030 spürbar um -2.100 Personen beziehungsweise -3,6 % zurückgehen. Dies ist auf den ersten Blick ein wenig verwunderlich, da doch genau in dieser Altersgruppe zurückliegend die höchsten Wanderungs- und Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen waren. Wie bereits eingangs angemerkt, wird diese Altersgruppe ab 2020 in den Herkunftsgebieten (Baden-Württemberg und übriges Deutschland) deutlich schrumpfen. In Folge dessen wird auch die Zahl der jährlichen Zuzüge der jungen Erwachsenen nach Karlsruhe zurückgehen, was längerfristig zu einem Rückgang der Personen in dieser Altersgruppe ab dem Jahr 2020 führen wird. Vorher - zwischen 2014 und 2020 - wird die Zahl der 20- bis unter 30-Jährigen in Karlsruhe jedoch zunächst noch einmal kräftig um +2.400 Personen auf fast 61.000 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen (+4,2 %).

## 4.3 WOHNUNGS- BEDARFSPROGNOSE

Aufbauend auf der Vorausberechnung der künftigen Bevölkerung wurde für den vorliegenden Sachstandsbericht Wohnen eine Prognose zum rechnerisch erforderlichen Wohnungsbedarf in Karlsruhe bis zum Jahr 2030 angestellt. Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsbelegung sowie der Wohnungsleerstände in Karlsruhe von zentralem Einfluss auf die nachgefragte Zahl an Wohnungen.

Die Ergebnisse der Modellrechnung spiegeln jedoch stets nur den rein rechnerischen künftigen jährlichen Bedarf an Wohnungen wieder, wie er sich unter den getroffenen Annahmen entwickeln würde. Unberücksichtigt bleiben hierbei Aspekte wie die Qualität der Nachfrage (zum Beispiel in welchen Teilwohnungsmärkten welche Nachfrage besteht), Fragen zur Finanzierung und Bezahlbarkeit sowie die vorhandenen Bauflächenreserven und deren zeitliche Entwicklungsmöglichkeiten.

### 4.3.1 WOHNUNGSBEDARF BIS 2030

Die nachfolgende Wohnungsbedarfsprognose geht von der Annahme aus, dass alle wohnungsnachfragenden Haushalte auch künftig in Karlsruhe mit Wohnraum versorgt werden. Die künftige Entwicklung der Haushaltszahlen wird aus dem Verhältnis von Bevölkerungsgröße zu durchschnittlicher Wohnungsbelegung (Personen pro Wohneinheit) ermittelt. Da in einem Wohnungsmarkt bedingt durch Umzüge (Eigentümer- beziehungsweise Mieterwechsel) und/oder Renovierung- und Sanierungsmaßnahmen nie alle Wohnungen bewohnt sind, – man spricht hier von marktaktivem Wohnungsleerstand oder Fluktuationsreserve – muss stets ein gewisser Wohnungsleerstand mit in die Prognose einkalkuliert werden, um auf die Zahl der benötigten Wohnungen zu kommen. Schließlich ist noch zu berücksichtigen, dass dem Wohnungsmarkt auch jedes Jahr Wohnungen durch Abbruch alter, unsanierbarer Gebäude/Wohnungen oder Nutzungsänderung entzogen werden. Um den Bestand konstant zu halten, müssen diese Wohnungen ersetzt werden.

Wie sich die für die Prognoserechnung entscheidenden Parameter in den vergangenen Jahren seit dem Zensus im Jahr 2011 entwickelt haben, ist Tabelle 4.01 zu entnehmen. So hat sich die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen zwischen 2011 und 2014 um etwa +2.400 Wohneinheiten auf 155.199 erhöht. Über den CBRE-empirica Leerstandsindex kann die Zahl der jährlich leerstehenden Wohnungen ermittelt werden. Im Beobachtungszeitraum standen zum Stichtag jedes Jahr etwa 1.850 Wohneinheiten leer (1,2% des gesamten Wohnungsbestands).

Ganz grundsätzlich geht man bei Immobilienmärkten von einer Leerstandsquote zwischen drei und vier Prozent aus, um einen reibungslosen Ablauf der Umzüge (Mieterbeziehungsweise Eigentümerwechsel) sowie anfallender Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, die zumeist in unbewohntem Zustand stattfinden, zu gewährleisten. Liegt diese, wie im Falle von Karlsruhes, deutlich unter drei Prozent, deutet dies darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist und freiwerdende Wohnungen in der Regel nahtlos weitervermietet werden können. Karlsruhe wies mit 1,2 % marktaktivem Leerstand im Jahr 2011 die zehnt-niedrigste Leerstandsquote unter allen deutschen Großstädten auf. Bei längerer Dauer einer derartig geringen Fluktuationsreserve besteht jedoch die Gefahr, dass notwendige bauliche Erneuerungsmaßnahmen ausbleiben und sich die Qualität des Wohnungsbestands verschlechtert.

Spalte 3 in Tabelle 4.01 zeigt, dass auch die Zahl der bewohnten Wohnungen in Karlsruhe von 150.968 im Jahr 2011 auf 153.337 Einheiten in 2014 angestiegen ist (etwa +2.400 Wohneinheiten).

Korrespondierend mit der Zahl der Wohnungen stieg auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Bevölkerung zwischen 2011 und 2014 von 302.019 auf 310.471 Personen an. Da das Bevölkerungswachstum jedoch vergleichsweise stärker ausfiel als parallel dazu der Zubau von Wohnungen, erhöhte sich die durchschnittliche Wohnungsbelegung relativ deutlich von 2,001 (2011) auf 2,025 Personen je Wohnung (2014). **Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe seit 2011 eine nochmalige deutliche Anspannung erfuhr und sich der Nachfrageüberhang weiter vergrößert hat.** Die letzte Spalte in Tabelle 4.01 gibt den jährlichen Wohnungersatzbedarf der Jahre 2011 bis 2014 mit durchschnittlich 60 Wohneinheiten an.

Tabelle 4.01

**WOHNUNGSMARKTPARAMETER IN KARLSRUHE 2011 BIS 2014**

JAHR	ZAHL DER WOHNUNGEN	LEERSTEHENDE WOHNUNGEN <sup>1)</sup>	BEWOHNTE WOHNUNGEN	WOHNUNGS-NACHFRAGENDE BEVÖLKERUNG <sup>2)</sup>	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGS-BELEGUNG	WOHNUNGS-ERSATZBEDARF
	inkl. Wohnheime, ohne bewohnte Unterkünfte				Personen pro Wohnung	Durchschnitt 2011-2014
2011	152.802	1.834	150.968	302.019	2,001	60
2012	154.117	1.849	152.268	305.383	2,006	60
2013	154.659	1.856	152.803	307.910	2,015	60
2014	155.199	1.862	153.337	310.471	2,025	60

1) Hochrechnung auf Basis des CBRE-empirica-Leerstandsindex für Karlsruhe 2011

2) wohnberechtigte Bevölkerung ohne Bevölkerung in Anstalten und bewohnten Unterkünften  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Ausgehend von der beschriebenen Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt in den Jahren 2011 bis 2014 wurden verschiedene Annahmen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Einflussfaktoren getroffen, so dass im Folgenden aufgezeigt werden kann, innerhalb welcher Größenordnungen sich der künftige rechnerische Wohnungsbedarf in Karlsruhe bewegen wird. Hierzu wurden drei verschiedene Varianten gerechnet. Alle drei gehen dabei von der in Kapitel 4.2 beschriebenen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung aus, wonach die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Karlsruhe zwischen 2014 und 2020 weiterhin sehr stark auf 327.700 Wohnberechtigte (+11.400 Personen beziehungsweise +3,6 %) anwachsen wird. Nach 2020 wird sich dann das Bevölkerungswachstum jedoch spürbar verlangsamen und bis 2030 wird die Zunahme nur noch +2.800 Personen beziehungsweise +0,8 % betragen. Im Jahr 2030 ist demnach mit einer Bevölkerungsgröße von rund 330.500 Wohnberechtigten zu rechnen.

**Variante Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo)**

In der Variante Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo) wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnungsbelegung weiter bis auf 2,05 im Jahr 2020 erhöht. Erst mit den langsamer steigenden Bevölkerungszahlen ab 2021 wird in diesem Szenario ein allmählicher Rückgang der Wohnungsbelegung bis 2030 unterstellt, so dass zum Prognoseende der Wert des Jahres 2013 (2,015 Personen pro Wohnung) wieder erreicht wird.

Tabelle 4.02 zeigt im Einzelnen die Ergebnisse der Rechenschritte von Variante 1 auf. In den ersten beiden Spalten ist die Annahme der künftigen Entwicklung der wohnungsnachfragenden Bevölkerung sowie der durchschnittlichen Wohnungsbelegung dargestellt. Aus diesen beiden Parametern errechnet sich dann die jährliche Zahl der **bewohnten Wohnungen** in Karlsruhe. Lag deren Zahl zu Beginn der Prognose im Jahr 2014 noch bei 153.337 Wohnungen, so ist bis 2030 von einem Anstieg um rund +9.500 Wohneinheiten auf 162.867 Wohnungen auszugehen. Daneben wird der Anstieg der Gesamtzahl der Wohnungen in Karlsruhe dazu führen, dass – selbst bei konstanten Leerstands- und Wohnungsersatzquoten – die Fluktuationsreserve und der Ersatzbedarf jährlich leicht anwachsen werden.

Aus dem Anstieg dieser drei Komponenten (bewohnte Wohnungen, Fluktuationsreserve, Ersatzbedarf) errechnet sich schließlich der jährliche **Wohnungsneubedarf** wie er in Tabelle 4.02 (zweite Spalte von rechts) dargestellt ist. Er wird in den ersten vier Prognosejahren (2014 bis 2019) mit Werten zwischen 900 und 1.200 neuen Wohnungen pro Jahr besonders hoch ausfallen und sinkt bis 2021 auf 434 neue Wohneinheiten ab (siehe auch Abbildung 4.09). In der Zeit danach steigt der jährliche Wohnungsneubedarf erneut leicht auf etwa 500 Wohnungen pro Jahr in 2027 an, weil von einem Rückgang der Wohnungsbelegung ab dem Jahr 2020 ausgegangen wird, was zu kleineren Haushaltsgrößen und letztlich zu einer größeren Zahl an Haushalten bei gleichem Bevölkerungsbestand führt.

Tabelle 4.01

**WOHNUNGSMARKTPARAMETER IN KARLSRUHE 2011 BIS 2014**

JAHR	WOHNUNGS-NACHFRAGENDE BEVÖLKERUNG <sup>1)</sup>	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGS-BELEGUNG	BEWOHNTE WOHNUNGEN	FLUKTUATIONS-RESERVE <sup>2)</sup>	WOHNUNGS-ERSATZBEDARF	WOHNUNGS-NEUBEDARF	WOHNUNGEN INSGESAMT
2014	310.471	2,025	153.337	1.862	61	.	155.199
2015	313.972	2,032	154.514	1.877	61	<b>1.253</b>	156.391
2016	316.995	2,039	155.502	1.889	61	<b>1.061</b>	157.390
2017	319.626	2,043	156.412	1.900	62	<b>984</b>	158.312
2018	321.859	2,047	157.238	1.910	62	<b>897</b>	159.147
2019	324.006	2,049	158.123	1.921	62	<b>959</b>	160.044
2020	325.418	2,050	158.745	1.928	63	<b>692</b>	160.673
2021	326.129	2,050	159.112	1.933	63	<b>434</b>	161.045
2022	326.720	2,048	159.500	1.937	63	<b>456</b>	161.438
2023	327.200	2,046	159.906	1.942	63	<b>474</b>	161.848
2024	327.582	2,043	160.326	1.947	63	<b>489</b>	162.274
2025	327.863	2,040	160.752	1.952	63	<b>495</b>	162.705
2026	328.055	2,035	161.181	1.958	64	<b>497</b>	163.138
2027	328.172	2,031	161.610	1.963	64	<b>499</b>	163.573
2028	328.227	2,026	162.038	1.968	64	<b>497</b>	164.006
2029	328.224	2,020	162.458	1.973	64	<b>489</b>	164.431
2030	328.177	2,015	162.867	1.978	64	<b>478</b>	164.845

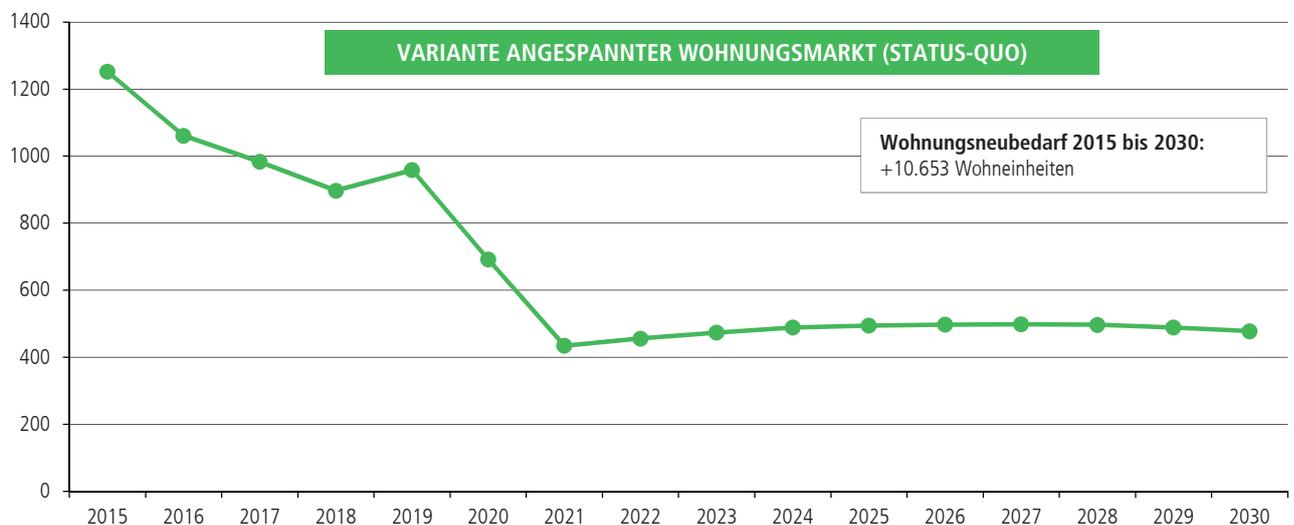
1) wohnberechtigte Bevölkerung ohne Bevölkerung in Anstalten und bewohnten Unterkünften

2) Hochrechnung auf Basis des CBRE-empirica-Leerstandsindex für Karlsruhe 2011

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 4.09

**ENTWICKLUNG DES JÄHRLICHEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSNEUBEDARFS IN KARLSRUHE 2015 BIS 2030**



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Insgesamt gehen die Hochrechnungen in der Variante Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo) davon aus, dass zwischen 2014 und 2030 insgesamt +10.653 Wohneinheiten neu zu errichten sind, um alle Haushalte in Karlsruhe mit Wohnraum zu versorgen. Demzufolge würde sich die Zahl der Wohnungen in Karlsruhe von derzeit 155.199 Wohneinheiten (2014) auf 164.845 Wohnungen erhöhen.<sup>11)</sup>

### Mittlere Variante

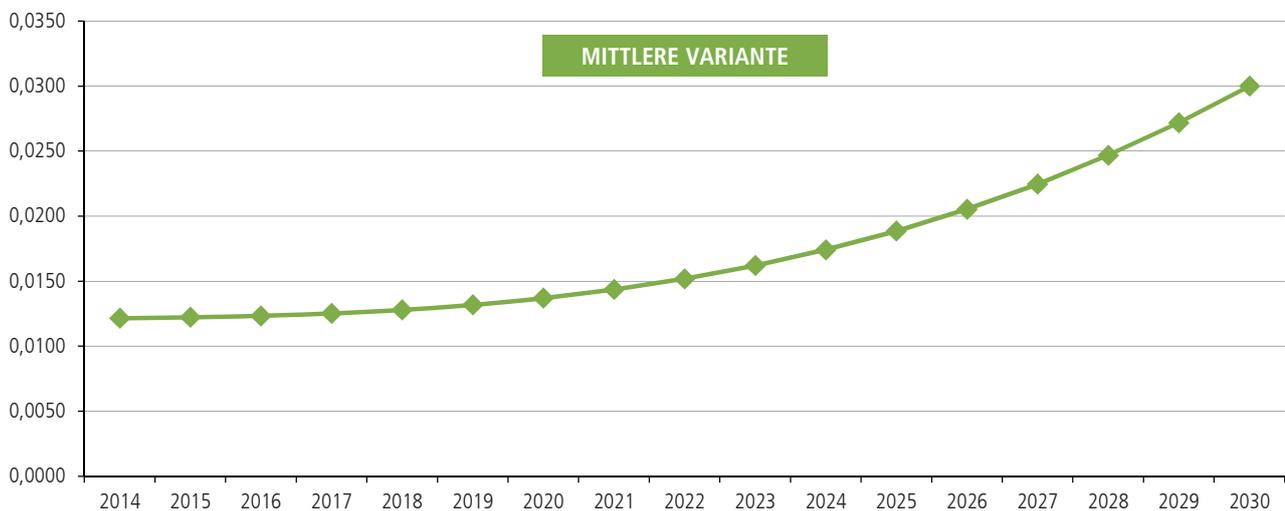
Die Mittlere Variante unterscheidet sich vom Szenario Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo) nur hinsichtlich der Annahmen zur künftigen Fluktuationsreserve. So wurde

mit der Mittleren Variante ein Szenario modelliert, das davon ausgeht, dass sich die Leerstandsquote in Karlsruhe bis 2030 wieder auf ein Normalmaß von rund drei Prozent einstellt. Dabei wurde der Anstieg der marktnotwendigen Fluktuationsreserve von 1,2 % auf normale 3 % vor allem für den Zeitraum nach 2020 angenommen, wenn sich der Druck auf den Karlsruher Wohnungsmarkt in Folge geringer werdender Zuwanderung allmählich verringern dürfte (siehe Abbildung 4.10).

Wie aus Tabelle 4.03 hervorgeht, wird sich nach der Mittleren Variante die Zahl der temporär leerstehenden Wohnungen in Karlsruhe bis zum Jahr 2030 von derzeit (2014) 1.862 Wohneinheiten auf 4.886 Wohnungen mehr als verdoppeln.

Abbildung 4.10

### ANGENOMMENE ENTWICKLUNG DER LEERSTANDS- BEZIEHUNGSWEISE FLUKTATIONSQUOTE IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

<sup>11)</sup> Der Anstieg der Zahl der Wohnungen zwischen 2014 und 2030 ist mit +6.646 geringer als die Summe des Wohnungsneubedarfs (+10.653), da im Wohnungsneubedarf der Wohnungersatzbedarf in Höhe von +1.007 mit enthalten ist.

Tabelle 4.03

**RECHNERISCHER WOHNUNGSBEDARF IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030  
-MITTLERE VARIANTE-**

JAHR	WOHNUNGS- NACHFRAGENDE BEVÖLKERUNG <sup>1)</sup>	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGS- BELEGUNG	BEWOHNTE WOHNUNGEN	FLUKTUATIONS- RESERVE	WOHNUNGS- ERSATZBEDARF	WOHNUNGS- NEUBEDARF	WOHNUNGEN INSGESAMT
2014	310.471	2,025	153.337	1.862	61	.	155.199
2015	313.972	2,032	154.514	1.888	61	<b>1.264</b>	156.402
2016	316.995	2,039	155.502	1.917	61	<b>1.078</b>	157.419
2017	319.626	2,043	156.412	1.957	62	<b>1.013</b>	158.370
2018	321.859	2,047	157.238	2.011	62	<b>941</b>	159.249
2019	324.006	2,049	158.123	2.084	62	<b>1.020</b>	160.207
2020	325.418	2,050	158.745	2.174	63	<b>775</b>	160.919
2021	326.129	2,050	159.112	2.284	63	<b>541</b>	161.396
2022	326.720	2,048	159.500	2.422	63	<b>589</b>	161.923
2023	327.200	2,046	159.906	2.590	63	<b>637</b>	162.496
2024	327.582	2,043	160.326	2.792	63	<b>685</b>	163.119
2025	327.863	2,040	160.752	3.031	63	<b>728</b>	163.783
2026	328.055	2,035	161.181	3.309	64	<b>770</b>	164.490
2027	328.172	2,031	161.610	3.630	64	<b>815</b>	165.241
2028	328.227	2,026	162.038	3.998	64	<b>860</b>	166.037
2029	328.224	2,020	162.458	4.416	64	<b>901</b>	166.874
2030	328.177	2,015	162.867	4.886	64	<b>943</b>	167.753

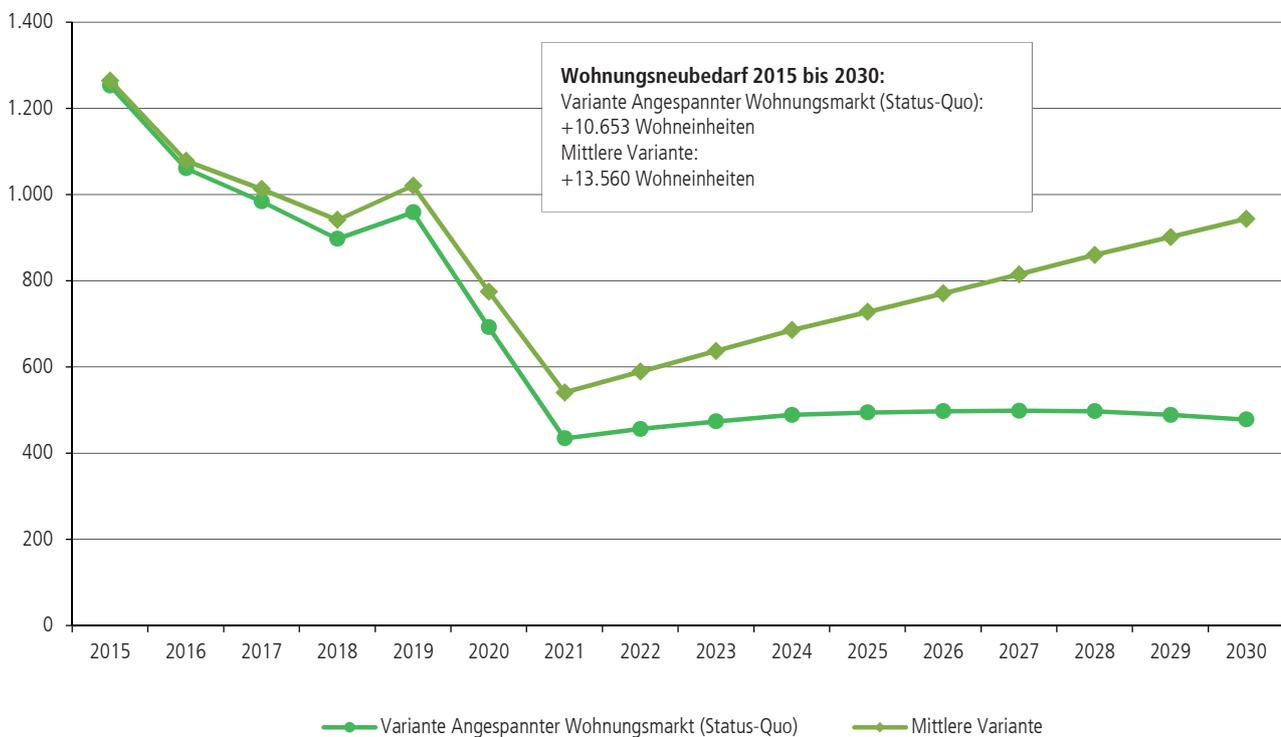
1) wohnberechtigte Bevölkerung ohne Bevölkerung in Anstalten und bewohnten Unterkünften  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Als Folge würde sich auch der rechnerische jährliche Wohnungsneubedarf im Vergleich zur Variante Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo) etwas erhöhen. Der Wohnungsneubedarf würde sich bei zusätzlichem Anstieg der Fluktuationsreserve, wie in der Mittleren Variante unterstellt, auf +13.560 Wohneinheiten erhöhen. Abbildung 4.11 zeigt die Unterschiede für beide Varianten. Während der jährliche rechnerische Bedarf an neuen Wohnungen zu Beginn des Prognosezeitraums noch in beiden Varianten etwa gleich hoch ausfällt (zwischen +900 und +1.200 neue Wohnungen jährlich bis 2019), liegt der Neubedarf ab 2020 in der Mittleren Variante stets über dem im Status-

Quo Szenario, wobei die Abstände immer größer werden. Grund für diese zunehmenden Unterschiede zwischen beiden Varianten ist der ab 2020 verstärkt angenommene Anstieg der Fluktuationsreserve. So ist es auch zu erklären, dass die Zahl der rechnerisch ermittelten neuen Wohnungen in der Mittleren Variante ab 2021 deutlich ansteigt (von +550 in 2021 auf +950 in 2030), obgleich das Wachstum der wohnungsnachfragenden Bevölkerung immer langsamer abläuft. In der Variante Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo) ist hingegen ab 2021 kaum ein Anstieg des jährlichen Wohnungsneubedarfs feststellbar.

Abbildung 4.11

### ENTWICKLUNG DES JÄHRLICHEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSNEUBEDARFS IN KARLSRUHE 2015 BIS 2030 NACH VERSCHIEDENEN VARIANTEN



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Demzufolge liegt die Zahl der Wohnungen im Jahr 2030 in der Mittleren Variante mit 167.753 Einheiten auch deutlich über dem Wert im Status-Quo Szenario (164.845 Wohneinheiten).

#### Variante Ausgeglichener Wohnungsmarkt

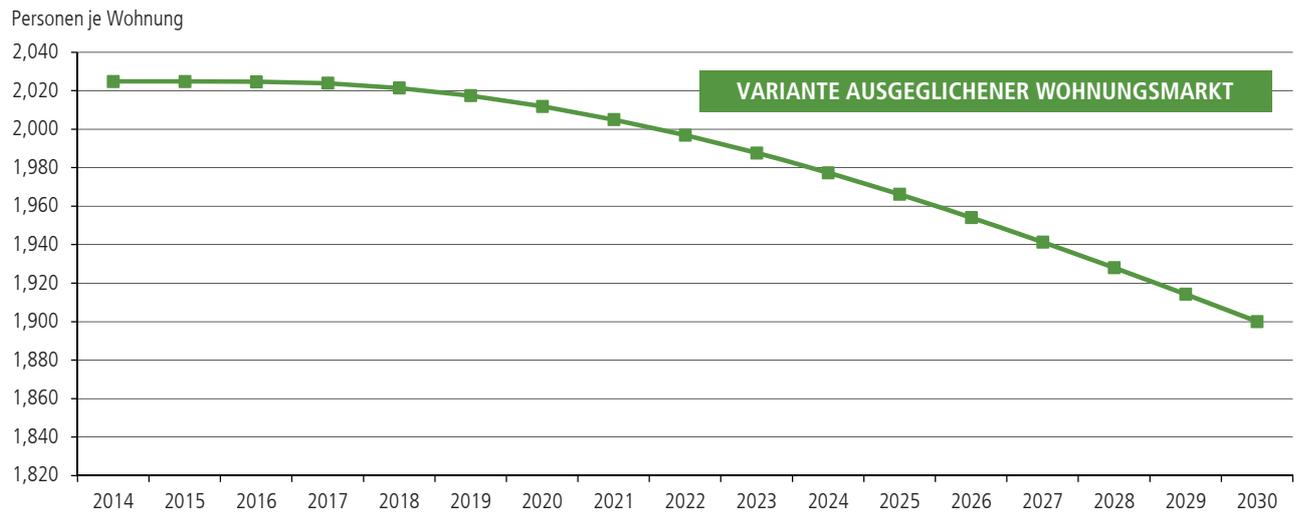
Anders als in den beiden vorangegangenen Varianten (Status-Quo und mittleres Szenario) wird in der Variante Ausgeglichener Wohnungsmarkt davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Wohnungsbelegung dem langfristigen Trend folgend im Prognosezeitraum (2014 bis 2030) weiter zurückgehen wird. Der beobachtete Anstieg der Wohnungsbelegung in Karlsruhe seit 2011 wäre in diesem Sinne nur als temporäre Schwankung zu interpretieren. Längerfristig betrachtet ist die Wohnungsbelegung seit vielen Jahren rückläufig. So geht auch das Bundesinstitut

für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner aktuellen Wohnungsmarktprognose von einem weiteren Anstieg des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs und damit von einem weiteren Rückgang der Wohnungsbelegung aus.

Der angenommene Verlauf der Wohnungsbelegung in der Variante Ausgeglichener Wohnungsmarkt ist in Abbildung 4.12 dargestellt. Innerhalb des Prognosezeitraums (2014 bis 2030) wird ein Rückgang von 2,025 Personen je Wohnung auf 1,900 Personen pro Wohneinheit angesetzt, wobei der jährliche Rückgang im Prognoseverlauf stärker wird. Dies fußt auf der Überlegung, dass die Pro-Kopf-Wohnflächeninanspruchnahme vor allem dann steigen wird, wenn der Nachfragedruck auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt nachlässt. Mit einer derartigen Entspannung ist aber auf Grund der Bevölkerungsentwicklung erst nach 2020 zu rechnen.

Abbildung 4.12

### ANGENOMMENE ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSBELEGUNG IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

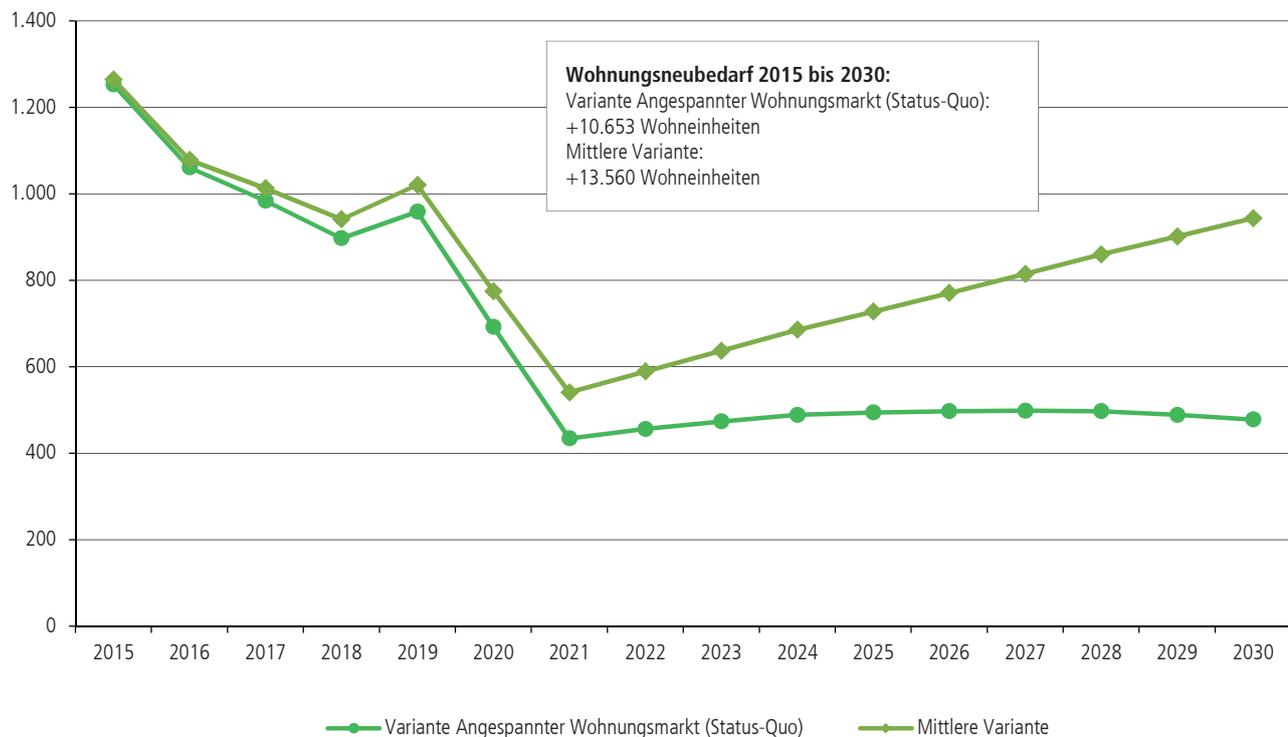
Die Annahmen hinsichtlich der künftigen Entwicklung der wohnungsnachfragenden Bevölkerung sowie der Leerstandsentwicklung der Variante Ausgeglicherer Wohnungsmarkt stimmen exakt mit den Festlegungen im Status-Quo Szenario überein.

Im Ergebnis führt der in Variante Ausgeglicherer Wohnungsmarkt angesetzte Rückgang der Wohnungsbelegung dazu, dass der errechnete

Wohnungsneubedarf bereits im ersten Prognosejahr 2015 den Neubedarf der beiden anderen Szenarien stark übersteigt (siehe Abbildung 4.13). Während in den anderen Szenarien ein Neubedarf von rund +1.200 Wohneinheiten für 2015 errechnet wurde, führt die sinkende Wohnungsbelegung in der Variante Ausgeglicherer Wohnungsmarkt dazu, dass der Wohnungsneubedarf bereits in 2015 bei etwa +1.800 neuen Wohnungen liegt.

Abbildung 4.13

### ENTWICKLUNG DES JÄHRLICHEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSNEUBEDARFS IN KARLSRUHE 2015 BIS 2030 NACH VERSCHIEDENEN VARIANTEN



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Im übrigen Prognosezeitraum folgt die Entwicklung des jährlichen rechnerischen Wohnungsneubedarfs der Variante Ausgeglichener Wohnungsmarkt tendenziell dem Verlauf der übrigen beiden Varianten – die Bedarfe liegen allerdings deutlich über den Werten der Status-Quo sowie des mittleren Szenarios. Zwar sinkt die Zahl des rechnerisch ermittelten Neubaubedarfs mit dem Abflachen des Bevölkerungswachstums bis zum Jahr 2021 von +1.800 (2015) auf jährlich +1.000 neue Wohnungen ab. Im Anschluss führt dann der angenommene Rückgang der durchschnittlichen Wohnungsbelegung dazu, dass trotz geringerem Bevölkerungswachstum die Zahl der jährlich neu benötigten Wohnungen bis zum Jahr 2030 wieder auf +1.300 Wohneinheiten anwächst.

Insgesamt ergibt sich daraus in Variante 3 ein Gesamtbedarf an neuen Wohnungen zwischen 2014 und 2030 in Höhe

von +20.657 Wohneinheiten. Demzufolge würde die Zahl der Wohnungen in Karlsruhe von derzeit (2014) 155.119 auf 174.819 Wohneinheiten in 2030 ansteigen (siehe Tabelle 4.04).

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung wird in hohem Maße von der wirtschaftlichen Situation der Haushalte gesteuert. In einer prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung mit spürbaren realen Einkommenszuwächsen ist eher von einer sinkenden Wohnungsbelegung auszugehen, als bei stagnierenden Haushaltseinkommen. Wesentlichen Einfluss hat darüber hinaus, welche Anteile der Bevölkerung an einer positiven Einkommensentwicklung überhaupt teilhaben und wie groß der Anteil der Haushalte sein wird, die ihre Wohnkosten über Transfereinkommen abdecken.

Abbildung 4.11

### ENTWICKLUNG DES JÄHRLICHEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSNEUBEDARFS IN KARLSRUHE 2015 BIS 2030 NACH VERSCHIEDENEN VARIANTEN

JAHR	WOHNUNGS-NACHFRAGENDE BEVÖLKERUNG <sup>1)</sup>	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGS-BELEGUNG	BEWOHNTE WOHNUNGEN	FLUKTUATIONS-RESERVE <sup>2)</sup>	WOHNUNGS-ERSATZBEDARF	WOHNUNGS-NEUBEDARF	WOHNUNGEN INSGESAMT
2014	310.471	2,025	153.337	1.862	61	.	155.199
2015	313.972	2,025	155.066	1.883	61	<b>1.812</b>	156.950
2016	316.995	2,025	156.568	1.902	62	<b>1.581</b>	158.470
2017	319.626	2,024	157.927	1.918	62	<b>1.438</b>	159.845
2018	321.859	2,021	159.224	1.934	63	<b>1.375</b>	161.158
2019	324.006	2,017	160.607	1.951	63	<b>1.463</b>	162.557
2020	325.418	2,012	161.748	1.965	64	<b>1.219</b>	163.713
2021	326.129	2,005	162.657	1.976	64	<b>984</b>	164.632
2022	326.720	1,997	163.614	1.987	65	<b>1.034</b>	165.602
2023	327.200	1,988	164.618	1.999	65	<b>1.081</b>	166.618
2024	327.582	1,977	165.668	2.012	65	<b>1.128</b>	167.681
2025	327.863	1,966	166.757	2.025	66	<b>1.167</b>	168.782
2026	328.055	1,954	167.881	2.039	66	<b>1.205</b>	169.920
2027	328.172	1,941	169.043	2.053	67	<b>1.242</b>	171.096
2028	328.227	1,928	170.240	2.068	67	<b>1.279</b>	172.307
2029	328.224	1,914	171.466	2.083	68	<b>1.309</b>	173.549
2030	328.177	1,900	172.721	2.098	68	<b>1.338</b>	174.819

1) wohnberechtigte Bevölkerung ohne Bevölkerung in Anstalten und bewohnten Unterkünften

2) Hochrechnung auf Basis des CBRE-empirica-Leerstandsindex für Karlsruhe 2011

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

#### 4.3.2 KONSEQUENZEN FÜR DIE KÜNFTIGE WOHNBAULANDAUSWEISUNG

Bis 2030 ist in Karlsruhe von einem Bedarf an neuen Wohnungen zwischen +10.653 Wohneinheiten (Variante „Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo)“) und +20.657 Wohneinheiten (Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“) auszugehen.

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, verfügt Karlsruhe derzeit über ein Wohnbauflächenpotential für rund 7.150 Wohneinheiten. Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) – Teilbereich Wohnen werden den aktuellen Planungen zu Folge in Karlsruhe künftig noch bis zu 85 Hektar Wohnbauflächen hinzukommen. Bei einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von 58 Wohneinheiten je Hektar Bauland (Dichtewert des Karlsruher Dichtemodells 2015) könnten auf diesen 85 Hektar noch zusätzlich 4.930 Wohnungen gebaut werden. Insgesamt ergibt sich daraus ein Wohnungspotential von etwa 12.000 Wohnungen.

In der Variante „Angespannter Wohnungsmarkt“ (Status-Quo) wurde ein Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2030 in Höhe von +10.653 Wohnungen ermittelt. Dieser Bedarf könnte rein rechnerisch durch die vorhandenen Wohnbaupotentiale in Karlsruhe gedeckt werden. Dies bedeutet allerdings, dass auch bis mindestens 2030 die derzeitige angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt fortbestehen wird. Das heißt, dass auch der Neubau von 10.000 bis 12.000 Wohneinheiten bis 2030 keine Verbesserung der Angebotssituation bringen wird und damit selbst bei dieser Variante nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreinsniveaus zu rechnen ist.

Zur Deckung des in der „Mittleren Variante“ errechneten Wohnungsneubedarfs in Höhe von +13.560 neuen Wohneinheiten bis 2030 reichen die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotentiale nicht aus. Es müsste zusätzlich Wohnbauland für rund +1.500 Wohnungen ausgewiesen werden.

Noch deutlich größer wäre das Flächendefizit, wenn die in der Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“ getroffenen Annahmen zum künftigen Wohnungsbedarf in Karlsruhe (+20.657 neue Wohnungen zwischen 2015 und 2030) eintreffen sollten. Zur Deckung des Bedarfs wären zusätzlich zum gegenwärtigen Potential deutlich mehr Flächen notwendig, um alle Haushalte rechnerisch mit Wohnraum zu versorgen.

Bei vorangegangenen Berechnungen wurden 100 Prozent aller perspektivisch vorhandenen Wohnbauflächen berücksichtigt. Man muss davon ausgehen, dass davon sicherlich nur ein Teil tatsächlich entwickelt werden kann. Es ist daher wahrscheinlich, dass auch künftig ein Teil der wohnungsnachfragenden Haushalte, die sich eigentlich gerne in Karlsruhe angesiedelt beziehungsweise ihre veränderten Wohnraumanprüche auch weiterhin in Karlsruhe befriedigt hätten, auf Bauland- und Wohnungsangebote der Regionsgemeinden angewiesen sein werden.

Die detaillierte Betrachtung der drei Varianten der Wohnungsbedarfsprognose hat gezeigt, dass der Bedarf an Wohnungen besonders in den ersten Jahren bis 2019 in Folge des starken Bevölkerungswachstums besonders hoch sein wird. Unter der Annahme einer weiter steigenden Wohnungsbelegung beziehungsweise sinkender Pro-Kopf-Wohnflächeninanspruchnahme (Variante „Angespannter Wohnungsmarkt (Status-Quo)“ und „Mittlere Variante“) ist zwischen 2015 und 2019 mit jährlichen Wohnungsneubedarfen zwischen +900 bis +1.200 Wohneinheiten pro Jahr zu rechnen. Diese Bedarfe liegen in Größenordnungen, die durchaus in den vergangenen Jahren vereinzelt erreicht wurden. So stieg beispielsweise die Zahl der Wohnungen in Karlsruhe im Jahr 2012 um etwa +1.300 Wohneinheiten an (von 152.802 Wohnungen in 2011 auf 154.117 Wohnungen in 2012).

In der Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“ wird unterstellt, dass sich die Zahl der durchschnittlichen Wohnungsbelegung in den ersten Prognosejahren bis 2019 kaum verändert beziehungsweise ganz leicht absinkt (von 2,025 auf 2,017 Personen je Wohnung; siehe Abbildung 4.15). Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Zahl des rechnerischen jährlichen Neubedarfs bis 2018 zwischen +1.400 und +1.800 Wohnungen pro Jahr liegen würde.

Alle drei Prognosevarianten stimmen darin überein, dass der jährliche Wohnungsneubedarf vor allem in den kommenden fünf Jahren besonders hoch sein wird. Um den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe nicht weiter zu belasten, müsste dringend Wohnbauland zeitnah und in hohem Umfang bereitgestellt werden. Eine verhaltene Entwicklung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenreserven in der Fächerstadt würde an den Bedarfen, die sich im Wesentlichen aus dem künftigen starken Bevölkerungswachstum bis 2020 ergeben, vorbei gehen. Zwar werden auch nach 2020 weiterhin jährlich neue Wohnungen in Karlsruhe benötigt – vor allem wenn ab diesem Zeitpunkt im Zuge einer leichten Entspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt die Wohnungsbelegung sinkt (Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“) und/oder sich die Fluktuationsreserve erhöht („Mittlere Variante“) – jedoch nicht in dem Maße wie in den kommenden fünf Jahren bis 2020.

Bei der Bewertung der teilweise hohen Baufertigstellungszahlen der jüngsten Vergangenheit ist zu berücksichtigen, dass dieser Zuwachs an neuen Wohnungen in Karlsruhe deshalb so hoch war, weil mit den drei Konversionsgebieten (Südstadt – Östlicher Teil, Neureut – Kirchfeld-Nord, Knielingen 2.0) relativ große Baugebiete zur Verfügung standen. Zwei davon sind mittlerweile fast vollständig bebaut (Südstadt – Östlicher Teil, Neureut – Kirchfeld-Nord), während Knielingen 2.0 noch kleine Reserven aufweist. Mit den Flächen des Rahmenplans „Zukunft Nord“ in der Nordstadt und dem seit langem im FNP ausgewiesenen Gebiet „Neues Zentrum III“ in Neureut stünden auf jeden Fall attraktive Wohnbaulandpotentiale zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnungsneubedarfs zur Verfügung.

Die derzeitige Praxis hat jedoch gezeigt, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren kaum mehr als die 1.500 Wohneinheiten pro Jahr zur Realisierung gebracht werden können.

## 4.4 NACHFRAGE NACH PREISWERTEM WOHNRAUM

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis aller Menschen. Eine eigene Wohnung ist eine der wichtigsten Voraussetzungen, um sich in die Gesellschaft zu integrieren. In den letzten Jahren hat sich die Lage auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt jedoch deutlich verschlechtert. Auch der Stillstand des sozialen Wohnungsbaus in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass es für einkommensschwache Haushalte enorm schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Betroffen hiervon sind vor allem Alleinerziehende, Familien mit geringen Einkünften und Menschen mit Migrationshintergrund. Die Wartelisten bei den Wohnungsbaugesellschaften sind aufgrund des engen Wohnungsmarktes lang, und die Wartezeiten können mehrere Jahre betragen.

### 4.4.1 INDIKATOR WOHNELD

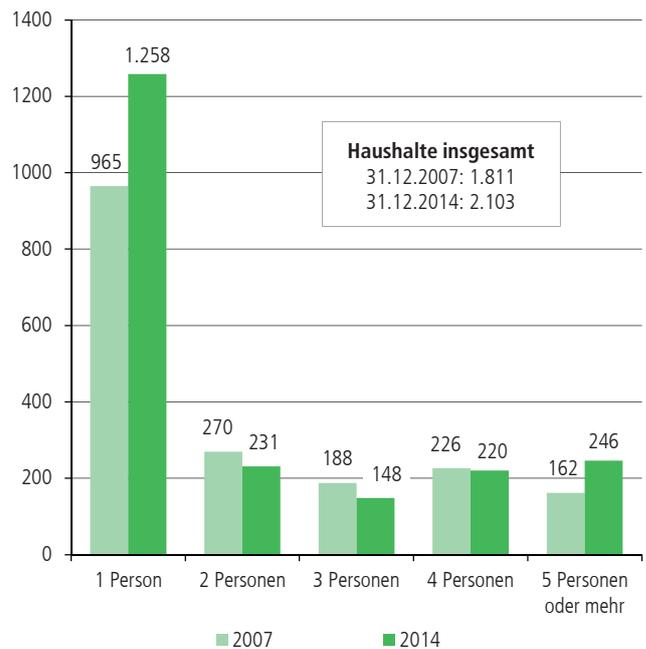
Das Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zur Belastung für das selbst genutzte Wohnungseigentum (Lastenzuschuss) beim städtischen Liegenschaftsamt nach Vorgaben des Wohngeldgesetzes (WoGG) ausgezahlt. Es wird aus Mitteln von Bund und Ländern zur Verfügung gestellt. Die Kommunen tragen die Personal- und Sachkosten. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich insbesondere nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Miete oder der finanziellen Belastung sowie dem Gesamteinkommen des Haushaltes.

Zum Jahresende 2014 bezogen 2.103 Karlsruher Haushalte mit insgesamt etwa 4.400 Haushaltsmitgliedern Wohngeld. Das entspricht in etwa 1,4 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte in Karlsruhe. Im Jahr 2007 waren es nur 1.811 Haushalte beziehungsweise etwa 3.900 Personen. Somit stieg sowohl die Zahl der Haushalte also auch die der Haushaltsmitglieder im Vergleich zum Jahresende 2007 jeweils deutlich um über 10 % an (Haushalte: +292 beziehungsweise +16,1 %; Personen: +500 beziehungsweise 12,8 %). Insbesondere bei Ein-Personen-Haushalten und bei großen Haushalten mit fünf oder mehr Personen nahm die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte vergleichsweise stark zu (siehe Abbildung 4.14).

Ein Blick auf die Wohngeldhöhe für die einzelnen Karlsruher Haushalte im Jahr 2012<sup>12)</sup> zeigt, dass ein Drittel der Haushalte finanzielle Leistungen bis 75 Euro monatlich bezieht. Ein weiteres Drittel erhält Wohngeld zwischen 75 und 150

Abbildung 4.14

### ANZAHL DER WOHNELD BEZIEHENDEN HAUSHALTE IN KARLSRUHE 2007 BIS 2014 NACH HAUSHALTSGRÖSSEN



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Euro monatlich. Dem letzten Drittel werden Leistungen in Höhe von über 150 Euro monatlich ausbezahlt. Die gesamte Auszahlungssumme für Karlsruhe lag im Jahr 2014 bei etwa 3,5 Mio. Euro. Somit verfügen die anspruchsberechtigten Haushalte im Durchschnitt über ein Wohngeld in Höhe von 139 Euro monatlich, was in etwa dem Niveau der Vorjahre entspricht (2009: 139 Euro und 2010: 137 Euro)

Zum Jahresende 2012 bezogen 1,5 % aller Karlsruher Privathaushalte Wohngeld (Baden-Württemberg insgesamt: 1,4 %). Dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zufolge liegt Karlsruhe mit der absoluten Anzahl von 2.630 Wohngeld-Empfängerinnen und -Empfängern zum 31.12.2012 hinter den anderen baden-württembergischen Großstädten Stuttgart (4.069), Mannheim (3.442) und Freiburg (2.875). Bezogen auf je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner bewegt sich Karlsruhe mit neun Wohngeldempfangenden je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner über den Werten von Stuttgart sowie dem Landesdurchschnitt mit jeweils sieben. Dagegen verzeichnen Mannheim mit elf und Freiburg mit zwölf Empfängerinnen und Empfängern je 1.000 Bürger

<sup>12)</sup> Neuere Zahlen zur Höhe und Verteilung des ausbezahlten Wohngelds liegen derzeit nicht vor.

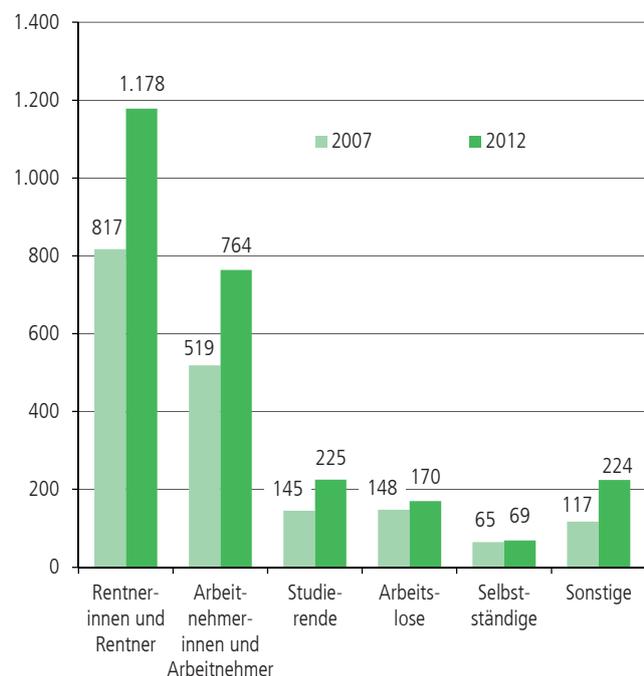
höhere Werte als Karlsruhe. Von den wohngeldempfangenden Karlsruher Haushalten erhalten etwa 97 % einen Mietzuschuss und etwa 3 % einen Lastenzuschuss (Baden-Württemberg insgesamt: 94 % Mietzuschuss und 6 % Lastenschuss).

Schwankungen bei der Wohngeldhöhe oder der Anzahl und Größe der wohngeldempfangenden Haushalte werden nicht nur durch den Wohnungsmarkt, sondern auch durch gesetzliche Veränderungen verursacht. So wurden bei der letzten großen Gesetzesnovellierung zum 1. Januar 2009 erstmals die Heizkosten bei der Berechnung des Wohngeldes mit berücksichtigt und Höchstbeträge für Miete und Belastungen sowie Tabellenwerte erhöht. In Karlsruhe führten diese Maßnahmen zunächst zu einer Verdoppelung der leistungsempfangenden Haushalte. Die Summe an ausgezahltm Wohngeld ist um mehr als das dreifache innerhalb eines Kalenderjahres angestiegen. Durch den Wegfall der Heizkostenpauschale im Jahr 2011 hat sich die Zahl der Empfängerhaushalte sowie das ausgezahlte Wohngeldvolumen in den Folgejahren dann wieder deutlich verringert. Ferner haben Veränderungen bei Leistungen im Rahmen des Sozialgesetzbuchs (Grundsicherung für Arbeitsuchende, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) unabhängig vom Wohnungsmarktgeschehen in Karlsruhe ebenfalls regelmäßig Auswirkung auf die Größe des wohngeldberechtigten Personenkreises.

Diese stetigen rechtlichen Modifikationen führen auch zu Veränderungen der Sozialstruktur der wohngeldbeziehenden Haushalte. Im Vergleich zum Jahr 2007 stiegen die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (+245 beziehungsweise +47,2 %) sowie die der Rentnerinnen und Rentner (+361 beziehungsweise +44,2 %) im Jahr 2012 jeweils um über 40 % an. In den Gruppen der Selbstständigen und Arbeitslosen gab es hingegen nur geringe Veränderungen (siehe Abbildung 4.15).

Abbildung 4.15

### WOHNGELDBEZIEHENDE HAUSHALTE 2007 UND 2012 NACH SOZIALER STELLUNG DES ANTRAGSTELLENDEN



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Es ist davon auszugehen, dass sich der anspruchsberechtigte Personenkreis im Hinblick auf Größe und soziale Stellung durch die geplante Gesetzesreform zum Jahresanfang 2016 erneut stark verändern wird. Durch die geplante Erhöhung sollen die Wohngeldleistungen an die seit der letzten Reform im Jahr 2009 veränderten Einkommen, Mieten und Nebenkosten angepasst werden.

#### 4.4.2 INDIKATOR BELEGUNGSRECHTE UND WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINE

Das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) unterscheidet Belegungsrechte in allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte.

- Allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle (Gemeinde), von der Eigentümerin oder dem Eigentümer zu verlangen, die geförderte Wohnung nur einem Haushalt zu überlassen, der einen Wohnberechtigungsschein besitzt. Der wohnberechtigte Haushalt kann selbst ausgesucht werden.
- Benennungsrecht ist das Recht der Gemeinde, der Eigentümerin oder dem Eigentümer mindestens drei Wohnungssuchende zu benennen, unter denen der Haushalt für die geförderte Wohnung ausgewählt werden kann.
- Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen wohnungssuchenden Haushalt für eine geförderte Wohnung zu bestimmen.

Die aus früheren Förderungen resultierenden Benennungs- und Besetzungsrechte sind im Jahre 2013 ausgelaufen. Das Landesprogramm kennt seit Jahren keine Förderung mehr, die als Gegenleistung die zuvor genannten Rechte vorsehen. Eine derartige Förderung wird in Anbetracht des angespannten Karlsruher Wohnungsmarktes von der Wohnungswirtschaft in Karlsruhe auch nicht nachgefragt. Daher bestehen an den geförderten Wohnungen in Karlsruhe derzeit nur noch allgemeine Belegungsrechte.

Einen Wohnberechtigungsschein erhalten Wohnungssuchende, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Für die geförderten Wohnungen bestehen verschiedene, von der Rechtsgrundlage der Förderung (siehe Kapitel 3.5.1) abhängige Einkommensgrenzen. Der Wohnberechtigungsschein wird nur für eine Wohnung in angemessener, von der Personenzahl des Haushalts abhängiger Größe erteilt. Wer über für seinen Wohnbedarf ausreichendes Wohneigentum oder erhebliches verwertbares Vermögen verfügt, erhält keinen Wohnberechtigungsschein, selbst wenn er die maßgebliche Einkommensgrenze einhält.

Die Einkommensgrenze für öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderweg) beträgt 21.730 Euro Bruttojahreseinkommen für den Einpersonenhaushalt sowie 28.885 Euro Bruttojahreseinkommen für den Zweipersonenhaushalt und erhöht sich für jeden weiteren Haushaltsangehörigen um 8.385 Euro (Stand 1. Januar 2014). Bei Wohnungen, die nach dem dritten und vierten Förderweg oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, können die Förderbestimmungen um bis zu 60 % höhere Einkommensgrenzen vorsehen. Höhere Einkommensgrenzen gelten auch für die seit 2008 nach dem

Landeswohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen. Diese Einkommensgrenzen sind in Kapitel 7.1.1 aufgeführt.

Abbildung 4.16 stellt die Zahl der Wohnberechtigungsscheine dar, die das Liegenschaftsamt in den vergangenen zehn Jahren (2004 bis 2014) bewilligt hat. So nahm die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine von 2005 bis 2014 vom 932 auf 760 Wohnberechtigungsscheine ab (-18,5 %). Aufgrund der starken Wohnungsnachfrage verwundert die abnehmende Tendenz zunächst. Dies ist jedoch der Tatsache geschuldet, dass die weit überwiegende Zahl der Wohnungssuchenden in Karlsruhe erst dann einen Wohnberechtigungsschein beantragt, wenn ein konkretes Angebot für eine geförderte Wohnung vorliegt. Da die Zahl der geförderten Wohnungen in den letzten Jahren stark gesunken ist (siehe Abbildung 3.15 in Kapitel 3.5.1), sinkt die Zahl der angebotenen Sozialwohnungen mit allgemeinem Belegungsrecht stetig und dementsprechend werden auch weniger Wohnberechtigungsscheine nachgefragt und ausgefertigt. Unter diesen Umständen ist die Entwicklung der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine kein geeignetes Indiz um die Situation für ökonomisch weniger gut ausgestattete Haushalte dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu analysieren und zu beschreiben.

Abbildung 4.15

#### WOHNGELDBEZIEHENDE HAUSHALTE 2007 UND 2012 NACH SOZIALER STELLUNG DES ANTRAGSTELLENDEN



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Da in Karlsruhe seit 2014 keine Benennungs- oder Besetzungsrechte im Sinne der Wohnraumförderung mehr bestehen, führt das Liegenschaftsamt auch keine Datei der Wohnungssuchenden mehr. Wohnungssuchende können sich in Karlsruhe an die stadteigene VOLKSWOHNUNG wenden (siehe nachfolgendes Kapitel 4.4.3).

#### 4.4.3 ZAHL UND STRUKTUR DER VORGEMERKTEN MIETINTERESSENTEN BEI DER VOLKSWOHNUNG GMBH

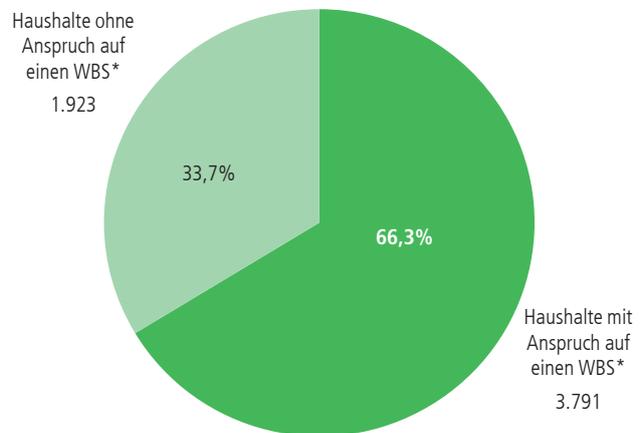
Zum Stichtag 31.12.2014 waren bei der VOLKSWOHNUNG GmbH 5.714 mietinteressierte Haushalte registriert.<sup>13)</sup> Rund 23,9 % der Mietinteressierten sind bereits Mieter bei der VOLKSWOHNUNG und suchen aktuell nach einer anderen – zumeist größeren – Wohnung. Die Tatsache, dass von allen Interessierten rund zwei Drittel der Haushalte (66,3 % beziehungsweise 3.791 Personen) einkommensbedingt einen Wohnberechtigungsschein beantragen können, zeigt, dass es sich hierbei tendenziell um Personengruppen mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Wohnungsmarkt handelt (siehe Abbildung 4.17).

Außerdem stehen den Bewerberinnen und Bewerbern oftmals unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen zur Verfügung. Bei fast der Hälfte der Haushalte (46,2 % beziehungsweise 1.793 Haushalte) liegt das monatliche **Bruttoeinkommen** unter 2.000 Euro (siehe Tabelle 4.05). Die meisten Haushalte – rund ein Fünftel (19,4 %) – verfügen über ein monatliches Budget zwischen 1.500 Euro und 2.000 Euro. Nur zehn Prozent (10,0 % beziehungsweise 388 Haushalte) der Bewerberinnen und Bewerber beziehen monatlich ein Bruttogehalt von mehr als 4.000 Euro.

Abbildung 4.15

#### WOHNGELDBEZIEHENDE HAUSHALTE 2007 UND 2012 NACH SOZIALER STELLUNG DES ANTRAGSTELLENDEN

- Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein



\*WBS = Wohnberechtigungsschein

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

<sup>13)</sup> Die Zahl der Mietinteressenten bei der VOLKSWOHNUNG 2014 (5.714 Haushalte) ist niedriger als im Jahr 2007 (6.999 Haushalte), weil die Statistik ab 2010 jährlich umfangreich aktualisiert und bereinigt wurde.

Tabelle 4.05

**BRUTTO-HAUSHALTSEINKOMMEN DER MIETINTERESSENTEN DER VOLKSWOHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014<sup>\*)</sup>**

BRUTTOHAUSHALTSEINKOMMEN	ANZAHL	PROZENT
bis unter 1.000 €	420	10,8
1.000 bis unter 1.500 €	621	16,0
1.500 bis unter 2.000 €	752	19,4
bis 2.500 €	679	17,5
bis 3.000 €	515	13,3
bis 3.500 €	288	7,4
bis 4.000 €	222	5,7
bis 4.500 €	136	3,5
bis 5.000 €	81	2,1
bis 5.500 €	54	1,4
bis 6.000 €	43	1,1
> 6.000 €	74	1,9
<b>GESAMT</b>	<b>3.885</b>	<b>100,0</b>

\* Interessenten ohne eigenes Einkommen und ohne Angaben nicht berücksichtigt

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Rund ein Viertel der mietinteressierten Haushalte bei der VOLKSWOHNUNG (28,7 % beziehungsweise 1.621 Haushalte) sind eigenen Angaben zu Folge bereit, maximal bis zu 400 Euro für die monatliche Nettokaltmiete auszugeben. Weitere 15,8 % wären bereit, bis zu 450 Euro und 16,6 % bis zu 500 Euro monatliche Miete für eine Wohnung bei der VOLKSWOHNUNG zu bezahlen (siehe Tabelle 4.06). Mehr als 500 Euro pro Monat Kaltmiete könnte immerhin etwa ein Viertel der Bewerberinnen und Bewerber finanzieren (26,2 % beziehungsweise 1.477 Haushalte).

Tabelle 4.06

**MIETZAHLUNGSFÄHIGKEIT DER MIETINTERESSENTEN BEI DER VOLKSWOHNUNG 2014<sup>\*)</sup>**

Wie viel sind Sie bereit für die Miete einer Wohnung (Nettokaltmiete) auszugeben?	ANZAHL	PROZENT
bis 200 €	14	0,2
bis 250 €	35	0,6
bis 300 €	280	5,0
bis 350 €	389	6,9
bis 400 €	1.621	28,7
bis 450 €	893	15,8
bis 500 €	935	16,6
bis 550 €	200	3,5
bis 600 €	559	9,9
bis 650 €	109	1,9
bis 700 €	290	5,1
bis 750 €	42	0,7
bis 800 €	117	2,1
bis 850 €	15	0,3
bis 900 €	47	0,8
bis 1.000 €	50	0,9
mehr als 1.000 €	48	0,9

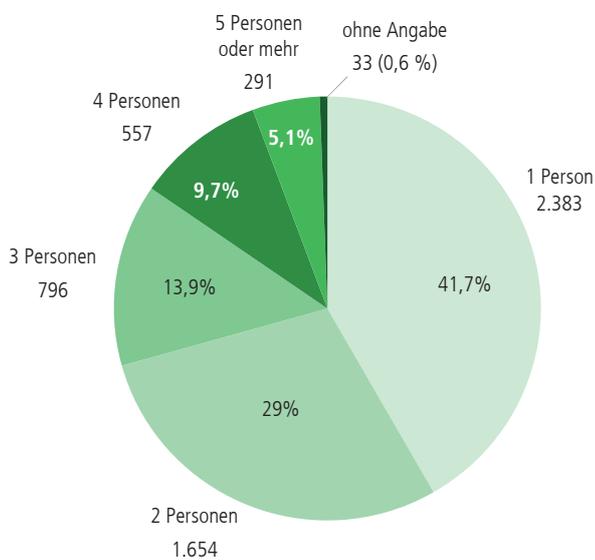
\* Befragte ohne Antwort wurden nicht berücksichtigt

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die mit Abstand größte Nachfragegruppe auf der Liste der Mietinteressierten bei der VOLKSWOHNUNG sind Ein-Personen-Haushalte (41,7 % beziehungsweise 2.382 Haushalte). Ein weiteres Viertel der Bewerberinnen und Bewerber leben in einem Zwei-Personen-Haushalt (29,0 % beziehungsweise 1.654 Haushalte). Es folgen die Drei-Personen-Haushalte mit 13,9 % (796 Haushalte), Vier-Personen-Haushalte mit 9,7 % (557 Haushalte) und Haushalte mit fünf oder mehr Personen mit 5,1 % (291 Haushalte) (siehe Abbildung 4.18).

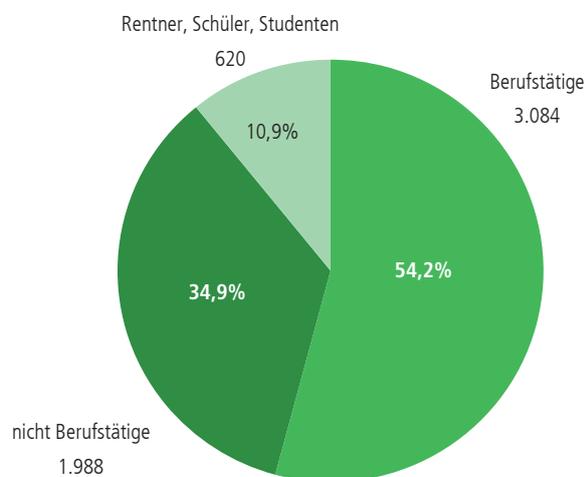
Abbildung 4.18

**MIETINTERESSIERTE HAUSHALTE BEI DER VOLKSWOHNUNG 2014 NACH HAUSHALTSGRÖSSE**

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 4.19

**BERUFLICHE STELLUNG DES HAUSHALTSVORSTANDS DER MIETINTERESSENTEN BEI DER VOLKSWOHNUNG 2014**

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH

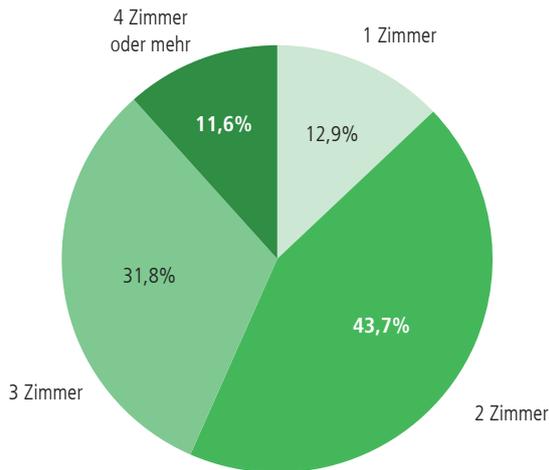
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Über die berufliche Stellung der jeweiligen Haushaltsvorstände der gemeldeten Mietinteressenten bei der VOLKSWOHNUNG gibt Abbildung 4.19 Auskunft. Etwa bei der Hälfte der Interessenten (54,2 % beziehungsweise 3.084 Haushalte) ist der Haushaltsvorstand berufstätig, ein Drittel (34,9 % beziehungsweise 1.988 Haushalte) ist nicht berufstätig und weitere 10,9 % (620 Haushalte) lassen sich der Gruppe der Rentner, Schüler und Studenten zuordnen.

Wie der hohe Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten vermuten lässt, besteht unter den Mietinteressenten vor allem eine große Nachfrage nach Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Fast die Hälfte der Haushalte (43,7 %) möchte künftig gern in einer Zwei-Zimmer-Wohnung leben. Ein weiteres Drittel (31,8 %) strebt nach dem Umzug eine Drei-Zimmer-Wohnung an (siehe Abbildung 4.20). Die Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen ist hingegen von 20,9 % im Jahr 2007 auf aktuell (2014) 12,9 % gesunken. Darin kommt der deutschlandweite Trend eines steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf zum Ausdruck. So ist der meistgenannte Umzugsgrund der Bewerberhaushalte bei der VOLKSWOHNUNG der Wunsch nach einer größeren Wohnung (19,9 %). Daneben werden häufig die Gründung eines eigenen Hausstands (11,6 %), Trennung/Scheidung (8,8 %) und gesundheitliche Gründe (8,0 %) als Gründe für die Wohnungssuche angegeben.

Abbildung 4.20

**ANGESTREBTE WOHNUNGSGRÖSSEN  
DER MIETINTERESSENTEN**



Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Der Mehrzahl der Bewerberinnen und Bewerber (52,1 %) bei der VOLKSWOHNUNG ist es nicht so wichtig, wo sie in Karlsruhe eine neue Wohnung bekommen können. Entsprechend der Lage der Wohnungsbestände der VOLKSWOHNUNG zählen Mühlburg (19,5 %), Oberreut (16,9 %) und die Nordstadt (15,2 %) zu den bevorzugten Zielgebieten bei der Wohnungssuche (siehe Tabelle 4.07).

Tabelle 4.07

**ANGESTREBTE WOHNSTÄNDEORTE  
DER MIETINTERESSENTEN DER VOLKSWOHNUNG 2014\*)**

In welchem Stadtbereich soll die neue Wohnung liegen?	PROZENT
irgendwo in Karlsruhe	52,1
Mühlburg	19,5
Oberreut	16,9
Nordstadt	15,2
Innenstadt	15,2
Durlach	14,6
Weststadt	14,2
Rintheim	13,5
Oststadt	13,3
Nordweststadt	12,8
Waldstadt	12,1
Südweststadt	11,7
Südstadt	10,9
Daxlanden	9,6
Neureut	9,0
Knielingen	7,5
Grünwinkel	6,4
Hagsfeld	5,4
Dammerstock	4,5
Heidenstückersiedlung	3,5
Rüppurr	2,2
Albsiedlung	0,1

\* Mehrfachantworten waren möglich, daher Summe größer als 100 %

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

#### 4.4.4 WOHNUNGSLOSENHILFE

Die seit Jahren andauernde Knappheit auf dem niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt hat sich seit Beginn des Jahres 2013 deutlich verschärft. Geringer Leerstand, steigende Wohnungsmieten und eine zunehmende Zahl von „Geringverdienenden“, die Mieten über den sozialhilferechtlichen Grenzen nicht finanzieren können, erschwert die Situation für wohnungslose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen.

Die Auswirkungen davon sind seit Beginn des Jahres 2013 auch deutlich in der Fachstelle Wohnungssicherung sowie in allen Bereichen der Karlsruher Wohnungslosenhilfe zu spüren. Die Unterbringungszahlen von Familien, Paaren und Alleinstehenden sind seit 2013 drastisch gestiegen, ebenso die Verweildauer in den Unterkünften. Erstmals seit zwanzig Jahren ist die Zahl der wohnungslosen Menschen auf über 400 angestiegen!

#### Fachstelle Wohnungssicherung

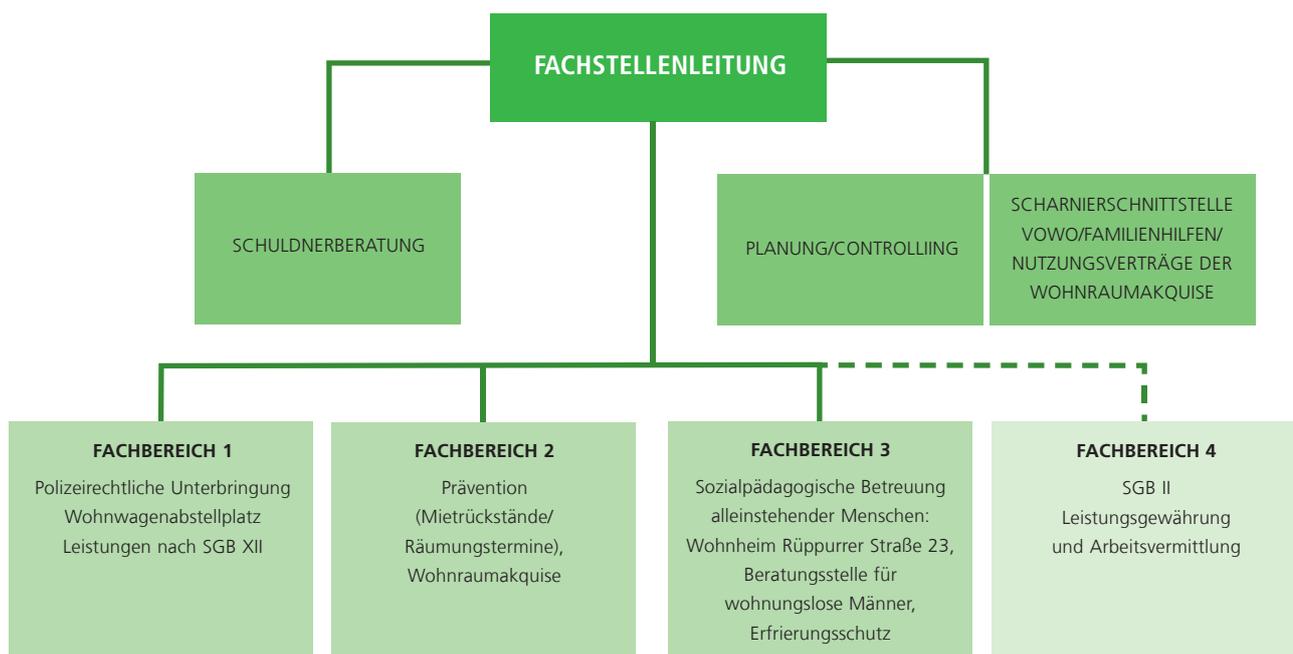
Die Hilfe für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen hat in Karlsruhe schon seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert. Dies erweist sich nicht nur allein in der Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgabe der Beseitigung von Obdachlosigkeit, sondern vor allem auch in den Hilfen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten und den Bemühungen um angemessene Wohnungsvergung für Menschen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können.

Die Fachstelle Wohnungssicherung der Sozial- und Jugendbehörde hat auch die Sachbearbeitung der Sozialleistungen nach Sozialgesetzbuch II (SGB II) und Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) für wohnungslose Menschen integriert. So ist gewährleistet, dass Leistungssachbearbeitung und Sozialarbeit eng kooperieren.

Das folgende Organigramm veranschaulicht den Aufbau der Fachstelle Wohnungssicherung (siehe Abbildung 4.21).

Abbildung 4.21

#### ORGANIGRAMM DER FACHSTELLE WOHNUNGSSICHERUNG BEI DER STADT KARLSRUHE



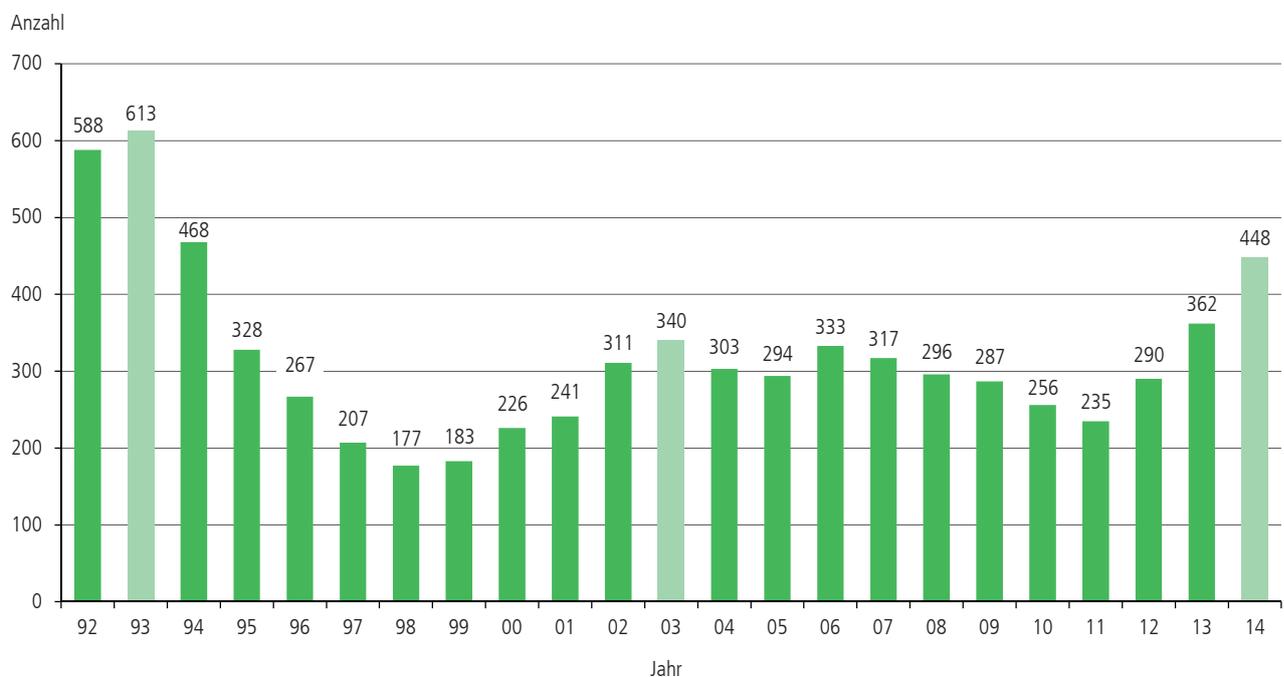
### Karlsruher Wohnungslosigkeit in Zahlen

Zum **Stichtag** 31. Dezember 2014 waren 448 Personen von der Fachstelle Wohnungssicherung in den verschiedenen Unterkünften, Hotels und betreuten Einrichtungen obdachlos-rechtlich untergebracht, darunter 78 Kinder (2013: 362 Personen, darunter 58 Kinder). Die in Abbildung 4.22 dargestellten Stichtagszahlen seit 1992 verdeutlichen,

dass die Zahl der wohnungslosen Personen seit Ende 2011 wieder kontinuierlich steigt. Innerhalb von nur vier Jahren (2011 bis 2014) hat sich die Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen fast verdoppelt (+213 Personen beziehungsweise +90,6 %). Mit 448 Personen im Jahr 2014 ist die Zahl der Wohnungslosen fast wieder auf dem gleichen hohen Niveau wie zwanzig Jahre zuvor angekommen.

Abbildung 4.22

### WOHNUNGSLOSE IN KARLSRUHE 1992 BIS 2014 ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER



Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

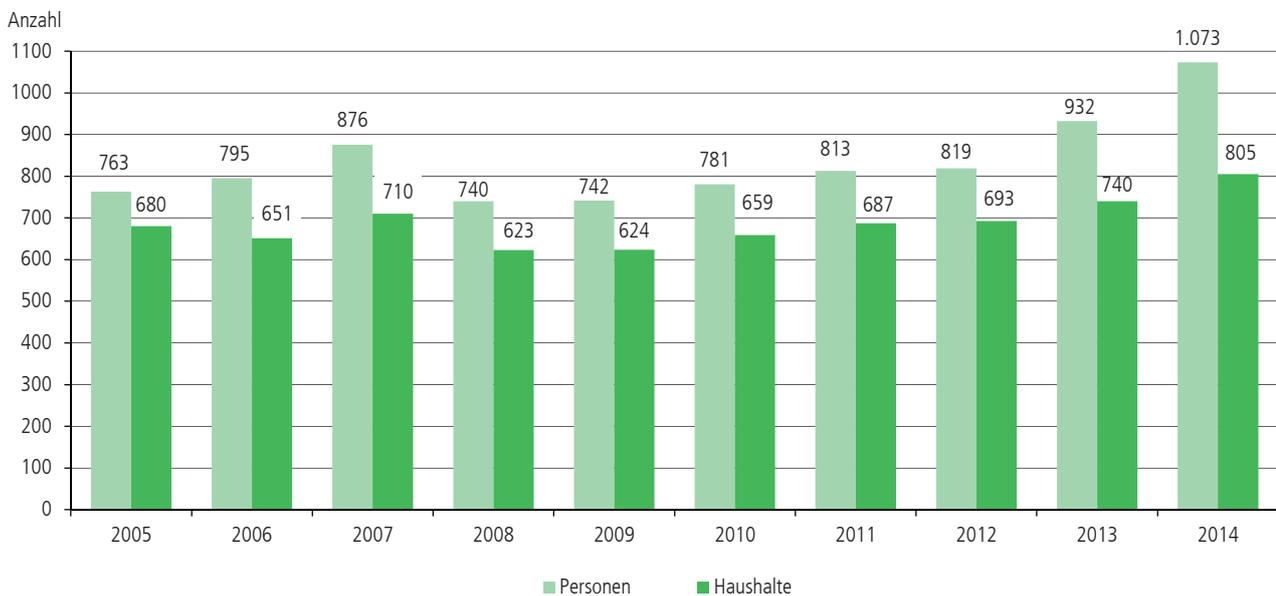
Obwohl die Fachstelle Wohnungssicherung in den letzten Jahren viele Maßnahmen zur Wohnraumversorgung eingeleitet hat und das Karlsruher Wohnungslosenhilfe-System, auf Grund dessen sehr differenziert ist, konnte aufgrund des engen Wohnungsmarktes und der hohen Zugangszahlen der drastische Anstieg in das Wohnungslosenhilfe-System nicht verhindert werden.

Die Stichtagszahlen geben jedoch lediglich darüber Auskunft, wie viele Personen jeweils am Ende eines Monats untergebracht waren. Die Zahl der Personen, die im Laufe

eines Jahres über die Fachstelle betreut und mit Wohnraum versorgt werden (=Verlaufszahl), ist jedoch deutlich höher. Anhand von Abbildung 4.23 ist zu erkennen, dass die Verlaufszahlen seit 2008 kontinuierlich steigen. Vor allem in den letzten beiden Jahren (2012 bis 2014) war der Anstieg mit +254 Personen beziehungsweise +112 Haushalten noch einmal besonders ausgeprägt. In 2014 wurden 1.073 Personen beziehungsweise 805 Haushalte im Rahmen der Wohnungslosenhilfe betreut.

Abbildung 4.23

### OBDACHLOSENRECHTLICH UNTERGEBRACHTE PERSONEN UND HAUSHALTE IN KARLSRUHE IM JEWEILIGEN JAHR 2005 BIS 2014



Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

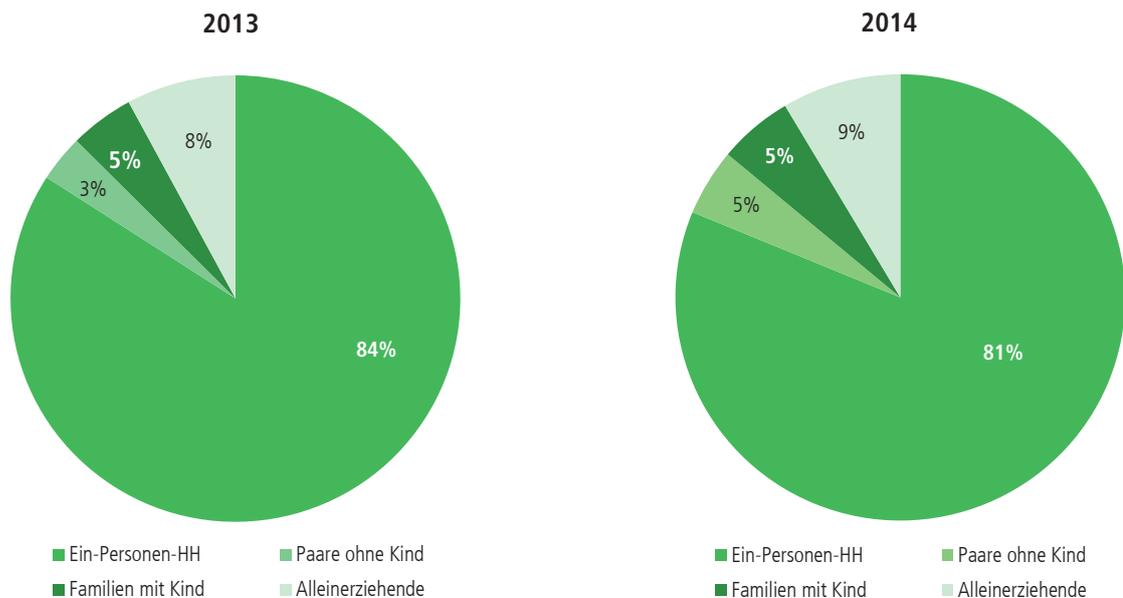
Die stetige Zunahme der Verlaufszahlen deutet darauf hin, dass es im Vergleich zu den Vorjahren stets weniger Abgänge aus dem Hilfesystem gab, was dem engen Karlsruher Wohnungsmarkt geschuldet ist. Eine Entspannung der Lage ist derzeit nicht absehbar. Die hohen Zahlen haben dazu geführt, dass erstmals seit Jahren wieder extern Hotelzimmer angemietet werden mussten.

Die nachfolgende sozialstrukturelle Analyse der obdachlosenrechtlich untergebrachten Personen und Haushalte bezieht sich stets auf die Verlaufszahlen innerhalb eines Jahres.

Wie in den Vorjahren bilden auch 2013 und 2014 die Ein-Personen-Haushalte mit 84 % (2013) beziehungsweise 81 % (2014) die größte Gruppe, wobei ihr Anteil im Vergleich zu den Vorjahren stetig gesunken ist (91 % in 2011). Dies liegt vor allem daran, dass der Anteil der Familien zugenommen hat. Da allgemein die Zugangszahlen in 2013/2014 höher als in den Vorjahren sind, hat sich die absolute Zahl der Ein-Personen-Haushalte jedoch auf 620 Personen in 2013 beziehungsweise 654 Personen in 2014 erhöht (siehe Abbildung 4.24).

Abbildung 4.24

### HAUSHALTSSTRUKTUR DER OBdachLOSENRECHTLICH UNTERGEBRACHTEN PERSONEN IN KARLSRUHE 2013 UND 2014



Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

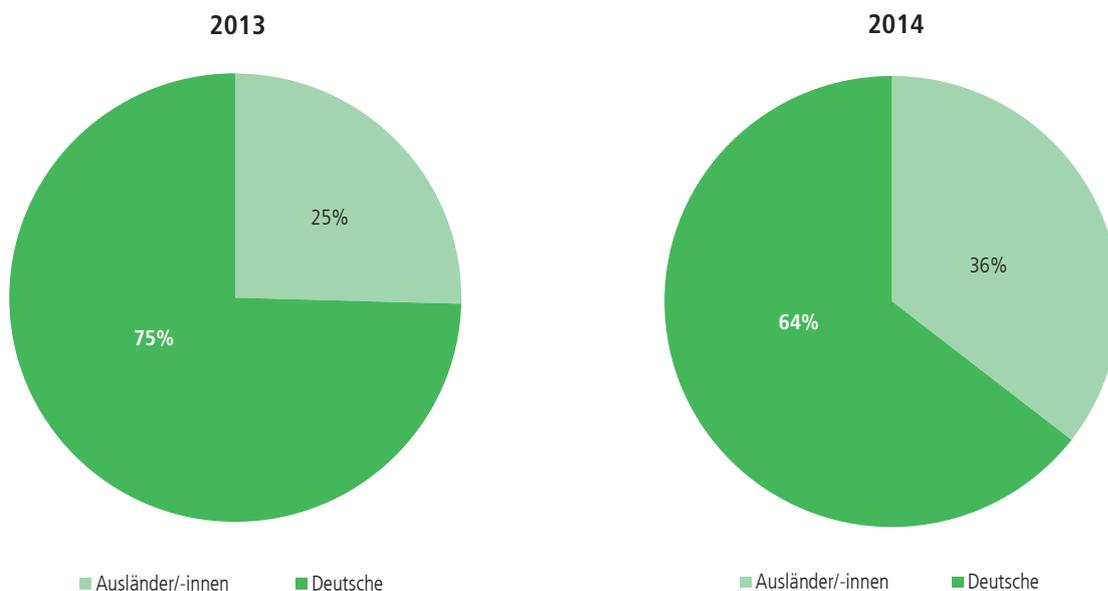
Der häufigste Haushaltstyp bei einer geschlechtsdifferenzierten Betrachtung sind alleinlebende Männer ohne Kinder. Insgesamt stellen Frauen in 2014 knapp über ein Drittel (3 %) und Männer fast zwei Drittel (66 %) der Untergebrachten. Dieses Verhältnis blieb in den letzten Jahren relativ konstant.

Der Anteil der Familien ist hingegen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Zu den Familien zählen hier Paare und Alleinerziehende jeweils mit Kind oder Kindern. Betrug ihr Anteil 2011 noch 7 %, so ist er in 2013 auf 13 % und 2014 auf 14 % gestiegen. Während in den Jahren 2009/2010 durchschnittlich 15 Familien versorgt wurden, hat sich die Zahl im Jahr 2012 auf 20 Familien im Durchschnitt erhöht und liegt mittlerweile bei 50 Familien und mehr. Damit hat sich die Zahl der wohnungslosen Familien innerhalb der letzten zwei Jahre mehr als verdoppelt. Auch die Aufenthaltsdauer in den Unterkünften ist gestiegen. Während sie im Jahr 2010 maximal vier Monate betrug, hat sie sich zwischenzeitlich auf sechs bis neun Monate erhöht.

Eine gesonderte Betrachtung der Alleinerziehenden zeigt einen Anstieg des Anteils von 8 % in 2013 auf 9 % in 2014. Somit ist der Anteil im Vergleich zu den Vorjahren kontinuierlich gestiegen (2009: 2 %; 2010: 4 %; 2011: 5 %; 2012: 6 %). Die Alleinerziehenden setzen sich zahlenmäßig zusammen aus 69 Personen mit insgesamt 97 Kindern in 2014 (2013: 58 Personen mit 92 Kindern). Davon waren im Jahr 2013 sechs Frauen unter 25 Jahren mit sechs Kindern alleinerziehend; im Jahr 2014 waren dies zehn Frauen mit 14 Kindern.

Ein Viertel der Untergebrachten in 2013 hatte ausländische Wurzeln (siehe Abbildung 4.25). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich ihr Anteil im Jahr 2014 von 25 % auf 36 % deutlich erhöht. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Ausländeranteil von 16,5 % liegt die Quote bei den obdachlosenrechtlich untergebrachten Personen 2014 um fast 20 Prozentpunkte darüber. Aufgrund der Erweiterung der Freizügigkeitsregelung auf EU-Bürgerinnen und Bürger aus Südosteuropa seit dem 1. Januar 2014 wurden im Jahr 2014 erstmals auch Rumänen und Bulgaren in der Obdachlosenstatistik erfasst. Von den Untergebrachten mit ausländischen Wurzeln stellen Rumänen knapp ein Drittel (29,3 %).

Abbildung 4.25

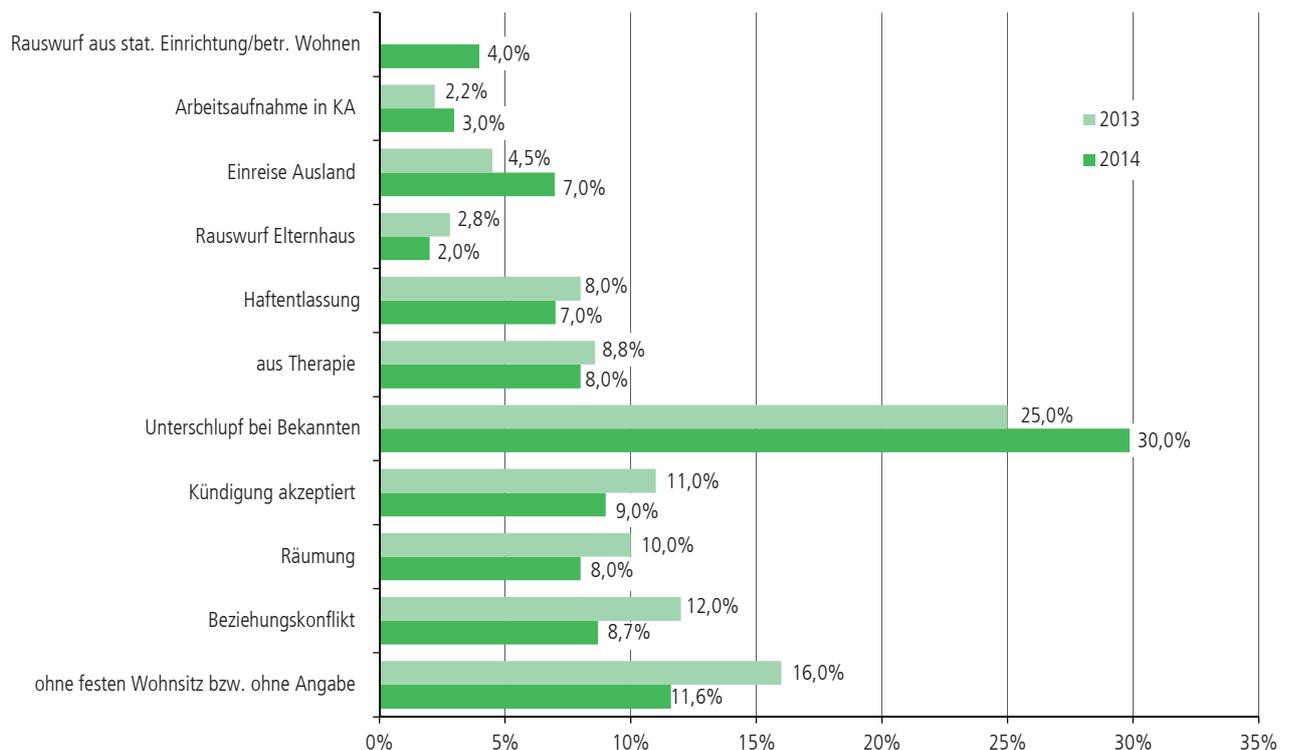
**OBDACHLOSENRECHTLICH UNTERGEBRACHTE PERSONEN IN KARLSRUHE 2013 UND 2014**

Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Seit 2010 wird der Migrationshintergrund in der Wohnungslosenhilfestatistik erfasst. Er lag zum damaligen Zeitpunkt bei 28 %. In den letzten Jahren hat sich der Anteil an untergebrachten Menschen mit Migrationshintergrund stark erhöht. Im Jahr 2013 betrug er 34,3 % und in 2014 sogar 46,5 %. Somit ist der Personenkreis der Migrantinnen und Migranten im Hilfesystem deutlich überrepräsentiert, denn gesamtstädtisch liegt deren Anteil nur bei 27,3 %. Menschen mit Migrationshintergrund sind am Wohnungsmarkt häufig benachteiligt, unter anderem aufgrund von Sprachbarrieren.

Die Gründe, warum Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen sind, sind vielfältig (siehe Abbildung 4.26). Von all den Gründen, die eine obdachlosenrechtliche Unterbringung notwendig machen, ist die Zwangsräumung der einzige Bereich, der von der Fachstelle Wohnungssicherung beeinflussbar ist. Alle anderen Gründe sind nicht durch die Fachstelle steuerbar; sie kann auf diese nur reagieren. Daher ist es umso erfreulicher, dass der Anteil der Personen, der aufgrund einer Zwangsräumung untergebracht werden musste, von 13 % in den Jahren 2011 und 2012 auf 10 % in 2013 und 8 % in 2014 gesunken ist. Dieser relativ geringe Anteil zeigt, dass die Prävention zur Verhinderung von Wohnungsverlust vor allem bei Mietschulden sehr gut funktioniert.

Abbildung 4.26

**GRÜNDE FÜR EINE UNTERBRINGUNG IN DEN JAHREN 2013 UND 2014**

Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

**Ausbau der Unterstützungsangebote für Wohnungslose seit 2008**

Im Jahr 2010, dem Europäischen Jahr zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung hat Karlsruhe das Masterplanziel: „Auflösung der unbetreuten Unterkünfte“ erreicht. Dieser Beitrag zur Bekämpfung der extremsten Ausprägung von Armut war möglich aufgrund eines differenzierten und gut funktionierenden Hilfesystems, verbunden mit einem ausdifferenzierten Netzwerk.

Die gesundheitliche Situation wohnungsloser Menschen ist zum Teil sehr schlecht. Viele Wohnungslose scheuen den Weg zum Arzt, obwohl sie krank sind. Daher wurde die medizinische Versorgung in den letzten Jahren ausgebaut: das medizinische Angebot im Tagestreff „TÜR“ wurde erweitert. Es konnten neue Ärzte gewonnen und die Ausstattung verbessert werden. Im Tagestreff für Frauen (TafF) wurde ein neuer Standort eingerichtet, und auch das Angebot im Anker wurde ausgeweitet.

In den Jahren 2011 und 2012 konnten mit Hilfe vieler Kooperationspartner einige Angebote – besonders für junge erwachsene Wohnungslose – ausgebaut und neue Projekte initiiert und somit das System für unter 25-Jährige weiter ausdifferenziert werden. So wurde die Notunterkunft IGLU für Männer nach einjähriger Probephase fest installiert. Da auch ein Bedarf für junge Frauen angezeigt war, wurde mit JUNO eine Notunterkunft für Frauen geschaffen

Um der drastischen Zunahme von Menschen ohne Obdach konzeptionell zu begegnen, hat die Fachstelle Wohnungssicherung Anfang 2014 nach über zehn Jahren ein weiteres „Aktionsprogramm Wohnungslosenhilfe“ aufgelegt. Ziel des Programms ist es, die Menschen auch bei steigenden Unterbringungszahlen mit adäquaten Angeboten zu versorgen. Die Bausteine des Aktionsprogramms umfassen den Ausbau der sozialpädagogischen Unterstützung für Menschen in Wohnungsnot, die Suche neuer Unterkünfte sowie die Stärkung des Programms Wohnraumakquise durch Kooperation (siehe Kapitel 7.7).

## 5. PREISENTWICKLUNG

### 5.1 PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN 2007 BIS 2013

#### 5.1.1 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

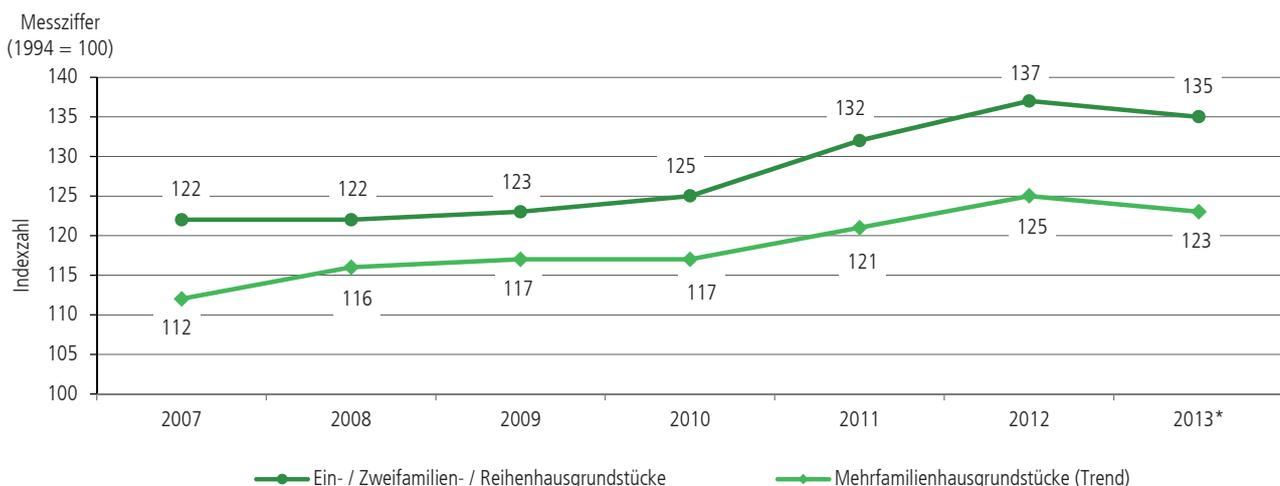
##### Ein- / Zweifamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke

Im Jahr 2013 wurde erstmals die Preisentwicklung für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke) in einer gemeinsamen Indexreihe berechnet. Eine separate Ausweisung der Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken beziehungsweise bei Reihenhausgrundstücken erfolgt nicht mehr.

Die dunkelgrüne Linie Abbildung 5.01 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für baureife Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhausgrundstücke in Karlsruhe zwischen 2007 und 2013.<sup>14)</sup> Ausgangswert der Indexdarstellung ist das Jahr 1994. Die von 2002 bis 2007 moderate Preisentwicklung für Ein- / Zweifamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke hat sich bis zum Jahr 2010 fortgesetzt. Die Jahre 2010 bis 2012 sind von stark steigenden Preisen (+9,6 %) geprägt. Auch in 2013 blieben die Preise für Ein- / Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke in Karlsruhe auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Darin kommen mehrere Faktoren zum Ausdruck. Einmal die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Zuge des starken Bevölkerungsanstiegs in Karlsruhe seit dem Jahr 2010. Zusätzlich hat die Wirtschafts- und Finanzkrise im Euroraum die Nachfrage nach krisenstabilen Immobilienwerten als Anlageform belebt, während gleichzeitig die Bereitschaft von Grundstückeigentümern, Bauland zu verkaufen, gesunken ist.

Abbildung 5.01

#### PREISENTWICKLUNG FÜR BAUREIFES LAND WOHNEN IN KARLSRUHE 2007 BIS 2013 NACH GRUNDSTÜCKSTYP – INDEXDARSTELLUNG (1994 = 100) –



\* vorläufige Indexzahl

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe, März 2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

<sup>14)</sup> Der inzwischen veröffentlichte Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2014, der die Immobilienpreisentwicklung in Karlsruhe im Jahr 2014 auswertet, erschien erst nach Redaktionsschluss des vorliegenden 8. Sachstandsberichts Wohnen und Bauen in der Stadt.

Insgesamt ist in den Jahren von 2007 bis 2013 ein kräftiger Preisanstieg im Segment baureifer Ein- / Zweifamilien- und Reihenhausgrundstücke um +10,7 % festzustellen.

Im Jahr 2013 kostete ein Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit einer Fläche von rund 560 Quadratmetern durchschnittlich rund 230.000 Euro. Die Bodenrichtwerte für diesen Grundstückstyp bewegen sich im Rahmen von 290 Euro bis 590 Euro (siehe Tabelle 5.01).

Tabelle 5.01

### DURCHSCHNITTLICHE BODENRICHTWERTE FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE IN KARLSRUHE ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2013

GRUNDSTÜCKSTYP	MÄSSIGE LAGE	MITTLERE LAGE	GUTE LAGE	SEHR GUTE LAGE
	Euro pro Quadratmeter			
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (ebf)	290	370	440	590

Euro pro Quadratmeter = auf volle Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Das Preisniveau bei den Reihenhausgrundstücken war mit durchschnittlichen Preisen zwischen 410 Euro (mittlere Lage) und 430 Euro pro Quadratmeter baureifes Land (gute Lage) ähnlich hoch wie bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (siehe Tabelle 5.02). Im Jahr 2013 kostete ein Reihenhausgrundstück mit einer Fläche von rund 270 qm durchschnittlich rund 105.000 Euro.

Tabelle 5.02

### DURCHSCHNITTLICHE BODENRICHTWERTE FÜR REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE IN KARLSRUHE ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2013

GRUNDSTÜCKSTYP	MITTLERE LAGE	GUTE LAGE
	Euro pro Quadratmeter	
Reihenhausgrundstücke (ebf)	410	430

Euro pro Quadratmeter = auf volle Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

### Mehrfamilienhausgrundstücke

Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke sanken im Zeitraum von 2002 bis 2007 um rund 2 %. Ab dem Jahr 2007 kam der Preisrückgang zum Stillstand. Seitdem gleicht die Preisentwicklung im Marktsegment der Mehrfamilienhausgrundstücke der im individuellen Wohnungsbau: Zwischen 2007 und 2010 stiegen die Preise zunächst gering um +2,5 %. Ab 2010 zog das Preisniveau für Mehrfamilienhausgrundstücke dann deutlich an und stieg bis 2013 um +8 % (vergleiche Abbildung 5.01, hellgrüne

Linie). Auch darin spiegeln sich der starke Einwohnerzuwachs Karlsruhes seit 2010 sowie die verstärkte Nachfrage von Kapitalanlegern nach Immobilienwerten wieder.

Wie Tabelle 5.03 zeigt, war die Spannweite der ermittelten Bodenrichtwerte im Jahr 2013 verhältnismäßig groß. Bei Grundstücken in mäßiger Lage wurden durchschnittlichen 320 Euro pro Quadratmeter Wohnbaufläche gezahlt, während die Bodenpreise für Flächen in sehr guter Lage im Mittel bei 530 Euro pro Quadratmeter gehandelt wurden.

Tabelle 5.03

### DURCHSCHNITTLICHE BODENRICHTWERTE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IN KARLSRUHE ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2013

GRUNDSTÜCKSTYP	MÄSSIGE LAGE	MITTLERE LAGE	GUTE LAGE	SEHR GUTE LAGE
	Euro/Quadratmeter			
Mehrfamilienhausgrundstücke (ebf), GFZ 1,0	320	430	490	530

Euro/qm = auf volle Euro/qm Grundstücksfläche gerundet

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Bei Mehrfamilienhausgrundstücke beziehen sich die Bodenrichtwerte seit dem 31.12.2013 auf eine Wohn- bzw. Teileigentumnutzung

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

Tabelle 5.04

### VERGLEICHSAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN KARLSRUHE 2013

WOHNFLÄCHE	BODENRICHTWERT EURO/QUADRATMETER EBF*				
	300	350	400	450	500
120 qm	2.520	2.780	3.040	3.300	3.560
160 qm	2.160	2.420	2.680	2.930	3.190
200 qm	1.790	2.050	2.310	2.570	2.830

Angaben beziehen sich auf das Baujahr 1970 und eine Grundstücksgröße von 500 qm.

Abweichungen sind über Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, siehe Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2013

\*ebf = erschließungsbeitragsfrei

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

## 5.1.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### Ein- / Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser

Bei gebrauchten Objekten stellt sich die Entwicklung in den Jahren von 2007 bis 2010 uneinheitlich dar. Ab dem Jahr 2010 ist eine kontinuierliche Steigerung bei den Preisen von +5 % bis zu +10 % zu verzeichnen. Auf dem Markt ist inzwischen eine große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäusern im Erst- und Weiterverkauf zu beobachten.

Grundsätzlich wird der Kaufpreis von bebauten Grundstücken von der Wohnfläche einerseits und dem Bodenrichtwert (Lagekriterium) andererseits bestimmt. Darüber nehmen die Faktoren Grundstücksfläche, Baualter und Ausstattung/Bauausführung ebenfalls Einfluss auf den Grundstückswert. Tabelle 5.04 zeigt die Variationsbreite der Kaufpreise (Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) für Grundstücke (500 qm) mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr 1970) in Karlsruhe 2013 in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts und

der Wohnfläche an. Demnach sind die Quadratmeterpreise bei großen Häusern (200 qm Wohnfläche) in Gebieten mit geringen Bodenrichtwerten (300 Euro pro qm Grundstücksfläche) mit 1.790 Euro vergleichsweise niedrig, während die Wohnflächenkosten bei Häusern mit kleiner Wohnfläche (120 qm) in sehr guter Lage (Bodenrichtwert 500 Euro pro qm Grundstücksfläche) mit 3.560 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche relativ am teuersten sind. Bei Häusern mit Neubaustandard (Baujahr ab dem Jahr 2000) wären die angegebenen Quadratmeterpreise in Tabelle 5.04 beispielsweise um jeweils 610 Euro zu erhöhen.<sup>15)</sup>

Für ein Ein- und Zweifamilienhaus des Baujahres 1955 und einer Lage mit der Bodenrichtwerthöhe von 420 Euro pro Quadratmeter mussten im Jahr 2013 typischer Weise etwa 440.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhält man im Schnitt 180 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 575 Quadratmeter großen Grundstück.

Tabelle 5.05

### VERGLEICHSAKTOREN FÜR GEBRAUCHTE REIHENHÄUSER IN KARLSRUHE 2013

WOHNFLÄCHE	BODENRICHTWERT EURO/QUADRATMETER EBF*			
	300	350	400	450
90 qm	2.670	2.760	2.850	2.940
120 qm	2.370	2.460	2.550	2.640
160 qm	1.970	2.060	2.150	2.240

Angaben beziehen sich auf das Baujahr 1980 und eine Grundstücksgröße von 250 qm.

Abweichungen sind über Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, siehe Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2013

\*ebf = erschließungsbeitragsfrei

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Wie Tabelle 5.05 zeigt, variierten die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche bei bebauten Reihenhaushausgrundstücken in Karlsruhe 2013 zwischen 1.970 Euro pro Quadratmeter (Wohnfläche von 160 qm und Bodenrichtwert von 300 Euro/qm) und 2.940 Euro pro Quadratmeter (Wohnfläche von 90 qm und Bodenrichtwert von 450 Euro/qm). Dabei ist zu beachten, dass sich diese Quadratmeterpreise auf ein im Jahr 1980 gebautes Reihnhaus mit einer Grundstücksgröße von 250 Quadratmeter beziehen. Der zu addierende Zuschlag für neuere Häuser ab Baujahr 2000 belief sich beispielsweise auf 180 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.<sup>15)</sup>

Für ein Reihnhaus des Baujahres 1981 in mittlerer Lage mussten im Jahr 2013 etwa 320.000 Euro bezahlt werden. Dafür erhielt man im Schnitt 134 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 252 Quadratmeter großen Grundstück.

<sup>15)</sup> Detaillierte Informationen über die anzuwendenden Zu- und Abschläge bei den Merkmalen Baujahr, Ausstattung und Grundstückfläche sind dem Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2013 zu entnehmen.

## Mehrfamilienhäuser

Die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern im Weiterverkauf in den Jahren 2007 bis 2013 ist unstetig. Nach anfänglich zögerlicher Preisentwicklung sind ab 2009 jährliche Zunahmen von bis zu +10 % zu verzeichnen. Dies ist mit dem immer geringer werdenden Angebot und der Individualität der Objekte zu erklären. Im Durchschnitt lagen die Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in Karlsruhe 2013 bei 1.350 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

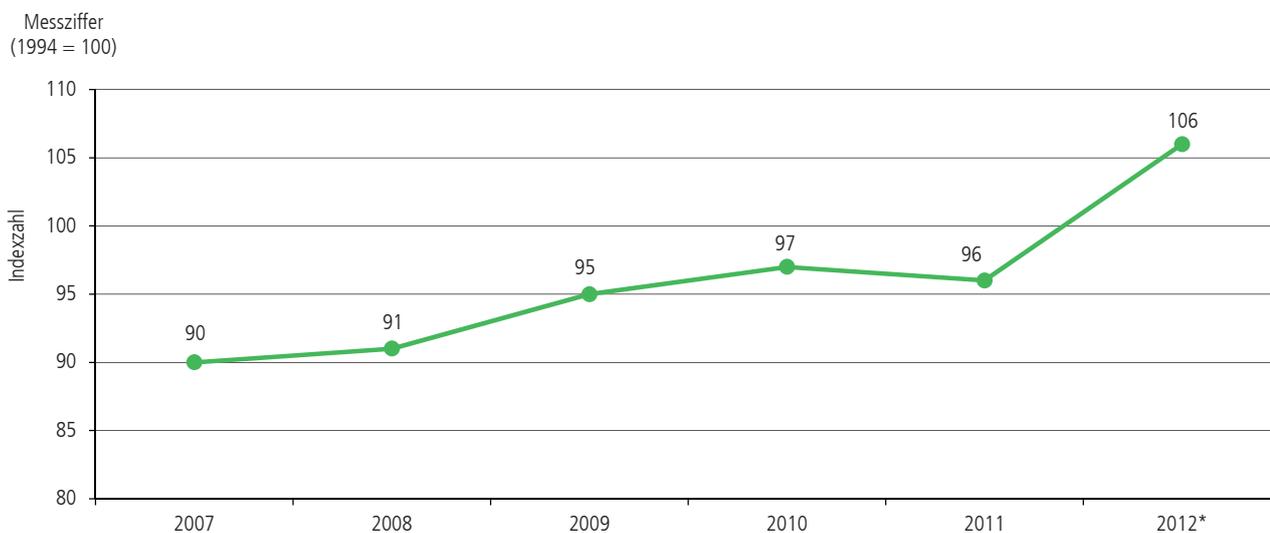
## 5.1.3 WOHNUNGSEIGENTUM

### Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Erstverkäufe von Wohnungseigentum weisen im Zeitraum 2007 bis 2013 eine kontinuierliche Steigerung um nahezu +20 % auf. Objekte in exponierter Lage, insbesondere Karlsruhe-Südost, hatten großen Einfluss auf die Preisentwicklung. Deshalb ist für das Jahr 2012 nur eine vorläufige und für das Jahr 2013 keine Indexzahl ermittelt worden (siehe Abbildung 5.02).

Abbildung 5.02

### PREISENTWICKLUNG VON ERSTVERKÄUFEN VON WOHNUNGSEIGENTUM IN KARLSRUHE 2007 BIS 2012 – INDEXDARSTELLUNG (1994 = 100) –



\* vorläufige Indexzahl

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe, März 2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die Kaufpreise für **neu gebaute** Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Lage waren in Karlsruhe 2013 bei kleinen Wohnungen unter 35 Quadratmeter Wohnfläche mit 3.380 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am höchsten. Mit 3.110 Euro pro Quadratmeter Wohnflächen waren die Wohnflächenkosten von Wohnungen zwischen 81 und 100 Quadratmetern ebenfalls vergleichsweise hoch. Am niedrigsten war der Quadratmeterkaufpreis mit 2.930 bei neu gebauten Wohnungen mit 61 bis 80 Quadratmetern Wohnfläche (siehe Tabelle 5.06)

Im Jahr 2013 lag der Vergleichswert für eine Wohnung (80 qm Wohnfläche, Fertigstellung 2012 bis 2015, ohne Stellplatz) im Erstverkauf bei rund 235.000 Euro.

Tabelle 5.06

### PREISSPIEGEL FÜR ERSTVERKÄUFE VON WOHNUNGSEIGENTUM IN KARLSRUHE 2013

WOHNFLÄCHE	LAGE	BAUJAHRSKLASSE NEUBAU*
		Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
bis 35 qm	Mittel / Gut	3.380
36 - 60 qm	Mittel / Gut	3.070
61 - 80 qm	Mittel / Gut	2.930
81 - 100 qm	Mittel / Gut	3.110
über 100 qm	Mittel / Gut	2.990

\* Dieser Baujahrsklasse wurden Neubauten mit Fertigstellung in den Jahren 2012 bis 2015 zugeordnet.

Quelle: Gutachterausschuss in Karlsruhe 3/2015

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

### Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

Die Preise bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum sind im Zeitraum 2007 bis 2013 jährlich zwischen 5 % und 10 % gestiegen. Insbesondere ab dem Jahr 2010 ist ein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen. Baujahrsklassen haben keine signifikanten Unterschiede aufgezeigt.

Die Quadratmeterpreise von weiterverkauftem Wohneigentum in Karlsruhe 2013 nach Wohnungsgröße und Baujahrsklasse sind in Tabelle 5.07 dargestellt. Bei der Wertermittlung waren keine Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen feststellbar. Anders als bei den Erstverkäufen gilt hier:

Je größer die Wohnung, desto höher ist der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen der Baujahrsklassen vor 1949, 1990 bis 2004 und 2005 bis 2011 wurden vergleichsweise hoch gehandelt. Insgesamt variierten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zwischen 1.640 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnungsgröße: 36 bis 60 qm, Baujahrsklasse: 1975 bis 1989) und 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohnungsgröße: 81 bis 100 Quadratmeter, Baujahrsklasse: 2005 bis 2011).

Im Jahr 2013 lag der Vergleichswert für eine Wohnung (80 qm Wohnfläche, Baujahrsklasse 1975 bis 1989, ohne Stellplatz) im Weiterverkauf bei rund 145.000 Euro.

Tabelle 5.07

### PREISSPIEGEL FÜR DEN WEITERVERKAUF VON WOHNUNGSEIGENTUM IN KARLSRUHE 2013

WOHNFLÄCHE	BAUJAHRSKLASSEN				
	Bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	2005 - 2011
	Euro pro Quadratmeter Wohnfläche				
36 – 60 qm	1.800	1.650	1.640	1.970	*
61 – 80 qm	2.020	1.680	1.800	2.080	*
81 – 100 qm	2.110	1.780	1.880	2.160	2.500

Bei den abgebildeten Vergleichsfaktoren handelt es sich um ein Kaufpreismittel, wie sie als Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt vereinbart wurden.

Unterschiedungen bezüglich des Sanierungszustandes der Wohnungen, des Gebäudes waren nicht möglich.

Eine baujahrstypische Modernisierung muss unterstellt werden.

Wertunterschiede aufgrund unterschiedlicher Lagen konnte nicht festgestellt werden.

\* = Keine Angabe möglich

### 5.1.4 IMMOBILIENKAUFPREISE IN KARLSRUHE IM BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN VERGLEICH

Im Bereich Eigentumswohnungen (Neubau) ist das Kaufpreisniveau in Karlsruhe im Vergleich mit den übrigen baden-württembergischen Stadt- und Landkreisen moderat. Hier wird Karlsruhe im Kaufpreisranking des empirica Instituts für das 3. Quartal 2014 mit einem durchschnittlichen Neubau-Kaufpreis in Höhe von 2.702 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf Platz 13 aller 44 baden-württembergischen Kreise gelistet. Mit 4.225 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist eine Neubauwohnung in Freiburg mit Abstand am teuersten. Selbst in der zweitplatzierten Landeshauptstadt Stuttgart muss für eine neugebaute Eigentumswohnung im Schnitt „nur“ 3.641 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden.

Zu den aktuell teuersten Städten in Baden-Württemberg zählt Karlsruhe laut empirica hingegen im Segment der neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier rangiert die Fächerstadt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.217 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf Rangplatz drei hinter Stuttgart (4.544 Euro/qm) und Freiburg (3.954 Euro/qm).

## 5.2 TEILWOHNUNGSMARKT MIETE

Grundsätzlich können drei verschiedene Mietbegriffe voneinander unterschieden werden: Angebotsmiete (Neuvertragsmiete), Bestandsmiete und die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei den **Angebotsmieten** handelt es sich um Mieten, die aktuell am Markt bei Neuabschluss eines Mietvertrages verhandelt und vereinbart wurden. Dabei muss es sich nicht zwingend um die Vermietung einer Neubauwohnung handeln. Auch neue vermietete Wohnungen in Altbauwohnungsbeständen fallen unter die sogenannten Angebotsmieten.

Unter den **Bestandsmieten** werden alle Mietverhältnisse subsummiert. Zusätzlich zu den Angebotsmieten fallen hierunter auch jene Mieten aus bereits bestehenden

Mietverhältnissen. Der fällige Mietzins kann also durchaus schon vor längerer Zeit vertraglich vereinbart worden sein. Auch Verträge, bei denen eine oder mehrere Mieterhöhungen/-anpassungen stattgefunden haben, fallen darunter. Zu den Bestandsmieten liegen kaum aktuelle Daten vor, so dass nachfolgend keine Aussagen darüber getroffen werden können.

Eine Zwischenstellung nimmt die sogenannte **ortsübliche Vergleichsmiete** ein. Bei deren Ermittlung werden sowohl Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) als auch Bestandsmieten, die innerhalb der zurückliegenden vier Jahre geändert worden sind, berücksichtigt. „Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Absatz 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten)“<sup>16)</sup>. Dabei sind Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind (sozialer Wohnungsbau, Mietpreisbindung), nicht zu berücksichtigen.

### 5.2.1 ANGEBOTSMIETE (NEUVERTRAGSMIETEN)

Nach Daten des Instituts des Immobilienverbands Deutschland (IVD-Institut) reicht die Spanne der im Herbst 2014 vereinbarten Mieten (Nettokaltmiete ohne Wohnnebenkosten) bei Abschluss eines neuen Mietvertrags in Karlsruhe je nach Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnung von durchschnittlich 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Mietwohnungen mit Baujahr vor 1950 mit einfachem Wohnwert) bis hin zu 10,60 Euro (Neubauwohnung mit sehr gutem Wohnwert)<sup>17)</sup>. Eine Übersicht über die verschiedenen durchschnittlichen Angebotsmieten in Karlsruhe 2014 je Baualterklasse und Wohnwert ist in Tabelle 5.08 (Spalte „Herbst 2014“) dargestellt. Grundsätzlich gilt: Je jünger das Baualter und je besser der Wohnwert einer Wohnung, desto höher ist auch der am Markt erzielbare beziehungsweise zu bezahlende Mietzins.

<sup>16)</sup> Siehe Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bonn 2014, Seite 12.

<sup>17)</sup> Der Begriff Wohnwert, so wie er vom IVD-Institut verwendet wird, umfasst sowohl Ausstattungs- als auch Lagequalitäten.

Tabelle 5.08

**ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN (NEUVERTRAGSMIETEN) IN KARLSRUHE BEI MIETWOHNUNGEN NACH BAUALTER UND WOHNWERT 2008 BIS 2014**  
– NETTOKALTMIETE IN EURO JE QUADRATMETER WOHNFLÄCHE –

BAUALTERSKLASSE	WOHNWERT	2008/09	HERBST 2013	HERBST 2014	VERÄNDERUNG 2008 ZU 2014	
					absolut	anteilig
vor 1950	einfacher Wohnwert	5,25	6,30	6,50	1,25	23,8%
	mittlerer Wohnwert	6,30	7,20	7,50	1,20	19,0%
	guter Wohnwert	7,00	8,30	8,50	1,50	21,4%
	sehr guter Wohnwert	.	10,30	10,30	.	.
nach 1950	einfacher Wohnwert	5,50	6,90	7,10	1,60	29,1%
	mittlerer Wohnwert	6,30	7,70	7,90	1,60	25,4%
	guter Wohnwert	7,50	9,10	9,00	1,50	20,0%
	sehr guter Wohnwert	.	9,80	10,40	.	.
Neubau	mittlerer Wohnwert	7,60	8,50	8,70	1,10	14,5%
	guter Wohnwert	7,80	9,30	9,60	1,80	23,1%
	sehr guter Wohnwert	.	10,60	10,60	.	.

Quelle: IVD Institut GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die Tabelle ermöglicht zudem eine Analyse der zeitlichen Veränderungen der Miethöhen bei Neuvertragsmieten zwischen 2008 und 2014 (letzte beiden Spalten ganz rechts). Absolut ist die Nettokaltmiete der Angebotsmieten in Karlsruhe in den Jahren zwischen 2008 und 2014 zwischen +1,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert) und +1,80 Euro (Neubauwohnung mit gutem Wohnwert) gestiegen.<sup>18)</sup> Prozentual lagen die Mietpreissteigerungen der vergangenen sechs Jahre zwischen +20 und +30 Prozent. Vor allem im Segment der Mietwohnungen, die nach 1950 errichtet wurden (ohne Neubau) war der Anstieg der Neuvertragsmieten besonders hoch. Wohnungen dieser Kategorie mit einfachem Wohnwert verteuerten sich in den vergangenen sechs Jahren um fast 30 Prozent (+29,1 %), was einer Mietpreissteigerung von +1,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entspricht. Nur bei den Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert lag die Steigerungsrate mit +14,5 % deutlich unter 20 Prozent.

Dass die Nachfrage nach Wohnraum in Karlsruhe auch aktuell immer noch immens hoch ist und der Karlsruher Wohnungsmarkt derzeit sehr angespannt ist, zeigt die Tatsache, dass – abgesehen von einer Ausnahme – die

durchschnittlichen Neuvertragsmieten zwischen 2013 und 2014 über alle Kategorien hinweg weiter angestiegen sind. Die Steigerung der Nettokaltmieten betrug bei den Neuvertragsmieten zwischen 2013 und 2014 im Durchschnitt rund +0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht einem prozentualen Anstieg von etwa zwei Prozent innerhalb eines Jahres. Mit einem Anstieg von 9,80 Euro auf 10,40 Euro der durchschnittlichen Nettokaltmiete zwischen 2013 und 2014 fiel die Mietpreissteigerung bei den neueren Wohnungen (nach 1950) mit sehr gutem Wohnwert mit Abstand am stärksten aus (+0,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise +6,1 %). Nur im Segment der Wohnungen, die nach 1950 errichtet wurden (ohne Neubau) und einen mittleren Wohnwert aufweisen, fielen die durchschnittlichen Mieten bei Neuverträgen um -0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nicht ganz so stark wie bei den Mietwohnungen war die Steigerung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2014 bei den vermieteten Reihen- und Doppelhäusern (siehe Tabelle 5.09). Prozentual gesehen lag hier der durchschnittliche Anstieg der Neuvertragsmieten über alle Baualters- und Wohnwertkategorien hinweg bei +10,6 %. Das entspricht einer Steigerung der Nettokaltmieten um +107,00 Euro.

<sup>18)</sup> Ein zeitlicher Vergleich der Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert ist nicht möglich, da für das Jahr 2008/09 in dieser Kategorie keine Daten vorliegen.

Tabelle 5.09

### ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN (NEUVERTRAGSMIETEN) IN KARLSRUHE BEI HÄUSERN ZUR MIETE NACH BAUALTER UND WOHNWERT 2008 BIS 2014

– NETTOKALTMIETE –

BAUALTERSKLASSE	WOHNWERT	2008/09	HERBST 2013	HERBST 2014	Veränderung 2008 zu 2014	
					absolut	antellig
Reihenmittelhaus/Bestand	einfacher Wohnwert	650,00	780,00	790,00	140,00	21,5%
	mittlerer Wohnwert	790,00	900,00	900,00	110,00	13,9%
	guter Wohnwert	1050,00	1200,00	1220,00	170,00	16,2%
Reihenmittelhaus/Neubau	mittlerer Wohnwert	1200,00	1220,00	1220,00	20,00	1,7%
	guter Wohnwert	1350,00	1420,00	1420,00	70,00	5,2%
Doppelhaushälfte/Bestand	einfacher Wohnwert	900,00	1030,00	1040,00	140,00	15,6%
	mittlerer Wohnwert	1150,00	1180,00	1180,00	30,00	2,6%
	guter Wohnwert	1250,00	1320,00	1310,00	60,00	4,8%
Doppelhaushälfte/Neubau	mittlerer Wohnwert	1280,00	1370,00	1380,00	100,00	7,8%
	guter Wohnwert	1340,00	1570,00	1570,00	230,00	17,2%

Quelle: IVD Institut GmbH

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Relativ stark stiegen die Mietpreise zwischen 2008 und 2014 im Segment der Reihenmittelhäuser im Bestand – also ohne Neubau. Bezogen auf den Ausgangswert in 2008 war dort die Steigerung bei den Häusern mit einfachem Wohnwert mit +21,5 % am höchsten (+140,00 Euro). Absolut am höchsten war die Steigerung der Neuvertragsmieten jedoch bei den neu gebauten Doppelhaushälften mit gutem Wohnwert mit +230,00 Euro (+17,2 %).

Auch in jüngster Vergangenheit zwischen 2013 und 2014 waren die Mietpreisveränderungen im Segment der vermieteten Häuser geringer als im Teilwohnungsmarkt Mietwohnungen. In der Hälfte der Fälle (in 5 von 10 Kategorien) veränderte sich der durchschnittliche Mietpreis zwischen 2013 und 2014 nicht. In vier Kategorien waren

leichte Anstiege zwischen 10 und 20 Euro der monatlichen Nettokaltmiete (0,7 % bis 1,7 %) zu verzeichnen, vor allem im Bereich der Häuser mit einfacher Ausstattung. Einen leichten Rückgang der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete war im Segment der Doppelhaushälften (Bestand) mit gutem Wohnwert feststellbar (-10 Euro beziehungsweise -0,8 %).

Hinsichtlich der Angebotsmieten im Bereich Mietwohnungen liegt Karlsruhe nach Auskunft des Miet- und Kaufpreisrankings des empirica Instituts für das dritte Quartal 2014 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete (alle Baualtersklassen)<sup>19)</sup> in Höhe von 8,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf Rang sieben unter allen baden-württembergischen Land- und Stadtkreisen. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von über 9,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Städte Stuttgart (9,94 EUR/qm), Freiburg (9,86 EUR/qm) und Heidelberg (9,34 EUR/qm) noch deutlich vor Karlsruhe.

<sup>19)</sup> Insetierte Angebotspreise in Euro pro Quadratmeter, hedonische Preise für 60 bis 80 Quadratmeter (EZFH 100 bis 150 Quadratmeter), gute Ausstattung, Neubau (die jeweils letzten zehn Baujahrgänge) beziehungsweise alle Baujahrgänge.

## 5.2.2 ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in Karlsruhe seit dem Jahr 2013 anhand eines qualifizierten Mietspiegels. Dieser wurde auf der Basis einer repräsentativen Mieter- und Vermieterbefragung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Bei der regressionsanalytischen Auswertung konnten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rund 4.900 Wohnungen berücksichtigt werden, wobei diese über das gesamte Stadtgebiet hinweg verteilt und nach Baualter und Eigentümerstruktur der Gebäude repräsentativ berücksichtigt waren. Der Karlsruher Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen beziehungsweise vermietete Einfamilienhäuser des frei finanzierten Wohnungsmarktes, jedoch nicht zum Beispiel für Sozialwohnungen, Wohnraum in Heimen und Wohnheimen, Dienst- und Werkwohnungen oder für Wohnungen mit „Gefälligkeitsmieten“. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Euro für verschiedene Segmente des Karlsruher Mietwohnungsmarktes entsprechend der Wohnlage, dem Baujahr, der Größe sowie der Ausstattung der Objekte.

Das ortsübliche Mietpreisniveau liegt in Karlsruhe mit momentan durchschnittlich 6,41 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 7,97 Euro pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser deutlich unter dem anderer baden-württembergischer Großstädte wie Stuttgart, Heidelberg oder Freiburg. Je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Objektes schwanken die Preise zum Teil erheblich, wobei kleine Wohnungen im Schnitt teurer sind als große Objekte. Neben der Größe wirkt sich die Ausstattung einer Wohnung besonders stark auf den Mietpreis aus, während sich das Baualter – außer bei Neubauwohnungen – und vor allem die Wohnlage preislich deutlich weniger abbilden als es allgemein vermutet wird. Nur eine sehr gute Wohnlage wirkt sich preisstärker aus, während ansonsten qualitative Lageunterschiede – zumindest ortsüblich – kaum auf den Mietpreis niederschlagen. Diese Ergebnisse decken sich mit den Beobachtungen des Gutachterausschusses hinsichtlich des preislichen Einflusses der Lage auf dem Immobilienmarkt und sind möglicherweise auf die angespannte Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zurückzuführen. Angesichts dessen ist auch davon auszugehen, dass das ortsübliche Mietniveau bei der kommenden Neuerstellung des Mietspiegels ansteigen wird.

## 6. WOHSITUATION DER KARLSRUHER HAUSHALTE (ERGEBNISSE DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG)

Am 9. Mai 2011 wurden in Karlsruhe im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 152.219 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und 35 Wohnungen in bewohnten Unterkünften gezählt. Zusammen ergeben sich hieraus 152.254 Wohnungen. Die größte Zahl an Wohnungen findet sich naturgemäß in den Wohngebäuden (147.220). Die Wohngebäude können nochmals unterschieden werden in reine Wohngebäude (ohne Wohnheime) und Wohnheime, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner einen eigenen Haushalt führen können. Dies sind beispielsweise Studentenwohnheime oder Schwesternwohnheime. Anfang Mai 2011 wies Karlsruhe 143.629 Wohnungen in reinen Wohngebäuden und 3.591 Wohnungen in Wohnheimen auf. In sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, dies sind beispielsweise Geschäftshäuser, die eine Hausmeisterwohnung aufweisen, oder Gebäude mit Ladenlokalen, in denen sich noch zusätzlich eine oder mehrere Wohnungen befinden, wurden 4.999 Wohnungen ermittelt.

### 6.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE DER WOHNUNGEN

#### 6.1.1 VOM EIGENTÜMER BEWOHNTE WOHNUNGEN

Am Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wohnte in insgesamt 43.521 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum der Eigentümer selbst, dies entspricht gut einem Viertel des Wohnungsbestands beziehungsweise einer Eigentümerquote von 28,6 %. Die Eigentümer dieser Wohnungen teilten sich etwa hälftig auf in Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern, welche eine Wohnung in einem nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilten Gebäude besaßen. Dies sind in den allermeisten Fällen Privatleute, die in ihrer eigenen Eigentumswohnung wohnen.

Die nachfolgende Tabelle 6.01 sowie die Karte (Abbildung 6.01) geben einen Überblick über die Eigentümerquoten in den Karlsruher Stadtteilen und Stadtvierteln. In den Stadtteilen mit großen Einfamilienhausgebieten, wie zum Beispiel in Hohenwettersbach, waren am 9. Mai 2011 mit zwei Drittel aller Einheiten (66,2 %) besonders viele vom Eigentümer selbst bewohnt. Auch in Grünwettersbach lag die Quote der eigentümbewohnten Wohnungen bei über 60 %. In den anderen Höhenstadtteilen und in Grötzingen und Neureut wurden ebenfalls hohe Eigentümerquoten ermittelt. Im Kernstadtbereich hingegen, aber auch in Mühlburg und in Oberreut, lag der Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen teilweise deutlich unter 20 %.

Tabelle 6.01

**EIGENTÜMERQUOTE DER WOHNUNGEN\* AM 9. MAI 2011 IN DEN KARLSRUHER STADTTEILEN**

STADTTEIL	WOHNUNGEN INSGESAMT	DARUNTER VOM EIGENTÜMER BEWOHNT	
		Anzahl	Anteil in %
01 Innenstadt-Ost	3.824	527	13,8
02 Innenstadt-West	5.866	723	12,3
03 Südstadt	9.778	1.248	12,8
04 Südweststadt	10.902	2.080	19,1
05 Weststadt	10.847	2.194	20,2
06 Nordweststadt	6.112	1.820	29,8
07 Oststadt	10.174	1.514	14,9
08 Mühlburg	8.920	1.680	18,8
09 Daxlanden	5.958	1.428	24,0
10 Knielingen	4.633	1.885	40,7
11 Grünwinkel	5.031	1.984	39,4
12 Oberreut	4.672	921	19,7
13 Beiertheim-Bulach	3.798	1.227	32,3
14 Weiherfeld-Dammerstock	3.087	994	32,2
15 Rüppurr	5.197	1.857	35,7
16 Waldstadt	6.439	2.301	35,7
17 Rintheim	2.839	751	26,5
18 Hagsfeld	3.345	1.353	40,4
19 Durlach	16.387	5.639	34,4
20 Grötzingen	4.519	2.270	50,2
21 Stupferich	1.322	728	55,1
22 Hohenwettersbach	1.196	792	66,2
23 Wolfartsweier	1.683	737	43,8
24 Grünwettersbach	1.903	1.160	61,0
25 Palmbach	797	432	54,2
26 Neureut	8.998	4.280	47,6
27 Nordstadt	3.992	996	24,9
<b>STADT KARLSRUHE</b>	<b>152.219</b>	<b>43.521</b>	<b>28,6</b>

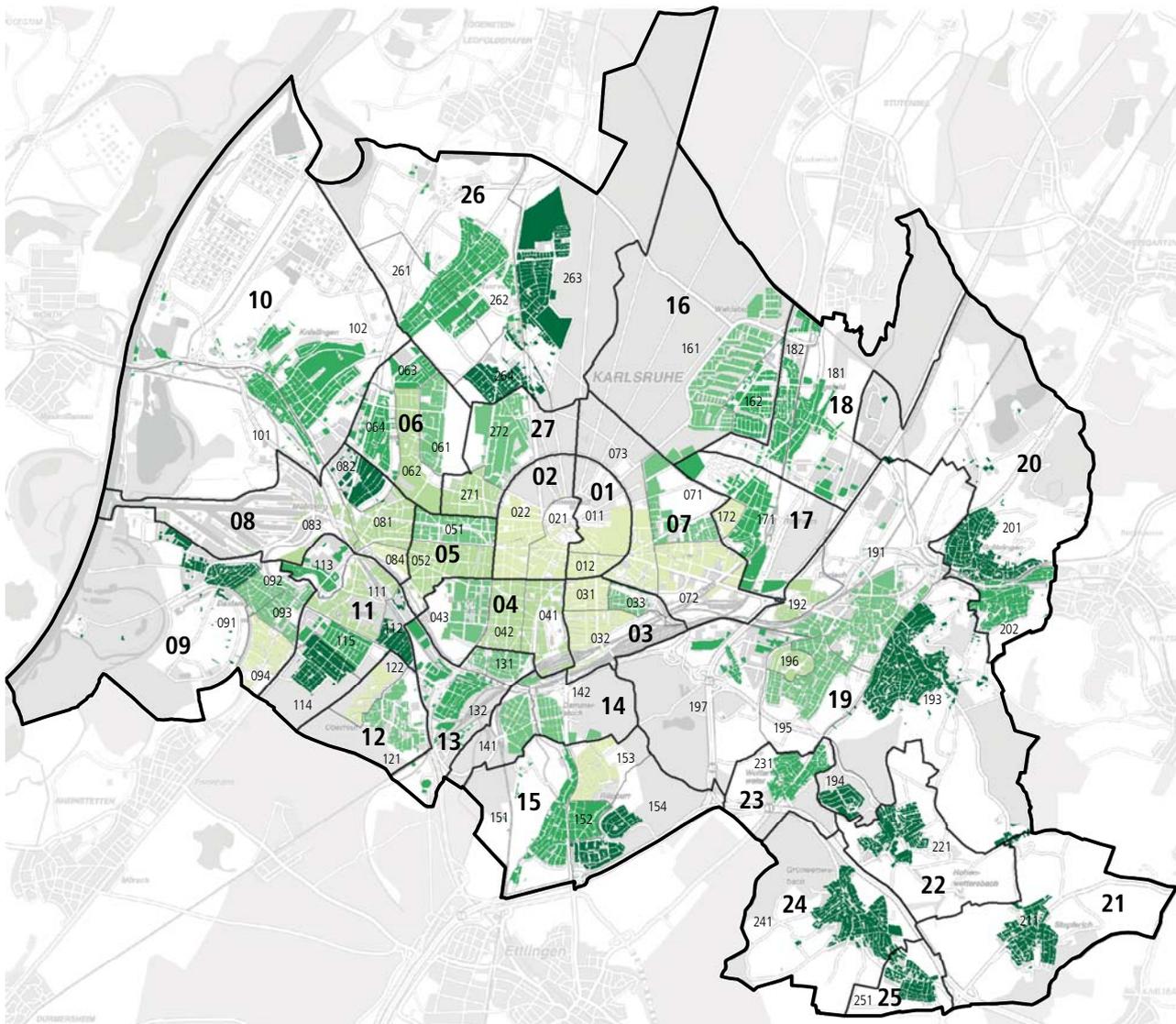
\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Abbildung 6.01

**EIGENTÜMERANTEIL DER WOHNUNGEN\* IN DEN KARLSRUHER STADTVIERTELN AM 9. MAI 2011**



**Stadtteile**

- |                    |                           |                     |
|--------------------|---------------------------|---------------------|
| 01 Innenstadt-Ost  | 10 Knielingen             | 19 Durlach          |
| 02 Innenstadt-West | 11 Grünwinkel             | 20 Grötzingen       |
| 03 Südstadt        | 12 Oberreut               | 21 Stupferich       |
| 04 Südweststadt    | 13 Beierthelm-Bulach      | 22 Hohenwettersbach |
| 05 Weststadt       | 14 Weiherfeld-Dammerstock | 23 Wolfartsweier    |
| 06 Nordweststadt   | 15 Rüppurr                | 24 Grünwettersbach  |
| 07 Oststadt        | 16 Waldstadt              | 25 Palmbach         |
| 08 Mühlburg        | 17 Rintheim               | 26 Neureut          |
| 09 Daxlanden       | 18 Hagsfeld               | 27 Nordstadt        |

**Anteil an allen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum**

- unter 15%
- 15% bis unter 25%
- 25% bis unter 35%
- 35% bis unter 50%
- 50% und mehr

**Karlsruher Durchschnitt: 28,6%**

**Zeichenerklärung**

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Stadtviertelgrenze

\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

## 6.1.2 MIETWOHNUNGEN

Mehr als zwei Drittel der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Karlsruhe (104.985) waren am 9. Mai 2011 zu Wohnzwecken vermietet. Die Einstufung als Mietwohnung ist unabhängig davon, ob für die Wohnung Miete gezahlt wird oder ob diese vom Vermieter mietfrei überlassen ist. Die 104.985 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen hatten unterschiedliche Eigentümer (siehe Tabelle 6.02). Die größte Gruppe stellten Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern dar. Ihnen gehörten knapp 69.000 oder rund 65,6 % der vermieteten Wohnungen. Wohnungsgenossenschaften

vermieteten gut 13.800 Wohnungen und rangierten somit knapp vor der Rubrik „Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen“, in deren Eigentum sich im Mai 2011 knapp 13.000 der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen befanden. Das heißt, rund 26.800 von 105.000 vermieteten Wohnungen oder 25 % waren in der Hand der städtischen VOLKSWOHNUNG oder einer Genossenschaft. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder andere privatwirtschaftliche Unternehmen hatten damals knapp 6.000 vermietete Wohnungen im Eigentum. Bund, Land oder Organisationen ohne Erwerbszweck spielten als Eigentümer von Mietwohnungen in Karlsruhe kaum eine Rolle.

Tabelle 6.02

### EIGENTÜMERSTRUKTUR DER VERMIETETEN WOHNUNGEN\* AM 9. MAI 2011

EIGENTÜMER DER WOHNUNG	ZU WOHNZWECKEN VERMIETETE WOHNUNGEN	
	Anzahl	Anteil in %
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	30.570	29,1
Privatperson	38.344	36,5
Wohnungsgenossenschaft	13.813	13,2
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	3.607	3,4
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	2.329	2,2
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	12.991	12,4
Bund oder Land	630	0,6
Organisation ohne Erwerbszweck	2.701	2,6
<b>INSGESAMT</b>	<b>104.985</b>	<b>100</b>

\* zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (auch mietfrei). Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ohne Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

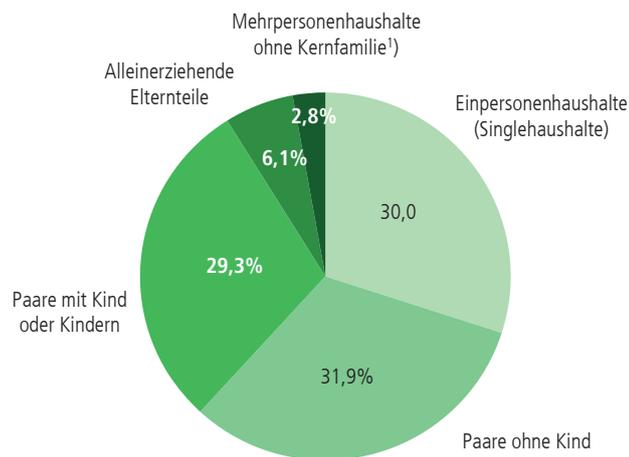
Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen waren im Mai 2011 naturgemäß dort weniger häufig, wo die Eigentümerquote hoch lag, nämlich vorwiegend in den Höhenstadtteilen. Die wenigsten Mietwohnungen im Stadtgebiet wies Hohenwettersbach auf, wo nur annähernd 30 % aller Wohnungen vermietet waren. Insgesamt 10.241 oder rund jede zehnte der 104.985 Mietwohnungen entfielen auf Durlach, den größten und einwohnerstärksten Karlsruher Stadtteil. Mehr als 8.000 Wohnungen wurden jeweils in der

Südstadt, der Südweststadt, der Weststadt und der Oststadt zu Wohnzwecken vermietet. Der Anteil der Mietwohnungen war in der Südstadt, der Oststadt und im südlichen und östlichen Teil der Innenstadt besonders hoch, wo jeweils mehr als acht von 10 Wohnungen vermietet waren. Außerhalb des Kernstadtbereichs verzeichneten besonders Mühlburg, Daxlanden, Oberreut und die Nordstadt mit Werten zwischen 75 % und 81 % ähnlich hohe Prozentsätze an Mietwohnungen im Vergleich zum Gesamtbestand.

## 6.2 MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH DER BEWOHNERSTRUKTUR

Von den 43.433 Haushalten, die am 9. Mai 2011 in Karlsruhe im selbst genutzten Wohneigentum lebten, waren rund 60 % Paare mit und ohne Kinder. Weitere 30 % des selbst genutzten Wohneigentums wurden von Einpersonenhaushalten bewohnt. Auf alleinerziehende Elternteile entfielen etwas mehr als 6 % der Eigentumswohnungen, sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie wie Wohngemeinschaften und dergleichen lebten vergleichsweise selten im Eigentum (siehe Abbildung 6.02).

Abbildung 6.02  
**BEWOHNERSTRUKTUR DES SELBST GENUTZTEN WOHNEIGENTUMS\* AM 9. MAI 2011**



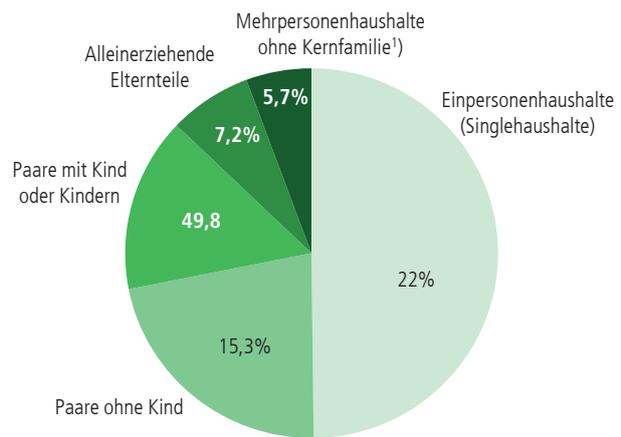
\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; ohne Haushalte in Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt werden

¹) alle anderen privaten Mehrpersonenhaushalte, zum Beispiel nicht eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare, Wohngemeinschaften, Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteile

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung. Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Knapp die Hälfte der 104.759 Karlsruher Mietparteien waren Anfang Mai 2011 Singlehaushalte, etwas mehr als ein Drittel entfiel auf Paare mit oder ohne Kinder. Auch Haushalte mit Alleinerziehenden und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie lebten mit 7,2 % und 5,7 % häufiger in Mietwohnungen als im selbst genutzten Eigentum (siehe Abbildung 6.03).

Abbildung 6.03  
**BEWOHNERSTRUKTUR DES SELBST GENUTZTEN WOHNEIGENTUMS\* AM 9. MAI 2011**



\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; ohne Haushalte in Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt werden

¹) alle anderen privaten Mehrpersonenhaushalte, zum Beispiel nicht eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare, Wohngemeinschaften, Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteile

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung. Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Betrachtet man die 43.433 Eigentümerhaushalte nach ihrer Alterszusammensetzung, so zeigt sich, dass der Anteil der Seniorenhaushalte unter den Eigentümern im Mai 2011 höher lag als der Anteil der Mieterhaushalte. Absolut gesehen lebten jedoch deutlich mehr Rentnerhaushalte in Mietwohnungen.

Als Seniorinnen und Senioren gelten hierbei alle Personen, die am Zensusstichtag im Mai 2011 das 65. Lebensjahr vollendet hatten (siehe Tabelle 6.03). Im weitaus überwiegenden Teil der Haushalte, sowohl im Eigentum als auch zur Miete, lebten keine Senioren oder Seniorinnen.

Tabelle 6.03

**HAUSHALTSTYPEN IN KARLSRUHE AM 9. MAI 2011 NACH DER ART DER WOHNUNGSNUTZUNG\***

SENIORENSTATUS	SELBST GENUTZTES WOHN-EIGENTUM		MIETWOHNUNG	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Haushalte mit ausschließlich Senioren/Seniorinnen <sup>1)</sup>	11.025	25,4	16.907	16,1
Haushalte mit Senioren/Seniorinnen und Jüngeren	5.524	12,7	5.518	5,3
Haushalte ohne Senioren/Seniorinnen	26.884	61,9	82.334	78,6
<b>INSGESAMT</b>	<b>43.433</b>	<b>100</b>	<b>104.759</b>	<b>100</b>

\* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, ohne Haushalte in Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt werden

1) Zu den Seniorinnen und Senioren zählen alle Personen, die zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 das 65. Lebensjahr vollendet haben

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

## 6.3 WOHN-SITUATION DER HAUSHALTE

Von den 65.215 Einpersonen- oder Singlehaushalten, die am 9. Mai 2011 in Karlsruhe gezählt wurden, lebten 52.202 oder 80 % in einer Mietwohnung (siehe Abbildung 6.04). Nur zwei von zehn Singlehaushalten (13.013) wohnten in einer Eigentumswohnung. Knapp 45 % der Haushalte, die nur aus einer Person bestanden, lebte in einer Mietwohnung, die unter 60 Quadratmeter Wohnfläche aufwies. Nimmt man noch die Größenklasse von 60 bis 79 Quadratmeter hinzu, lebten zwei von drei Einpersonenhaushalten in gemieteten vier Wänden auf weniger als 80 Quadratmeter Fläche. Große Mietwohnungen mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche wurden sowohl absolut als auch prozentual gesehen nur selten von einer Person alleine bewohnt. Die meisten durch Singlehaushalte bewohnten Eigentumswohnungen waren Wohnungen der Größenklasse 60 bis 79 Quadratmeter.

Die hohe Zahl an Einpersonenhaushalten in kleinen Wohnungen ist typisch für einen Hochschulstandort wie Karlsruhe. Auch der hohe Anteil an Singlehaushalten in Mietwohnungen überrascht daher nicht. Es zeigt sich zudem, dass Singles, die im Mai 2011 eine kleine Eigentumswohnung bewohnten, in der Regel jünger waren (unter 30 oder zwischen 30 und 65 Jahre) als die alleinstehenden Bewohnerinnen und Bewohner größerer Wohnungen. Von den 13.013 Karlsruher Einpersonen- oder Singlehaushalten, die Anfang Mai 2011 in einer Eigentumswohnung lebten, waren nur knapp 15 % unter 30 Jahre alt. Der mit gut 85 % überwiegende Teil der Haushalte war zwischen 30 und 65 Jahre alt beziehungsweise bereits im Seniorenalter. Mehr als die Hälfte aller Einpersonenhaushalte in großen Eigentumswohnungen mit 100 oder mehr Quadratmetern Wohnfläche waren 65 Jahre und älter.

Paare ohne Kinder wohnten Anfang Mai 2011 zu 37,5 % im Eigentum und zu 62,5 % zur Miete. Die Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer belief sich dabei auf 13.837 Haushalte, Mieterhaushalte wurden 23.093 Mal gezählt. Kleine Wohnungen unter 60 qm Wohnfläche wurden im Mai 2011 sowohl zur Miete als auch im Eigentum wesentlich häufiger durch ein Paar ohne Kinder bewohnt. Das Platzangebot einer derartigen Wohnung erscheint für einen mehr als zwei Personen umfassenden Haushalt wohl in den meisten Fällen zu gering, so dass sich Paare mit einem oder mehr Kindern eher für größere Wohnungen interessieren. Paare ohne Kinder lebten in rund 40 % aller Fälle in einer gemieteten Wohnung, die eine Größe zwischen 60 und 99 qm aufwies. Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von

120 Quadratmetern und mehr stellten für knapp 15 % aller kinderlosen Paare die Wohnform der Wahl dar.

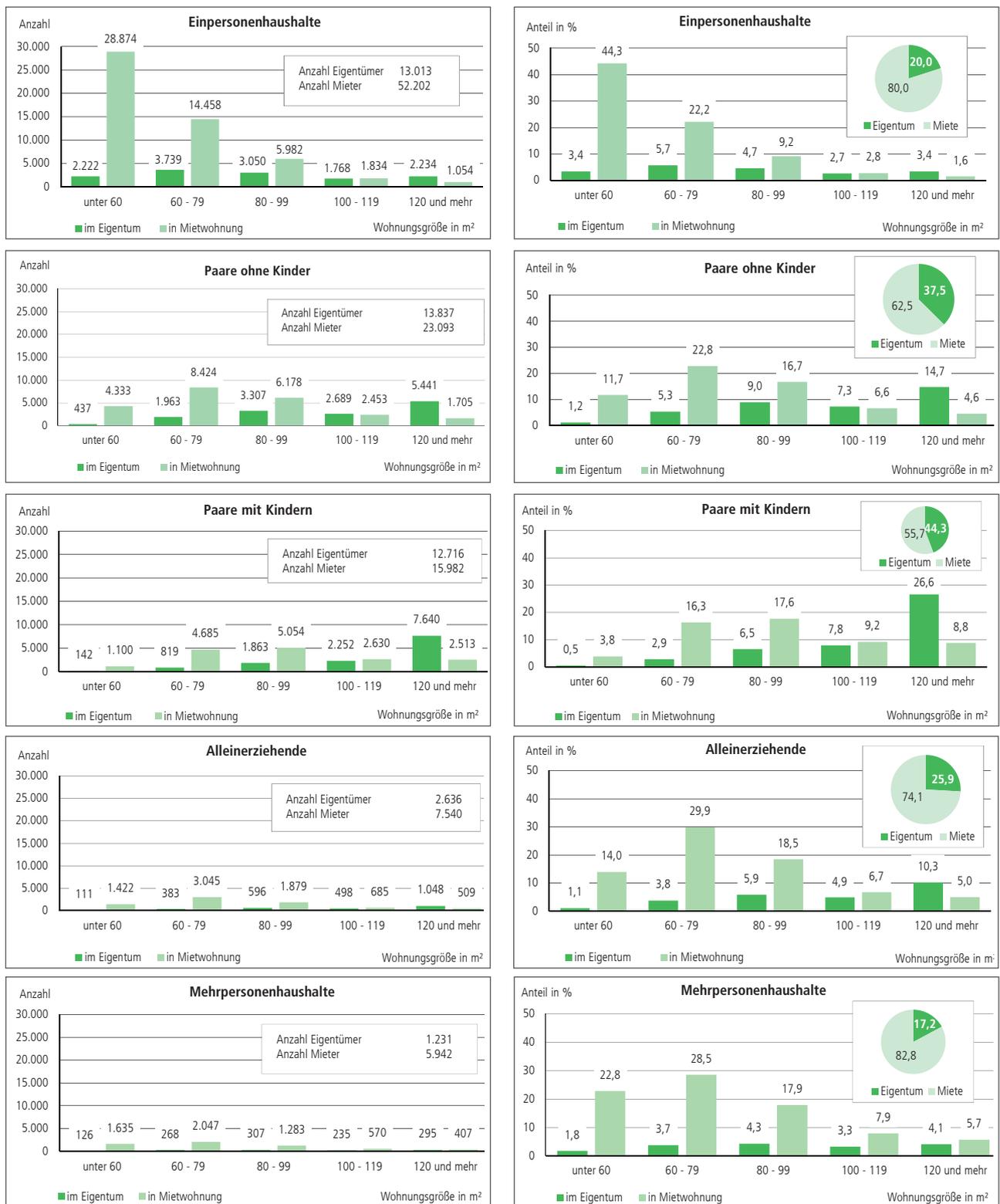
Von den 28.698 Karlsruher Paaren mit Kindern bewohnten 12.716 oder 44,3 % eine Eigentumswohnung, während 15.982 Haushalte oder 55,7 % Mieter waren. Deutlich zeigt sich, dass Familien mit Kindern vor allem im Eigentum in größeren Wohnungen lebten. Über ein Viertel aller Paare mit Kindern (7.640 Haushalte) wohnten im Eigentum auf 120 qm und mehr Wohnfläche. Knapp 10.000 oder ein Drittel aller Paare mit Kindern lebten in einer gemieteten Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 60 bis 99 qm.

Im Vergleich zu den Paaren mit und ohne Kinder bewohnten die gut 10.000 alleinerziehenden Elternteile mit ihren Kindern am 9. Mai 2011 in der überwiegenden Zahl der Fälle Mietwohnungen (7.540 Haushalte oder 74,1 %). Nur etwas mehr als ein Viertel aller Alleinerziehendenhaushalte lebte in einer Eigentumswohnung (2.636 oder 25,9 %). Knapp ein Drittel aller Haushalte mit einem alleinerziehenden Elternteil mietete eine 60 bis 79 qm große Wohnung, etwa jeder fünfte Haushalt lebte zur Miete auf 80 und 99 qm. Auffällig ist auch der vergleichsweise hohe Anteil an kleinen Mietwohnungen unter 60 qm, die durch Elternteile ohne Partnerin oder Partner bewohnt wurden. Bewohnten Alleinerziehende eine Eigentumswohnung, so waren dies in vielen Fällen größere Wohnungen, über 1.000 Alleinerziehendenhaushalte lebten Anfang Mai 2011 in einer Eigentumswohnung mit 120 qm oder mehr Wohnfläche. Hier kann wohl in vielen Fällen davon ausgegangen werden, dass ein Elternteil nach der Trennung von Partner oder Partnerin mit den Kindern weiterhin in der ehemaligen Familienwohnung lebt.

Die 7.173 Karlsruher Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie, zu denen neben Wohngemeinschaften auch nicht eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare oder Großeltern-Enkel-Haushalte zählen, bewohnten am 9. Mai 2011 überwiegend Mietwohnungen. Etwa jeder achte (82,8 %) oder 5.942 derartige Haushalte waren Mietparteien. Nur 1.231 der Mehrpersonenhaushalte oder 17,2 % lebten im Eigentum. Eigentumswohnungen waren bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg sowohl absolut als auch prozentual gesehen vergleichsweise selten. Mehr als die Hälfte der Mehrpersonenhaushalte lebte zur Miete auf weniger als 80 qm Wohnfläche, zwei Drittel aller von derartigen Haushalten bewohnten Mietwohnungen wiesen eine Wohnfläche von unter 100 qm auf.

Abbildung 6.04

**HAUSHALTE IN MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KARLSRUHE AM 9. MAI 2011 NACH DER WOHNUNGSGRÖSSE**



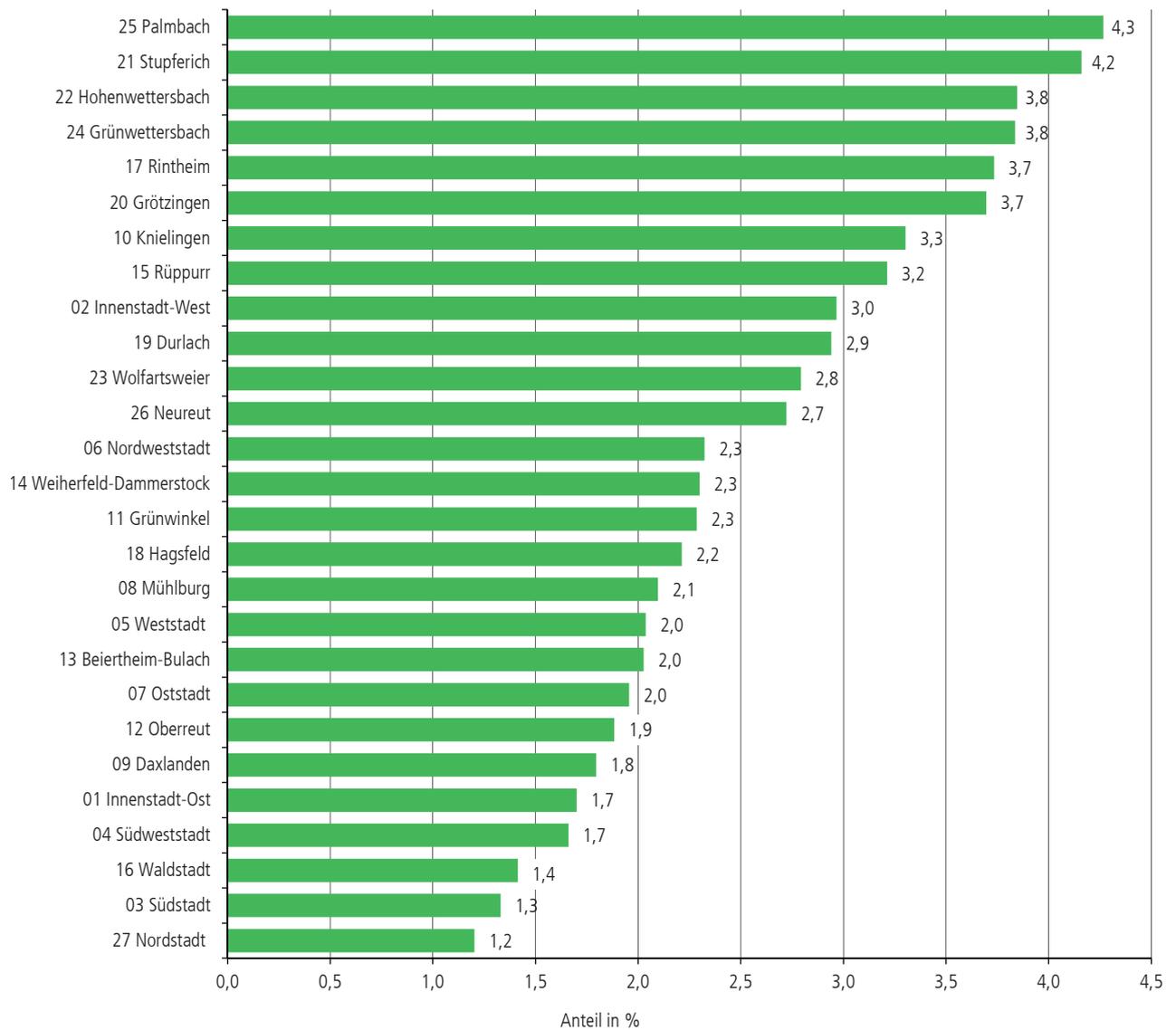
## 6.4 WOHNUNGSLEERSTAND

Am 9. Mai 2011 waren in Karlsruhe 3.545 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nicht bewohnt. Dies entspricht einer Leerstandsquote<sup>20)</sup> von 2,3 %. Hierunter fallen jedoch auch Wohnungen, die aufgrund von Mieterwechsel zum Zeitpunkt der Erhebung gerade unbenutzt waren und damit keinen echten Leerstand darstellen. Die Zahl der Wohnungen, die über einen längeren Zeitraum leer stehen, dürfte deutlich niedriger liegen. Aufgrund des Stichtagsbezugs der Erhebung kann deren Zahl jedoch nicht konkret ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle diese Wohnungen auf Dauer leer bleiben, sondern überwiegend dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Insgesamt lag die Leerstandsquote 2011 deutlich unter der für die Fluktuation am Wohnungsmarkt empfohlenen Quote von 3 %. Liegt die Leerstandsquote bei einem Wert von unter 3 %, wird dies als Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt mit knapper Angebotsseite gesehen. Karlsruhe zählt laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg zu den Städten mit der geringsten Leerstandsquote im Land.

Die am Stichtag der Erhebung nicht bewohnten Wohnungen verteilen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet. Deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand schwankte zwischen 1,2 % und 4,3 %. In der Nordstadt lag der Anteil der leerstehenden Wohnungen nur geringfügig über 1 % aller Wohnungen, in der Südstadt wurden am 9. Mai 2011 nur 1,3 % der Wohnungen als unbewohnt gezählt. Die höchsten Anteile nicht bewohnter Wohnungen fanden sich mit 4,3 % und 4,2 % in Palmbach und in Stupferich. Auch Hohenwettersbach, Grünwettersbach und Grötzingen wiesen am Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung mit jeweils knapp 4 % einen vergleichsweise hohen Anteil an leerstehenden Wohnungen auf (siehe Abbildung 6.05). In diesen Stadtteilen wurde vielfach in den 1970er- und 1980er-Jahren aus steuerlichen Gründen Einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung errichtet. Diese Gebäude wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung zu den Gebäuden mit zwei Wohnungen gezählt. Wird nun die Einliegerwohnung nicht mehr fremdvermietet oder nicht bewohnt, kommt es zu einer erhöhten Zahl von am Stichtag der Erhebung leerstehenden Wohnungen.

<sup>20)</sup> Anteil der am Stichtag als leer stehend gemeldeten Wohnungen an allen Wohnungen.

Abbildung 6.05

**ANTEIL DER LEERSTÄNDE\* IN DEN KARLSRUHER STADTTILEN AM 9. MAI 2011**

\* Am 9. Mai 2011 leer stehende Wohnungen und Gebäude mit Wohnraum.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung.

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## 7. MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER WOHNRAUMVERSORGUNG

### 7.1 STÄDTISCHE FÖRDERPROGRAMME

Die Wohnraumförderung als Grundpfeiler staatlicher Daseinsvorsorge ist grundsätzlich eine Aufgabe von Bund und Ländern. Dennoch unterstützt die Stadt Karlsruhe die Wohnraumversorgung seit vielen Jahren mit eigenen kommunalen Angeboten.

Die Wohnraumförderprogramme des Landes waren in den vergangenen Jahren für die Problemlagen der Großstädte wenig hilfreich. Insbesondere ist der soziale Mietwohnungsbau in Karlsruhe, wie auch in ganz Baden-Württemberg, seit Jahren fast vollständig zum Erliegen gekommen.

In Anbetracht dieser Umstände wurde die Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Liegenschaftsamtes eingehend untersucht. Die Gruppe hat sich intensiv mit Förder- und Entwicklungsmodellen unter anderem der

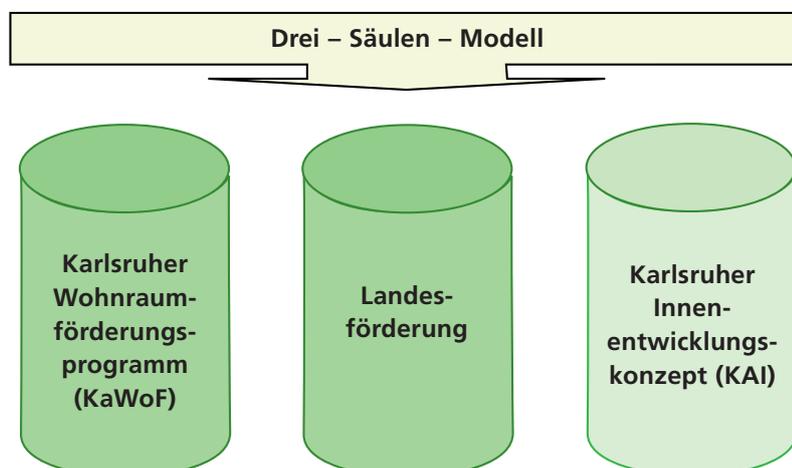
Städte Stuttgart, Freiburg, München, Köln und Frankfurt sowie mit dem im Gemeinderat bereits diskutierten Wiener - beziehungsweise Salzburger Modell auseinandergesetzt. Kollegen aus Stuttgart und Freiburg haben über die Erfahrungen zur Wohnraumsituation in ihrer Stadt referiert. Die Arbeitsgruppe hat in mehreren Sitzungen verschiedene wohnungspolitische Instrumente untersucht und diskutiert, um dem Gemeinderat einen sinnvollen und nachhaltigen Vorschlag unterbreiten zu können.

Als neuen Lösungsansatz für diese Problematik entwickelte die Arbeitsgruppe ein „Drei-Säulen-Modell“, bestehend aus der Landesförderung und zwei neuen kommunalen Förderprogrammen: dem Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF), sowie dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) (siehe Abbildung 7.01).

Daneben wurden als weitere Lösungsansätze bestehende Instrumente modifiziert beziehungsweise herangezogen. Dieses ganze Bündel an Maßnahmen hat der Gemeinderat im Januar 2014 als Grundsatz der Wohnraumförderung in Karlsruhe beschlossen.

Abbildung 7.01

#### WONHRAUMFÖRDERUNG IN KARLSRUHE



### 7.1.1 KARLSRUHER WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM (KAWOF)

Die Zahl der Sozialwohnungen in Karlsruhe ist seit Jahren rückläufig. Zwischen 2008 und 2014 lief bei über 3.000 ehemaligen Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindung aus. Im gleichen Zeitraum kamen jedoch nur 125 geförderte Wohnungen neu hinzu, so dass unter dem Strich ein Rückgang von -2.882 Wohneinheiten zu verzeichnen war. Die bisherige Landesförderung reichte demnach offensichtlich nicht aus, um Investoren zum Bau von sozialen Mietwohnungen zu bewegen. Durch das langjährige niedrige Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt ging die Attraktivität der zinsgünstigen Förderdarlehen verloren und für viele potentielle Investoren stellten die mit der Förderung verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen eine nicht akzeptable Auflage dar.

Obwohl die Landesförderung durch zinslose Darlehen und mittlerweile auch durch die Möglichkeit der Zuschussgewährung deutlich verbessert wurde, gab es im sozialen Mietwohnungsbau, speziell in Karlsruhe, von Investorensseite keine Nachfrage. Von der Wohnungswirtschaft wurde insbesondere die mit der Förderung verbundene Mietabsenkung von 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete als zu hoch erachtet. Genau diese Tatsache ist Ausgangspunkt der Konzeption von KaWoF.

KaWoF sieht in Anbetracht der vorhandenen Landesförderung eine komplementäre kommunale Förderung sowohl im Neubau durch die Schaffung von Sozialmietwohnungen als auch im Bestand durch den Ankauf von Belegungsrechten vor. Der Ankauf von Belegungsrechten soll erfolgen, auch wenn dadurch keine neuen Wohnungen entstehen, sondern dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe an anderer Stelle entzogen werden. Allerdings kann dem Rückgang des sozialen Wohnungsbestands mit diesem Instrument schneller begegnet werden. Letztendlich kann aber nur durch den Neubau von Sozialmietwohnungen eine Entspannung am gesamten Wohnungsmarkt herbeigeführt werden.

Komplementäre Förderung bedeutet, dass KaWoF auf der Landesförderung aufsetzt, also zusätzlich gewährt wird. Dies ist wirtschaftlich sinnvoll, da die Landesmittel genutzt werden können und nicht verloren gehen. Da die Beratung und Antragstellung der Landesförderung beim Liegenschaftsamt erfolgt, stellen sich darüber hinaus Synergieeffekte beim Verwaltungsaufwand ein.

Komplementär bedeutet auch, dass die Grundvoraussetzungen der Landesförderung für KaWoF ebenso gelten. Diese sind:

#### a) Allgemeine Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nur an Haushalte vermietet werden, die durch einen Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der für sie zulässigen Wohnungsgröße und der maßgebenden Einkommensgrenze nachweisen. Dabei kann sich die Vermieterin oder der Vermieter den Haushalt selbst suchen und auch auswählen, was von Vermieterseite sehr geschätzt wird.

In den letzten Jahren wurden in Baden- Württemberg die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein hinsichtlich neu geförderter Objekte deutlich erhöht. Die Einkommensgrenzwerte in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße sind Tabelle 7.01 zu entnehmen. Das in unserer Gesellschaft vorherrschende Klischee, dass nur einkommensschwache Haushalte in den Genuss einer geförderten Wohnung kommen können, ist überholt. Dies hat auch weitreichende Folgen für die Stadtplanung, da auch mit einer höheren Quote von gefördertem Wohnraum als bisher die gewünschte soziale Durchmischung zur Vermeidung von sozialen Brennpunkten in einem Wohnquartier erreichbar erscheint.

Tabelle 7.01

#### EINKOMMENSGRENZEN NACH DEM LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM 2015

HAUSHALTSGRÖSSE	EINKOMMENSGRENZE*
1 Person	39.750
2 Personen	39.750
3 Personen	48.250
4 Personen	56.750
5 Personen	65.250
6 Personen	73.750

\* Maximales monatlichen Bruttohaushalteinkommen

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## b) Mietpreisbindung

Als Gegenleistung für die Förderung ist der Mietpreis gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. In den Programmjahren 2013, 2014 und 2015 betrug die Absenkung 33 %.

## c) Wohnflächengrenzen

Im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung muss die Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Räume angemessen sein. Die Vorgaben zur Wohnungsgröße (qm) nach der Anzahl der Räume sind in Tabelle 7.02 dargestellt.

Tabelle 7.02

### ZULÄSSIGE WOHNUNGSGRÖSSEN NACH DER ANZAHL DER ZIMMER NACH DEM LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM 2015

ANZAHL WOHNRAÜME	WOHNUNGSGRÖSSE IN QUADRATMETERN	
	mindestens	maximal
1 Zimmer	30	45
2 Zimmer	30	60
3 Zimmer	45	75
4 Zimmer	60	90
5 Zimmer	75	105

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Bei der Bindungsdauer unterscheidet sich KaWoF jedoch von der Landesförderung, da bei der Karlsruher Förderung der Wohnraum nach Ablauf der 15- oder 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung daran anschließend noch für weitere drei Jahre dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen ist.

Wegen des seit einiger Zeit herrschenden niedrigen Zinsniveaus ist eine darlehensweise Förderung für die Investoren wenig attraktiv. Eine Förderung durch die Gewährung von Zuschüssen ist unter diesen Umständen zielführender. Daher wird im Rahmen von KaWoF nur in Form von Zuschüssen gefördert.

Im Rahmen von KaWoF ist auch das europäische Beihilferecht zu beachten, wonach staatliche Leistungen nur den reinen Nachteil und einen angemessenen Gewinn ausgleichen sollen, also nicht zu einer sogenannten Überkompensation führen dürfen. In Anbetracht der Subsidiarität der kommunalen Wohnraumförderung sind die Fördermittel des Landes vorrangig in Anspruch zu nehmen. Kommt es durch die Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

In den Tabellen 7.03 und 7.04 werden die möglichen Fördervarianten im Rahmen von KaWoF und die gemeinsame Förderung von Land und Stadt am Beispiel einer Wohnung mit 70 Quadratmetern aufgezeigt (Stand 1. Januar 2015).

Tabelle 7.03

### NEUBAUFÖRDERUNG: SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM

BINDUNGSDAUER	KAWOF (ZUSCHUSS)		LANDESFÖRDERUNG
	Je Quadratmeter	Wohnung (70 Quadratmeter)	
15 Jahre	max. 200 EUR/qm	max. 14.000 EUR	Wohnung (70 Quadratmeter) zinsloses Darlehen: max. 157.500 EUR oder Kombination aus Darlehen und Zuschuss
25 Jahre	max. 285 EUR/qm	max. 19.950 EUR	

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Tabelle 7.04

**BESTANDSFÖRDERUNG: ANKAUF VON MIETPREIS- UND BELEGUNGSVERBINDUNGEN**

BINDUNGSDAUER	KAWOF	LANDESFÖRDERUNG	GESAMT	WOHNUNG (70 QUADRATMETER)
	(Zuschuss)	(Zuschuss)		
15 Jahre	max. 135 EUR/qm	max. 461 EUR/qm	max. 596 EUR/qm	max. 41.720 EUR
25 Jahre	max. 190 EUR/qm	max. 638 EUR/qm	max. 828 EUR/qm	max. 57.960 EUR

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

**Bilanz 2014 und Ausblick**

Naturgemäß haben Wohnraumförderprogramme eine Anlaufzeit, die im Neubaubereich sogar mehrere Jahre beträgt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zuerst Baurecht geschaffen werden muss. Die stadt eigene VOLKSWOHNUNG wurde ihrer Vorreiterrolle gerecht und so konnte der Neubau von insgesamt 110 Wohnungen, die sich zuvor schon in

Planung befanden, komplementär gefördert werden. Im Rahmen der Bestandsförderung wurden für 37 Wohnungen der VOLKSWOHNUNG Miet- und Belegungsbindungen angekauft. Abgesehen von zwei Wohnungen in Mannheim, handelt es sich in 2014 landesweit um die einzigen Förderfälle dieser Art. Details der Wohnraumförderung in Karlsruhe 2014 können nachfolgender Tabelle 7.05 entnommen werden.

Tabelle 7.05

**BILANZ DER WOHNRAUMFÖRDERUNG (KaWoF) IN KARLSRUHE 2014**

ART DER FÖRDERUNG	ANZAHL GEFÖRDERTE WOHNUNGEN	WOHNFLÄCHE IN QUADRATMETER		ZUSCHUSS IN EURO	
		Durchschnitt je Wohnungen (gerundet)	insgesamt	Durchschnitt je Wohnung	insgesamt
Neubauförderung	110	79 qm	8.709 qm	15.835	1.741.800
Bestandsförderung	37	58 qm	2.144 qm	7.761	287.172
<b>INSGESAMT</b>	<b>147</b>	---	<b>10.853 qm</b>	---	<b>2.028.972</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die im Haushalt 2014 veranschlagten Mittel wurden damit ausgeschöpft. Im Haushalt 2015/2016 und in der mittelfristigen Finanzplanung sind jährlich jeweils 5,0 Millionen Euro veranschlagt. Damit hat die Stadt und der Gemeinderat ein deutliches Signal für die zukünftige Ausrichtung der Wohnraumförderung gesetzt.

Bei der im Jahre 2014 erfolgten Förderung handelt es sich um einen ersten Schritt. Es wäre wünschenswert, wenn künftig neben der VOLKSWOHNUNG auch andere Wohnungsmarkttakteure wieder in den Bau geförderten Wohnraums investieren würden. Dabei ist zu beachten, dass nur diejenigen Wohnungsbauunternehmen stärkeres Interesse an KaWoF bekundet haben, die über eigene Flächen verfügen. Diese Flächen werden in naher Zukunft jedoch bebaut sein.

Damit eine signifikante Verbesserung der Wohnungsmarktsituation vor allem für finanzschwächere Haushalte eintreten kann, ist es aus wohnungspolitischer Sicht unabdingbar, dass die Stadt eigene Flächen für den Mietwohnungsbau anbieten kann und die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenpotenziale für Wohnen zügig entwickelt werden.

### 7.1.2 KOMMUNALE WOHNRAUMFÖRDERUNG (GRUNDSTÜCK)

Die Stadt Karlsruhe unterstützt seit jeher die Wohnraumversorgung durch eigene kommunale Angebote in verschiedenen Bereichen. Neben dem seit Januar 2014 beschlossenen kommunalen Förderprogramm KaWoF (siehe Kapitel 7.1.1) wird die Vergabe von städtischen Grundstücken seit vielen Jahren an soziale Vergabekriterien geknüpft. Darüber hinaus gewährt die Stadt Karlsruhe unter gewissen Voraussetzungen im Sinne der kommunalen Wohnraumförderung Preisabschläge beim Kauf beziehungsweise der Erbpacht von städtischen Bauflächen.

#### Vergabe von städtischen Baugrundstücken

Die Stadt vergibt ihre Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau nach Ausschreibung anhand sozialer Kriterien. Dabei werden familiäre Verhältnisse, insbesondere die Anzahl der Kinder, Behinderte und im Haushalt lebende Pflegebedürftige mit Hilfe eines Punktesystems berücksichtigt. Die Bewerber können sich dabei entscheiden, ob sie das Baugrundstück kaufen oder ob ein Erbbaurecht daran bestellt wird.

Städtische Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser stehen derzeit in Stupferich im Baugebiet Klam/Illwig, in Neureut und in Grünwettersbach zur Verfügung (etwa 18). Die Bewerbungsfrist hierfür endete am 20. März 2015. In Grötzingen wird eine Fläche im Rahmen der Innenentwicklung für Wohnzwecke neu überplant (etwa 14 Grundstücke für Einfamilienhäuser).

Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden ebenfalls ausgeschrieben und die Bauträger nach bestimmten Kriterien bewertet. Der Stadt stehen derzeit drei Grundstücke für Geschosswohnungsbau zur Verfügung.

- Baugrundstück Rudolf-Breitscheid-Straße, Oberreut: Das Grundstück soll zusammen mit einem Grundstück der VOLKSWOHNUNG überplant und bebaut werden.
- Zwei Baugrundstücke im Lohfeld, Ludwig-Erhard-Allee: Die Grundstücke sind mit einer Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) zu bebauen.
- Auf dem städtischen Grundstück in der Königsberger Straße 37 wird ein Projekt für den Miet- und Eigentumswohnungsbau mit 52 Wohneinheiten verwirklicht.

In den Jahren 2008 bis 2014 hat die Stadt etwa 95 Grundstücke zur Bebauung mit Ein-/Zwei-Familienhäusern zur Verfügung gestellt, und zwar in den Stadtteilen Neureut, Grünwinkel, Hohenwettersbach, Palmbach und Stupferich.

Darüber hinaus hat die Stadt 14 Grundstücke in Grünwinkel, Hohenwettersbach, Daxlanden und in der Innenstadt für unterschiedliche Formen des Geschosswohnungsbaus verkauft. Realisiert wurden bei diesen Projekten Eigentums- und Mietwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, Seniorenzentren, Studentenwohnen, welche teilweise durchmischte sind mit Gewerbeeinheiten, beispielsweise aus dem Bereich des Gesundheitswesens und des Einzelhandels.

Auch konnte durch die Verlagerung des VfB Knielingen auf dessen Altgelände in Zusammenarbeit mit der VOLKSWOHNUNG ein neues Wohngebiet mit etwa 90 Wohneinheiten entwickelt werden.

**Finanzielle Förderung von Ein- und Zweifamilienhäuser**

Das kommunale Wohnraumförderprogramm (Grundstücke) sieht hinsichtlich der finanziellen Förderung zwei Möglichkeiten vor: Einen Abschlag auf den Kaufpreis städtischer Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke oder eine Ermäßigung der Erbbauzinsen beim Erwerb von Erbbaurechten auf städtische Baugrundstücke.

Förderfähig sind Familien und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind, soweit und solange für das Kind Kindergeld bezahlt wird. Lebt zusätzlich eine behinderte (mindestens 50 %) oder pflegebedürftige (mindestens Pflegestufe 1) Person dauerhaft im Haushalt, wird diese einem Kind gleichgestellt. Gefördert werden auch wachsende Familien, das heißt Familien und Paare ohne Kinder, deren Kinder innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Erbbau- oder Kaufvertrags geboren beziehungsweise in den Haushalt auf Dauer aufgenommen werden. Diesen Kindern werden keine weiteren Personen gleichgestellt.

Weitere Voraussetzung, um Vergünstigungen aus dem kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt Karlsruhe zu erhalten, ist, dass das Familieneinkommen die Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm um nicht mehr als 20 % überschreitet. Die Wohnflächengrenze beträgt für einen Vier-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus beziehungsweise in einer selbst genutzten Wohnung im Zweifamilienhaus 160 Quadratmeter. Eine Anforderungsliste zum ökologischen Bauen ist zu beachten.

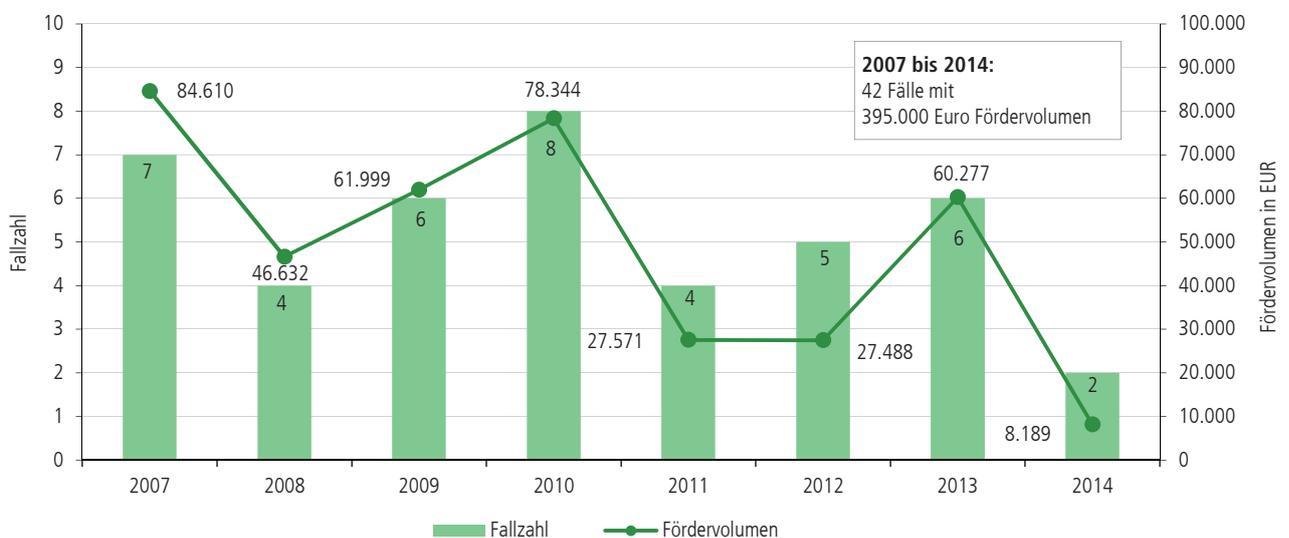
Bei der Förderung des Erbbaurechts bemisst sich der Förderzeitraum nach der Zahl der Kinder im Haushalt, für die Kindergeld zusteht. Er beträgt bei einem Kind bis zu zehn Jahre. Sofern in diesem Zeitraum weitere Kinder geboren werden, verlängert er sich ab dem zweiten Kind pro Kind um zweieinhalb Jahre, maximal bis zu 20 Jahren. Je nach Anzahl der förderberechtigten Personen wird für die Dauer der Förderung der Erbbauzins von 4 % auf bis auf 1 % gesenkt.

Beim Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücks gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis (Verkehrswert) von 6 % pro Kind oder dem Kind gleichgestellter Person, maximal 30 %. Familien, bei denen die Zahl der förderfähigen Personen nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags – zum Beispiel durch Geburt oder Adoption – zunimmt, erhalten nachträglich einen Kaufpreisabschlag von 6 % pro Kind. Der Gesamtabschlag ist auf maximal 30 % begrenzt. Sollte das Grundstück vor Ablauf von zehn Jahren ab Vertragsbeurkundung weiterverkauft werden, ist der Abschlagsbetrag zinslos nachzuzahlen.

Seit 2007 konnten im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung 42 junge Familien beim Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücks beziehungsweise von Erbbaurechten unterstützt werden. Insgesamt belief sich das Fördervolumen in dem genannten Zeitraum auf rund 395.000 Euro (siehe Abbildung 7.02).

Abbildung 7.02

**KOMMUNALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSESEKTOR - 2007 BIS 2014 NACH FÖRDERVOLUMEN UND ZAHL DER GEFÖRDERTEN FÄLLE -**



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## Geschosswohnungsbau

Beim Verkauf von städtischen Grundstücken für den allgemeinen Geschosswohnungsbau würde die Stadt einen Abschlag von bis zu 30 % des Kaufpreises gewähren, wenn sichergestellt ist, dass dieser Abschlag in vollem Umfang an die förderfähigen Erwerber von Wohneigentum beziehungsweise Mieter in Form einer auf fünf Jahre reduzierten Ausgangsmiete nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm weitergegeben wird. Auch hierbei wären Einkommens- und Wohnflächengrenzen zu beachten.

Daneben bietet die kommunale Wohnraumförderung der Stadt Karlsruhe zusätzlich die Möglichkeit, bestimmte Interessengruppen (Investoren für Studentenwohnheime, Gemeinschaft der bisherigen Mieter, Wohnungsgenossenschaften und ähnliche) zu fördern. Hierbei wird zunächst jeder Einzelfall auf den möglichen Förderumfang geprüft und das Verhandlungsergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Allgemein gilt, dass die Zuwendungen aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm der Stadt Karlsruhe mit anderen Förderprogrammen kumuliert beziehungsweise kombiniert werden können. Ein Rechtsanspruch auf diese freiwilligen Leistungen der Stadt Karlsruhe besteht jedoch nicht.

Um aktiv die Wohnraumversorgung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten, ist die Stadt bestrebt, fehl-, unter- und nicht genutzte Wohngrundstücke aufzukaufen.

### 7.1.3 MOBILISIERUNG VON WOHNRAUM (WOHNRAUM-MOBI)

Das Förderprogramm Wohnraum-Mobi ist ein weiterer Lösungsansatz zur Verbesserung der angespannten Situation im Bereich des geförderten Mietwohnungsmarktes und ergänzt das vom Gemeinderat im Januar 2014 beschlossene Maßnahmenpaket zur Karlsruher Wohnraumförderung (siehe Kapitel 7.1.1) um einen weiteren Baustein.

Die Förderung zielt auf Räumlichkeiten ab, die derzeit aufgrund ihres Zustandes am Markt nicht platziert werden können oder die durch Umwandlung oder Ausbau einer Wohnnutzung erstmals zugeführt werden sollen (zum Beispiel: Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Räumen, Ausbau Dachgeschoss). Nach der Sanierung muss die Wohnung den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und ihre Nutzung darf während der Dauer der Bindung nicht etwa durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden eingeschränkt sein.

Die Wohnflächen dieser Wohnungen dürfen die Größengrenzen nach den landesrechtlichen Bestimmungen zur Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen um bis zu 30 % überschreiten. Die Fördervoraussetzungen der Wohnraum-Mobi wurden bewusst weiter gefasst, da damit Wohnraum bezuschusst werden kann, der zum Beispiel durch das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) keine Unterstützung erhalten würde. Die Wohnraum-Mobi ist flexibler und damit eine Ergänzung zu KaWoF.

Um die Förderung einerseits lukrativ zu gestalten, aber andererseits mit den vorhandenen Mitteln möglichst viel zu erreichen, ist ein Zuschuss von 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, vorgesehen. Die förderfähigen Kosten müssen mindestens 10.000 Euro betragen. Für geringere Aufwendungen werden keine Zuschüsse gewährt.

Als Gegenleistung zur Förderung darf für die Dauer von zehn Jahren die Miete die Grenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Karlsruher Mietspiegel nicht überschreiten und der Wohnraum nur an Personen vermietet werden, die durch einen Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm nachweisen.

### 7.1.4 BONUSPROGRAMM

Das Bonusprogramm zur energetischen Sanierung im Altbaubereich wurde im Jahr 2011 durch den Gemeinderat beschlossen. Das Ziel war es, den Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden den energetischen Zustand ihres Gebäudes bewusst zu machen und dadurch das Interesse an der Durchführung energetischer Maßnahmen zu wecken. Dadurch soll nachhaltig Heizenergie eingespart werden und damit ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden.

Die Stadt Karlsruhe gewährt daher Zuschüsse, um einen finanziellen Anreiz zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle zu schaffen. Förderfähig sind alle Maßnahmen, die einer erheblichen und nachhaltigen Verbesserung des Wärmeschutzes von Wohngebäuden privater Eigentümerinnen und Eigentümer in Karlsruhe dienen. Dazu zählen insbesondere der Austausch von Fenstern und die Dämmung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Keller- und der obersten Geschossdecke.

Gefördert werden 10 % der unmittelbar für die Verbesserung des Wärmeschutzes entstehenden Kosten einschließlich der Aufwendungen für die notwendigen Begleitarbeiten. Nach

den Richtlinien aus dem Jahr 2011 wurden maximal 2.000 Euro je Wohneinheit und maximal 5.000 Euro je Gebäude gewährt.

Voraussetzung für eine Förderung ist eine Energiesparberatung nach den Richtlinien des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Diese qualitativ hochwertige Beratung durch eine unabhängige Fachkraft informiert die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer umfassend über den energetischen Zustand ihres Gebäudes. Infolge dessen erhalten diese Vorschläge über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen und deren konkreten energetischen und wirtschaftlichen Nutzen. Eine Förderung kann auch nur für vorgeschlagene Maßnahmen erfolgen. Die Stadt förderte ebenfalls die Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises mit 150 Euro, wenn im Rahmen dessen eine solche Energiesparberatung stattgefunden hat.

Das städtische Bonusprogramm zur energetischen Sanierung hat sich erfolgreich am Markt etabliert. In den ersten drei Jahren des Programms von September 2011 bis Ende August 2014 wurden energetische Baumaßnahmen an 214 Gebäuden mit insgesamt 714 Wohnungen bezuschusst. In 80 % der Fälle handelte es sich dabei um Ein- bis Dreifamilienhäuser. Der Austausch von Fenstern und die Dämmung von Fassaden und Dächern machte etwa 90 % der geförderten Maßnahmen aus. Die bereitgestellten Haushaltsmittel wurden zum großen Teil ausgeschöpft. Das Fördervolumen betrug in diesem Zeitraum etwa 670.000 Euro und führte zu energetischen Sanierungsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von über neun Millionen Euro (siehe Tabelle 7.06)

Tabelle 7.06

#### BILANZ DES BONUSPROGRAMMS DER STADT KARLSRUHE 2011 BIS 2014

JAHR	ENERGIE-AUSWEISE	ENERGETISCHE MASSNAHMEN		ZUSCHÜSSE
		Gebäude	Wohnungen	
2011 (ab 1. September)	18	31	171	102.850 EUR
2012	47	62	214	193.060 EUR
2013	126	75	220	228.061 EUR
2014 (bis 31. August)	30	46	109	147.747 EUR
<b>GESAMT</b>	<b>221</b>	<b>214</b>	<b>714</b>	<b>671.718 EUR</b>
Durchschnitt (pro Jahr)	74	71	235	223.906 EUR

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Im Rahmen der Evaluation nach dreijähriger Programmlaufzeit wurde unter Federführung des Liegenschaftsamtes in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe über mögliche Verbesserungen diskutiert, um die Förderung der tatsächlichen Situation noch besser anzupassen. Ende 2014 wurde daraufhin das Bonusprogramm mit verbesserten Konditionen und geringfügigen Änderungen nach Beschluss des Gemeinderats neu aufgelegt. Gefördert werden nach wie vor 10 % der förderfähigen Kosten. Nach den neuen Richtlinien wurden jedoch die Förderhöchstbeträge deutlich erhöht. Für die erste Wohneinheit gibt es jetzt maximal 4.000 Euro und für jede weitere Wohneinheit maximal 1.000 Euro. Der

Förderhöchstbetrag für ein Gebäude ist auf 10.000 Euro begrenzt. Damit soll vor allem den im Verhältnis hohen Sanierungskosten bei Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden und ein Anreiz für die Sanierung größerer Gebäude geschaffen werden. Für einen bedarfsorientierten Energieausweis werden nach den neuen Richtlinien 200 Euro gewährt. Seit Mitte Dezember 2014 läuft die Förderung unter der Bezeichnung „Bonusprogramm - Energetische Sanierung im Privatbereich“.

### 7.1.5 SCHALLSCHUTZPROGRAMM

Die Stadt Karlsruhe gewährt im Rahmen des kommunalen Schallschutzprogramms seit 1979 Zuschüsse für schalldämmende Maßnahmen an Wohngebäuden, die von besonders starkem Verkehrslärm betroffen sind.

Förderfähig sind Wohngebäude, die tagsüber einem Verkehrslärmittelungspegel von mehr als 70 dB(A) ausgesetzt sind. Gefördert wird der Einbau von schalldämmenden Fenstern und Balkontüren in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Küchen. Die Fenster müssen dabei der lärmintensiven Seite zugewandt sein und durch den Einbau muss sich der Verkehrslärm im Rauminnen tagsüber auf einen Mittelungspegel von 35 dB(A) reduzieren. Dies wird auf jeden Fall erreicht, indem Fenster mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB(A) verwendet werden. Bezuschusst werden auch Fenster und Balkontüren auf den vom schrägen Schalleinfall betroffenen Gebäudeseiten, soweit noch Mittelungspegel von mehr als 70 dB(A) tagsüber auftreten. Zu den förderfähigen Aufwendungen zählen auch die Kosten für die Schallisolierung von vorhandenen Rollladenkästen. Außerdem bezuschusst wird der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern.

Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss von 50 % der förderfähigen Aufwendungen. Kostenobergrenzen sind in diesem Zusammenhang zu beachten, die bei Normalfenstern bei 520 Euro und bei Sprossen- und Rundbogenfenstern bei 670 Euro pro Quadratmeter Fenster- beziehungsweise Türfläche liegen.

In den Förderjahren 2008 bis 2014 wurden jährlich durchschnittlich 22 Objekte bezuschusst. Die Zuschüsse beliefen sich dabei im Schnitt auf jährlich etwa 95.000 Euro. Die Tendenz ist in der Gesamtbetrachtung rückläufig. Das Schallschutzprogramm wird in absehbarer Zeit einer genaueren Überprüfung unterzogen werden.

## 7.2 LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG

### Mietwohnungen

Für die allgemeine Mietwohnraumförderung standen aufgrund des eingegengten Bewilligungsrahmens in den Programmjahren 2007 und 2008 zu Gunsten der Eigentumsförderung keine Förderprogramme zur Verfügung.

Erst ab Programmjahr 2009 wurden wieder Finanzierungsmittel für die allgemeine soziale Mietwohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Mit dem Programmjahr 2012 erfolgte eine Neuausrichtung der Förderung, bei der nunmehr die soziale Mietwohnraumförderung schwerpunktmäßig vor der Eigentumsförderung im Vordergrund stand. Jedoch war auch hier die Nachfrage nach den Angeboten des Landeswohnraumförderungsprogramms landesweit verhalten. Hierfür dürfte das historisch niedrige Marktzinsniveau sowie die 2012 eingeführten verpflichtenden energetischen Mindeststandards (KfW 70) verantwortlich gewesen sein.

Auch in 2013 setzte das Landeswohnraumförderungsprogramm schwerpunktmäßig auf die Förderung des Neubaus von allgemeinen sozialen Mietwohnungen. Neben dem Neubau von Sozialwohnungen wurde erstmals aber auch der Erwerb von Belegungsrechten im Mietwohnungsbestand in den Förderkatalog aufgenommen. Dadurch wurde neben dem Neubau eine weitere Möglichkeit geschaffen, dem stetig schrumpfenden Bestand an Sozialmietwohnungen neue Wohneinheiten zuzuführen. So können nun beispielsweise auch auslaufende Belegungsbindungen unter bestimmten Voraussetzungen weiter verlängert werden. Zudem sind seit Oktober 2014 nun auch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums förderfähig. Mit Ausnahme der Förderung von 22 Wohnungen im Jahre 2010 gab es von 2007 bis 2013 in Karlsruhe keine Nachfrage nach Förderangeboten des Landes für den sozialen Mietwohnungsbau.

Mit der Kombination von Landesförderung und kommunalem Wohnraumförderprogramm (KaWoF) scheint ein Weg gefunden zu sein, den sozialen Mietwohnungsbau zu beleben, indem die Stadt durch die ergänzende Zuschussgewährung (Komplementärförderung) die Landesförderung wesentlich attraktiver für Investoren gestaltet. Die gegen Ende des Jahres 2014 geförderten 110 Neubau- und 37 Bestandswohnungen geben Anlass zur Hoffnung, dass in Karlsruhe ein Wandel in der Mietwohnraumförderung eintreten wird.

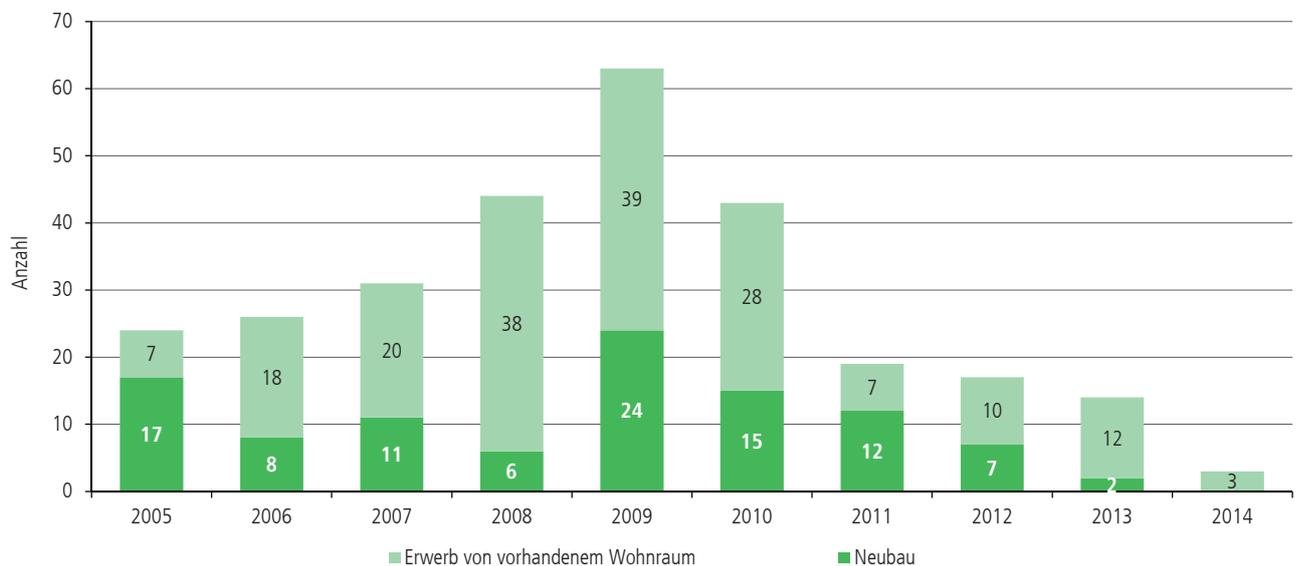
## Eigentumsförderung

Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Neubau oder Erwerb von Bestandsimmobilien) durch das Landeswohnraumförderungsprogramm wird in Karlsruhe nur selten in Anspruch genommen. Sei es auf Grund des niedrigen Hypothekenzinsniveaus auf dem freien Finanzmarkt oder aber auf Grund des vergleichsweise langwierigen Antragsverfahrens. Darüber hinaus spielen sicherlich die hohen Auflagen zu energetischen Mindeststandards im Neubaubereich eine gewichtige Rolle. Bei Neubauprojekten ist nicht jeder Bauherr oder Bauträger gewillt, hohe energetische Standards von mindestens KfW 70 einzuhalten, da sich hierdurch die Baukosten erheblich erhöhen. Vor allem mittlere Einkommensbezieher mit Kindern kommen bei Bauausführung mit hochwertigen Energiesparstandards schnell an ihre Belastungsgrenze. Und auch für Bauträger dürfte sich die Vermarktung solcher Objekte aufgrund des erhöhten Kaufpreises schwieriger gestalten.

Seit 2005 konnten insgesamt 284 Eigentumsmaßnahmen im Stadtgebiet im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms gefördert werden. Davon entfielen 102 Maßnahmen auf den Bereich „Neubau“ und 182 auf den Erwerb von vorhandenem Wohnraum (siehe Abbildung 7.03). Die vergleichsweise hohen Fallzahlen zwischen 2008 und 2010 resultieren in erster Linie aus veränderten Förderrichtlinien, in deren Gefolge unter anderem auch Starterfamilien und wachsende Haushalte in den Kreis der potentiell förderfähigen Haushalte aufstiegen. Ab dem Jahr 2011 wurden die Einkommensgrenzen abgesenkt und die Zinssubventionen erniedrigt, weshalb die Zahl der Förderfälle deutlich zurückging.

Abbildung 7.03

### ZAHL DER IM RAHMEN DES LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMMS GEFÖRDERTEN EIGENTUMSMASSNAHMEN IN KARLSRUHE ZWISCHEN 2005 UND 2014



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

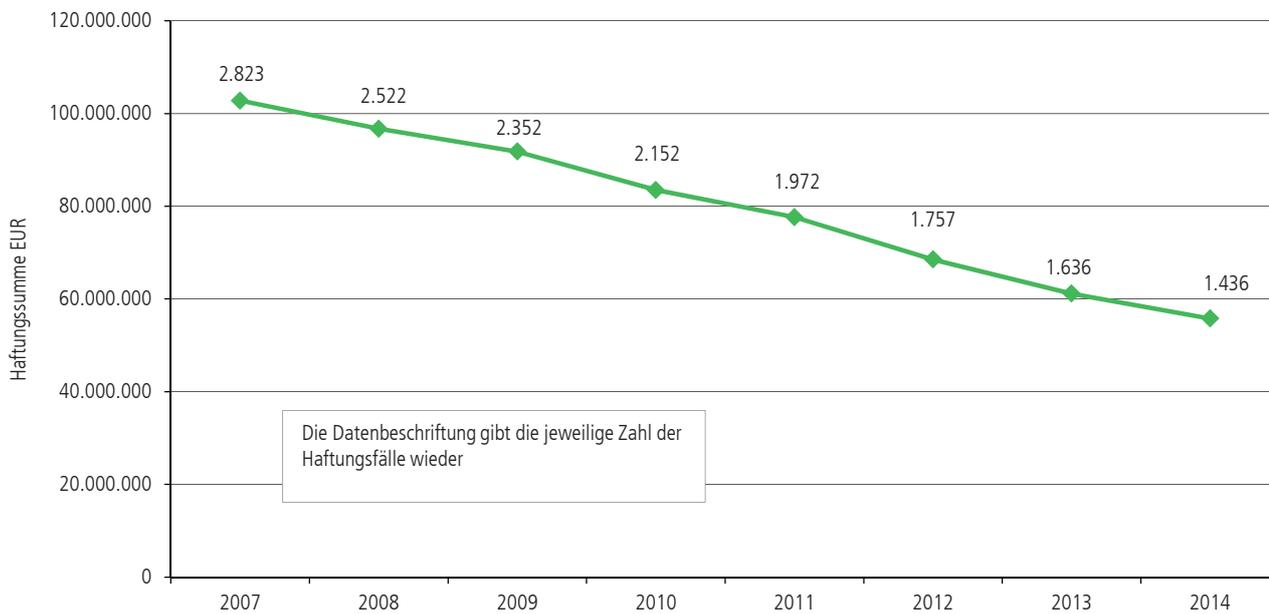
### Ausfallhaftung

Bis einschließlich 2007 bestand für die Stadt aufgrund von § 88 Absatz 5 Gemeindeordnung die Verpflichtung, für bewilligte Darlehen von der L-Bank die Ausfallhaftung von bis zu einem Drittel der bewilligten Darlehenssumme zu übernehmen. Durch Änderung der Gemeindeordnung ist diese Verpflichtung ab dem Jahr 2008 entfallen. Die Streichung des § 88 Absatz 5 Gemeindeordnung entfaltet jedoch keine Rechtswirkung für bereits übernommene Ausfallhaftungen.

Innerhalb des Berichtszeitraums ist die Haftungssumme von 102.783.159 Euro zum 31.12.2007 auf 55.780.006 Euro im Jahr 2014 gesunken (siehe Abbildung 7.04). Da künftig keine neuen Haftungsfälle mehr hinzukommen werden, wird sich die Haftungssumme der Stadt Karlsruhe künftig weiter reduzieren.

Abbildung 7.04

### HAFTUNGSSUMME DER STADT KARLSRUHE FÜR BEWILLIGTE L-BANK DARLEHEN AUFGRUND DER GESETZLICHEN AUSFALLHAFTUNG 2007 BIS 2014



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

## 7.3 KARLSRUHER INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Januar 2014 hat der Gemeinderat das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) für eine Pilotphase von Jahren beschlossen. KAI soll eine sozialgerechte und drei städtebaulich qualifizierte Bodennutzung anhand eines einheitlichen Regelwerks garantieren, welches auch die Gleichbehandlung aller Vorhabenträger der einzelnen Projekte gewährleistet. Hierzu werden städtebauliche Verträge abgeschlossen, welche der Transparenz der getroffenen Entscheidungen dienen. KAI ist im gesamten Stadtgebiet anzuwenden, wo im Zuge der Innenentwicklung höherwertiges Planungsrecht mit Wohnnutzung geschaffen wird.

Das Konzept basiert auf Ergebnissen aus verschiedenen Berichten und Untersuchungen sowie aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarkts. Es ist speziell auf Karlsruher Verhältnisse zugeschnitten, so dass in den Stadtquartieren die soziale Durchmischung der Bewohner in verträglichen Schwankungsbreiten gehalten wird und Qualitätsstandards (städtebaulich, grünordnerisch und ökologisch) eingehalten werden. Dazu sollen Einrichtungen der kommunalen Daseinsfürsorge gleichmäßig ausgelastet werden. Konkret bedeutet dies für Vorhabenträger, dass diese einen Teil des Planungsvorteils, welcher sich aus dem Bodenwertzuwachs ableitet, für Planungs-, Erschließungs- sowie gebietsbezogene Infrastrukturkosten zur Verfügung stellt. Dazu wird ein Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale oder kommunale Wohnraumförderung beziehungsweise für die Schaffung von preiswertem Wohneigentum verwendet.

Aktuell werden erste Projekte bearbeitet. Konkrete Aussagen zu Ergebnissen können Stand heute (Mitte 2015) noch nicht getroffen werden. Zum Ende der Pilotphase wird eine Evaluierung des Konzepts stattfinden. Ergebnisse und Erfahrungen aus den einzelnen Projekten werden analysiert und bewertet und in die Fortschreibung des Konzepts einfließen.

## 7.4 STADTTEILENTWICKLUNG UND SANIERUNG

In Karlsruhe sind Anfang 2015 insgesamt drei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Hinzu kommt der eher kulturell/gewerblich geprägte Stadtumbaubereich Alter Schlachthof (Programm Stadtumbau West). In diesen Gebieten richtet sich die Förderung der baulichen Modernisierung vornehmlich auf die Verbesserung der Wohnqualität und des unmittelbaren Wohnumfeldes. Ein Mehr an Wohnraum wird hierdurch im Grundsatz zunächst nicht angestrebt. In den drei klassischen Sanierungsgebieten liegt der Fokus vor allem auf der energetischen Erneuerung der Gebäude. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen, wie den Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen oder die Dämmung von Fassaden (wo dies sinnvoll und vertretbar ist), Dächern und Dachbodenbereichen. Bauliche Veränderungen, wie zum Beispiel Grundrissverbesserung von Wohnungen bei ungünstigen Wohnungszuschnitten runden diese insgesamt wohnwertverbessernden Maßnahmen ab. Eine Übersicht über die vier laufenden Sanierungsgebiete in Karlsruhe gibt Tabelle 7.07.

Tabelle 7.07

### LAUFENDE SANIERUNGSMASSNAHMEN IN KARLSRUHE 2015

MASSNAHME	GRÖSSE	LAUFZEIT
SSP Mühlburg	72 ha	2007 – 2017
SUW Alter Schlachthof	3,5 ha	2007 – 4/2018
SSP Rintheimer Feld	23 ha	2010 – 2018
LSP Durlach Aue	23 ha	2014 – 2022

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Seitens der Stadt wird besonderer Wert darauf gelegt, dass nach einer Modernisierung das Gesamtgebäude dann den heutigen energetischen Anforderungen entspricht und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Neben baulichen Veränderungen zur Aufwertung des Wohnungsbestands werden aber auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes finanziell gefördert. Insgesamt wurden in den Jahren seit 2008 seitens der Stadt 4,07 Millionen Euro in Form von Modernisierungs-/ (Stadt-) Umbauszuschüssen gewährt. Diese Zuschüsse werden oftmals durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen der KfW oder der Landesbank bei der Modernisierung von Häusern und Wohnungen ergänzt. Diese letztere Darlehensgewährung ist auch nicht nur auf die Sanierungsgebiete beschränkt.

Für die Reaktivierung veralteter, meist mit einem erheblichen Modernisierungsstau belegter und daher oft nicht mehr vermietbarer Gebäude und Wohnungen in den Sanierungsgebieten können durch die Zuschussgewährung bei der Modernisierung Anreize geschaffen werden. Damit können bisher nicht mehr genutzte Wohnbereiche nach der Modernisierung wieder neu bereitgestellt werden und bisher brachliegender Wohnraum erneuert zur Vermietung gebracht oder selbst genutzt werden.

Dem in den Sanierungsgebieten oftmals anzutreffenden hohen Leerstand von Ladengeschäften in der EG-Zone der Häuser kann – soweit sinnvoll und städtebaulich geboten – im Einzelfall durch die Förderung der Umnutzung dieser ehemaligen Gewerbeflächen in Wohnraum begegnet werden. Dadurch entstehen zusätzliche Wohnungen in den Sanierungsgebieten. Gleiches gilt für die, je nach Zielsetzung der Sanierung in einem Gebiet, zu prüfende Nachverdichtungsmöglichkeit im Rahmen der Sanierung. Auch dies schafft zusätzliche Wohnflächenpotenziale.

Maßnahmen der ehemals bei einer Zuschussgewährung für die Modernisierung in den Sanierungsgebieten vereinzelt vorbehaltenen Belegungsrechte durch die Stadt kommen aktuell in allen derzeitigen Sanierungsgebieten nicht mehr zum Tragen. Diese könnten allerdings für zukünftige Sanierungsgebiete und in Abhängigkeit der Zuschusshöhe nochmals zu prüfen sein.

Der Förderbetrag bei der Modernisierung beträgt, in Abhängigkeit der erreichten Energieeffizienz des Gebäudes nach der Sanierung, 25 % beziehungsweise 35 % des anerkannten Aufwandes. Für erforderliche Entsiegelungsmaßnahmen kann die Förderung bis zu 100 % betragen.

Im Jahr 2014 wurden in den vier aktiven Sanierungsgebieten insgesamt Modernisierungszuschüsse und Zuschüsse für Entsiegelungsmaßnahmen von rund 810.000,- Euro gewährt. Hiervon erhält die Stadt rund 60 % im Rahmen der Abrechnung nach dem Städtebauförderrecht von Bund und Land zurückerstattet. Aus Tabelle 7.08 geht hervor, dass die Höhe der abgerufenen und bewilligten Sanierungszuschüsse in den Jahren 2009 bis 2012 vergleichsweise gering war, aber seit 2013 wieder deutlich angestiegen ist.

Tabelle 7.08

### GESAMTÜBERSICHT DER ZUSCHUSSZAHLEN FÜR MODERNISIERUNGEN IN DEN SANIERUNGSGEBIETEN IN KARLSRUHE 2008 BIS 2014\*

JAHR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Zuschuss gesamt (in EUR)	788.000	361.000	185.000	437.000	420.000	1.086.000	810.000
Anzahl Sanierungsgebiete	5	5	6	5	4	4	4

\* Zuschüsse an Dritte/Private (für Modernisierungen; einschl. Zuschüsse SUW Gebiet)

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Neben der monetären Förderung haben die Hauseigentümer in den Sanierungsgebieten darüber hinaus die Möglichkeit, Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Sonderabschreibung auch steuermindernd geltend zu machen.

Neben der Modernisierung des Wohnungsangebotes zielen Sanierungsverfahren auch auf die Beseitigung städtebaulicher Mängel im öffentlichen Raum ab. Die Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen kann zu einer deutlichen Steigerung des Wohnwertes beitragen und ist daher häufig Impulsgeber für Investitionen in den privaten Wohnungsbestand. Dadurch werden Stadtviertel mit bestehenden städtebaulichen Mängeln aufgewertet

und für breite Bevölkerungsschichten attraktiv. Begleitet werden Sanierungsprogramme zudem durch eine intensive Bürgerbeteiligung, die zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil beitragen.

Insbesondere in Gebieten, die im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ gefördert werden, spielt neben baulichen Aspekten auch die soziale, ökonomische und ökologische Aufwertung eine wichtige Rolle: Durch integrierte Stadtteilentwicklungs- und Bürgerbeteiligungsprozesse soll die Lebens- und Wohnqualität umfassend und nachhaltig stabilisiert und aufgewertet werden. Neben baulichen Vorhaben geht es dabei beispielsweise auch um die Förderung

nachbarschaftlicher Kontakte und interkultureller Begegnung, um Beschäftigungsförderung und Integration durch Bildung, um soziale Infrastruktur und Stadtteilkultur sowie um die Stärkung des lokalen Einzelhandels und des Gewerbes. Umfassende Stadtteilentwicklungsprozesse wurden bislang in der Oststadt, der Südstadt, der Innenstadt-West, in Mühlburg und Rintheim durchgeführt.

Im letzten Quartal des Jahres 2014 startete der Bürgerbeteiligungsprozess in Durlach-Aue und ab 2015 werden die Bürgerinnen und Bürger Knielingens an ihrer Stadtteilentwicklung mitwirken können

## 7.5 BAULANDKATASTER IM INTERNET

Das Baulandkataster im Internet ist das Informationssystem über die Marktverfügbarkeit von Baulandreserven für Bürger, Grundstückseigentümer, Bauherren, Architekten und Investoren in Karlsruhe. Neben der Markttransparenz über die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale besteht das Hauptziel darin, die kommunale Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch gezielte Baulandaktivierung im Bestand zu fördern und darzustellen.

Derzeit (April 2015) stehen der Öffentlichkeit im Baulandkataster 211 Wohnbaulandflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Im Internet werden nur die Baulandflächen dargestellt, bei denen die Eigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben.

## 7.6 UMLEGUNGS- UND VEREINFACHTE UMLEGUNGSVERFAHREN

Um städtebauliche Planungen umzusetzen und somit im Rahmen des Flächenmanagements neues Bauland zur Verfügung zu stellen, werden in Karlsruhe Umlegungsverfahren und vereinfachte Umlegungsverfahren als geeignete Steuerungsinstrumente eingesetzt.

Wie bereits im letzten Sachstandsbericht aufgezeigt, wurden im Außenbereich weniger Umlegungen für Wohnbebauung durchgeführt, da in Karlsruhe zunehmend die Innenentwicklung forciert werden soll. So wurden in den vergangenen Jahren im Außenbereich die Bebauungspläne für Wohnbebauung in den Höhenstadtteilen Palmbach (Ob den Gärten) und Stupferich

(An der Klam/Illwig) durch Umlegungen realisiert. Bedingt durch die eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit im Außenbereich konnten im Berichtszeitraum verstärkt mit dem Instrument des vereinfachten Umlegungsverfahrens Flächen für Wohnbebauung im Innenbereich aktiviert werden. In Grünwinkel konnten beispielsweise im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung im Baugebiet Am Albgrün Flächen für Mehrgenerationenwohnen mit Hilfe des vereinfachten Umlegungsverfahrens geschaffen werden. Mittels dieses Instruments entstanden ebenso Wohnbauflächen in Daxlanden an der Willi-Egler-Straße .

Die vielfältigen gesetzlichen Möglichkeiten bei einem Umlegungsverfahren im Innenbereich zeigt beispielsweise in der Oststadt das Baugebiet Im Lohfeld nördlich der Ludwig-Erhard-Allee. In diesem Stadtteil entstehen Flächen für Wohnbebauung, aber auch für Sondergebiet und Mischgebiet.

Ein Instrument der Verfahrensbeschleunigung stellt der Teilumlegungsplan dar. Im Berichtszeitraum wurden abschnittsweise sechs Teilumlegungspläne gebildet, um das Gebiet Im Lohfeld zügig erschließen und bebauen zu können. Da die Planung hier massiv in eine gewachsene Siedlungsstruktur eingreift, wurde im Rahmen dieser Neuordnungsumlegung ein weiteres Instrument angewandt, nämlich der Sozialplan. Darin werden Probleme, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Baugebiets erkennbar sind, sowie die sich daraus ergebenden Maßnahmen beschrieben. So wurden einvernehmliche Regelungen über Ersatzwohnraum für die Familien getroffen, deren Gebäude aufgrund der neuen Erschließungstrasse abgebrochen werden mussten. Des Weiteren wurden im Rahmen des Sozialplans Maßnahmen beschlossen, die Betriebsverlagerungen ermöglichten. Mittels des gesamten gesetzlichen Instrumentariums wurden somit die Voraussetzungen geschaffen, um einerseits den Bauwilligen schnellstmöglich Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen und andererseits die sozialen Härten und Brennpunkte der betroffenen Menschen zu entschärfen.

Sämtliche zur Umgestaltung dieses Baugebiets notwendigen Umlegungs- und Erschließungsmaßnahmen wurden in einer Arbeitsgruppe unter Berücksichtigung umweltrelevanter Belange koordiniert und in zeitlicher Hinsicht optimal aufeinander abgestimmt.

## 7.7 BAUHERREN- GEMEINSCHAFTEN

Die Stadt Karlsruhe vergibt bereits seit Jahren Grundstücke an Bauherrengemeinschaften und unterstützt diese auf vielfältige Weise bei der Realisierung kreativer Wohnideen.

Beispielsweise konnte bereits 2004 der Verein ZAG „Zukunft alternativ gestalten“ mit dem Bezug von individuell gestalteten Wohnungen beginnen und so die Vorstellungen der Mitglieder über möglichst lang selbstbestimmtes Leben im Alter realisieren. Auch im Bereich der Dragonerkaserne oder der Friedrich-Blos-Straße entstanden innovative Wohngebäude durch Gemeinschaftsprojekte.

Seit 2008 konnten weitere Projekte in Karlsruhe realisiert werden. So entstanden in Hohenwettersbach im Baugebiet 50 Morgen 17 attraktive Einfamilienhäuser in Bauherrengemeinschaft. In Grünwinkel gewinnt das Mehrgenerationenprojekt „Am Albrün“ derzeit Gestalt; als bislang größtes Projekt dieser Art. Hier etablieren sechs Baugruppen und die VOLKSWOHNUNG Eigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie ergänzende Gewerbeeinheiten für den Gesundheitssektor.

Die bei den bisher durchgeführten Projekten von Bauherrengemeinschaften gesammelten Erfahrungen sind vielfältig. Sie verdeutlichen nicht nur die innovative und städtebauliche Bedeutung dieser Vorgehensweise, sondern auch die hohe Komplexität. Deshalb ist bei künftigen Projekten vor Grundstücksvergaben auf klar strukturierte Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich Bebauungsplanung und Vollständigkeit der Baugruppen, zu achten.

## 7.8 WOHNRAUMAKQUISE DURCH KOOPERATION

Seit dem Jahr 2005 betreibt die Stadt Karlsruhe das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“. Ziel dieses Programms ist es, privaten Wohnraum für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen zu erschließen.

Die Stadt erwirbt hierfür bei privaten Vermieterinnen und Vermietern Belegrechte für zehn Jahre. Die Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug. Der Vermieter erhält, abhängig vom Zustand der Wohnung sowie der Größe, einen Zuschuss. Zudem gewährt die Stadt für fünf

Jahre eine Mietausfallgarantie. Der Gemeinderat stellt für die Akquise und die Mietausfallkosten sowie für anfallende Renovierungskosten jährlich Mittel zur Verfügung.

Für die gesamte Vertragslaufzeit stehen den Vertragspartnern bei allen im Mietverhältnis auftretenden Problemen feste Ansprechpartner zur Verfügung. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden über die Sozialarbeit der Fachstelle Wohnungssicherung ausgesucht und von dort bei Bedarf auch betreut. Im ersten Jahr bleibt die Stadt für das Mietverhältnis Vertragspartnerin. Ab dem zweiten Jahr erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner einen direkten Mietvertrag mit dem Eigentümer.

Mithilfe dieses Programms konnten von 2005 bis 2014 1.260 Personen in 491 Wohnungen mit Wohnraum versorgt werden. Wie Tabelle 7.09 zeigt, wurden bislang vor allem Alleinstehende (252 Haushalte) sowie Familien mit Kindern (284 Haushalte) durch das Programm gefördert.

Tabelle 7.09

### IM RAHMEN DES PROGRAMMS WOHNRAUMAKQUISE DURCH KOOPERATION VERMITTELTE WOHNUNGEN NACH PERSONALVERBÄNDEN 2005 BIS 2014

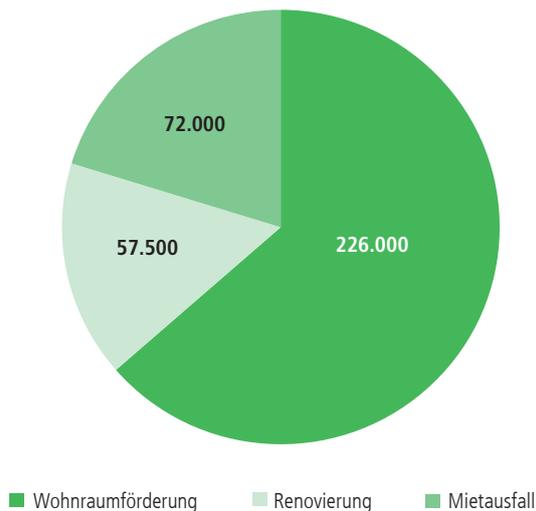
WOHNUNGEN	PERSONEN	ALLEIN- STEHENDE	FAMILIEN	KINDER
491	1.260	252	284	527

Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Durch den Erwerb der Belegrechte und die Neubelegung bei Aus- und Umzügen ist ein eigener Mikrowohnungsmarkt entstanden. Für diese Wohnungen bleibt die Fachstelle Wohnungssicherung Ansprechpartnerin bei allen Fragen, die im Laufe des Mietverhältnisses entstehen. Renovierungskosten bei Umzügen und Mieten bei vorübergehendem Leerstand werden aus Akquisemitteln getragen. Durch den Anstieg der zu verwaltenden Wohnungen hat sich auch der Anteil der Mittel, die hierfür benötigt werden, in den letzten Jahren erhöht. Im Jahr 2005 waren es noch 250.000 Euro, im Jahr 2014 konnten 405.000 Euro verwendet werden. Im Jahr 2013 beispielsweise wurden 226.000 Euro (63,6 %) für Wohnraumförderung, 57.500 Euro (16,2 %) für Renovierung und 72.000 Euro (20,2 %) für Mietausfallhaftungen aufgewendet (siehe Abbildung 7.05).

Abbildung 7.05

### MITTELAUFWENDUNGEN DES FÖRDREPROGRAMMS WOHNRAUMAKQUISE DURCH KOOPERATION IN KARLSRUHE 2013 (IN EURO)



Quelle: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

Die Wohnraumakquise ist ein wichtiger Faktor geworden, um Menschen, die als Wohnungslose am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wieder eine Rückkehr in ein normales Leben zu ermöglichen. Die dezentrale Versorgung mit eigenem Wohnraum bedeutet für wohnungslose Menschen gleichzeitig die Erhöhung der Integrations- und Teilhabechancen. Daher werden Wohnungen in allen Stadtgebieten akquiriert. Um Segregation vorzubeugen, wird stets nur für eine begrenzte Anzahl an Wohnungen ein Belegrecht in einem bestimmten Gebiet erworben.

Keine Bewohnerin und kein Bewohner wird zwangsweise in eine Wohnung eingewiesen. Alle erhalten die Möglichkeit, die Wohnung vorab zu besichtigen und ziehen nur dann ein, wenn sie der Anmietung zustimmen. Die Wohnungen werden immer im renovierten Zustand übergeben. Dass bislang nur wenige Menschen ihre Wohnung wegen Problemen im Wohnen aufgeben mussten, zeigt den Erfolg dieses Ansatzes.

Ohne das Programm Wohnraumakquise wären die Wohnungslosenzahlen in Karlsruhe deutlich höher. Wenn nur die Hälfte der Personen, die über das Programm mit Wohnraum versorgt wurden, eigenständig keine Wohnung gefunden hätte, so müssten zu den aktuellen Unterbringungszahlen noch weitere 600 Personen hinzugerechnet werden. Dies wäre mit einem immensen Anstieg der Hotelkosten verbunden.

Da Mieten in jedem Fall deutlich preiswerter als eine Obdachlosenunterbringung sind, amortisieren sich die Akquisezuschüsse nach wenigen Monaten.

## 7.9 SPEZIELLE WOHNFORMEN

### 7.9.1 STUDENTISCHES WOHNEN

Die Studierendenzahlen in Karlsruhe sind im Zuge der zunehmenden Bildungsexpansion, der Aussetzung der allgemeinen Wehrpflicht (Juli 2011) sowie dem doppelten Abiturjahrgang in Baden-Württemberg (Frühjahr 2012) seit dem Wintersemester 2004/05 von 29.891 Studierenden auf 41.785 zum Wintersemester 2013/14 angestiegen. Das entspricht einem Anstieg von fast +12.000 Personen beziehungsweise 40,0 %. Und auch künftig geht das Studierendenwerk Karlsruhe von annähernd stabilen Studierendenzahlen in dieser Höhe bis mindestens 2020 aus.

#### Wohnstandortwahl

Etwa die Hälfte der Studierenden an den Karlsruher Hochschulen wohnt im Stadtgebiet. Die andere Hälfte hat ihren Wohnsitz in den Gemeinden der Region und pendelt von dort aus zu Vorlesungen und Seminaren in die Fächerstadt. So hatten im Wintersemester 2014/15 52 % der 24.778 Studierenden am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ihren Wohnsitz außerhalb Karlsruhes. An der Pädagogischen Hochschule lag der Anteil der nicht in Karlsruhe wohnhaften Studentinnen und Studenten sogar bei 57 %.

Der Großteil der außerhalb des Karlsruher Stadtgebiets wohnenden Studierenden hat schon vor dem Studium in der Region Karlsruhe gelebt und dort die Schulausbildung absolviert. Diese Studentinnen und Studenten wohnen – zumindest zu Beginn ihrer Studienzzeit – weiterhin bei ihren Eltern im Haushalt und pendeln nach Karlsruhe zur jeweiligen Hochschule. Nach Einschätzung des Studierendenwerks Karlsruhe würde jedoch ein erheblicher Teil von ihnen – vor allem in den höheren Semestern – gerne nach Karlsruhe umziehen. Der angespannte Wohnungsmarkt bietet aber kaum bezahlbare Angebote, so dass die Studentinnen und Studenten dann häufig doch zu Hause wohnen bleiben (müssen).

Ein kleinerer Teil der nicht in Karlsruhe wohnhaften Studierenden kommt jedoch ursprünglich von außerhalb der Region Karlsruhe. Zunächst hatten sie geplant, mit Beginn des Studiums in Karlsruhe dort auch eine Wohnung oder ein Zimmer zu mieten. Da sie auf Grund des engen Wohnungsmarkts jedoch keine bezahlbare Wohnung finden konnten, sind sie auf einen Wohnstandort in den Umlandgemeinden ausgewichen, da dort das Angebot größer und die Mietpreise geringer sind. Exakte Zahlen liegen dazu nicht vor. Nach Einschätzung des Studierendenwerks Karlsruhe hat sich die Zahl derer, die notgedrungen auf die Umlandgemeinden ausweichen, seit einigen Jahren jedoch spürbar erhöht.

Innerhalb der Stadt bevorzugen die Studierenden in erster Linie die campusnahen Wohngegenden, wie eine Umfrage aus dem Jahr 2010 unter den Studierenden des KIT zeigt<sup>21)</sup> Bevorzugt werden die Innenstadt-Ost und die Oststadt angesteuert, gefolgt von der Südstadt und der Innenstadt-West inklusive der Hardtwaldsiedlung. Ebenfalls hoch ist die Anzahl der Studierenden in der östlichen Weststadt und der Südweststadt sowie in der Waldstadt und in Hagsfeld.

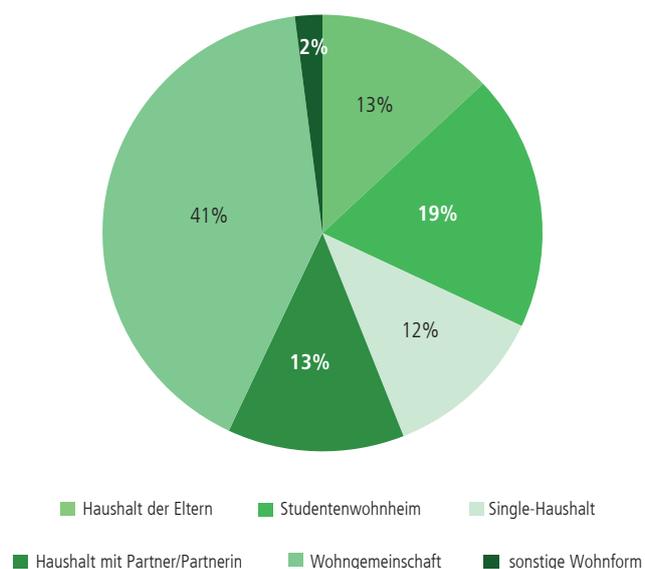
Neben der Campusnähe bilden Faktoren wie Miethöhe, eine schnelle Internetanbindung sowie ein nach den Bedürfnissen der Studierenden geprägtes Wohnumfeld die entscheidenden Kriterien bei der Wohnstandortwahl. Den Studierenden ist die gute Erreichbarkeit von Nahversorgungsdienstleistungen, ein guter ÖPNV-Anschluss sowie ein breites Angebot an Clubs, Kneipen und sonstigen studentisch geprägten Freizeitangeboten besonders wichtig.

### Wohnform

Von den insgesamt rund 42.000 Studierenden an Karlsruher Hochschulen wohnt – wie oben aufgezeigt – rund die Hälfte, also etwa 21.000 Studierende, im Stadtgebiet. Bezogen auf die rund 5.000 Wohnheimplätze ergibt sich eine bereinigte Wohnheimquote (Wohnheimplätze in Karlsruhe wohnhaften Studierenden) von 24 %. Die übrigen rund 75 % beziehungsweise 15.900 Studierende versorgen sich auf dem freien Wohnungsmarkt. Wie sich die Studierenden des KIT auf die verschiedenen Wohnformen aufteilen, wurde in der Untersuchung von 2010 ebenfalls ausgewertet (siehe Abbildung 7.06).<sup>22)</sup> Demnach ist die Wohngemeinschaft mit Abstand die beliebteste Wohnform unter den Studierenden des KIT; 41 % der befragten Studentinnen und Studenten wohnten 2010 zusammen mit anderen Studierenden in einer Wohnung zusammen. An zweiter Stelle folgt das Wohnheimzimmer mit 19 % – was in etwa der bereinigten Wohnheimquote für ganz Karlsruhe entspricht. Zusammen mit einer Partnerin oder einem Partner leben 13 % der Befragten. Ebenso groß ist der Anteil der Studierenden, die noch zu Hause bei ihren Eltern im Haushalt leben. Nur 12 % der KIT-Studenten leben tatsächlich allein in der klassischen Studentenbude beziehungsweise allein in einer kleineren Wohnung.

Abbildung 7.06

### WOHNFORM DER STUDIERENDEN AM KIT 2010



Quelle: C. Lochner: Wo wohnen und leben die Studierenden des KIT? Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung – Wohnungsbericht 2015

### Studentenwohnheime

Das Angebot an Wohnheimplätzen ist in der Vergangenheit deutlich langsamer gewachsen als die Zahl der Studierenden. Während die Studierendenzahlen zwischen 2004 und 2013 um etwa +40 % von 29.891 auf 41.785 zunahmen (+11.894 Studierende), stieg die Zahl der Wohnheimplätze lediglich um +29,1 % beziehungsweise +1.154 auf 5.113 Plätze an. Rund die Hälfte davon (2.284 Wohnheimzimmer) sind im Besitz des Studierendenwerks Karlsruhe. Zweitgrößter öffentlicher Träger ist mit fast 1.300 Wohnheimplätzen der Verein Studentenwohnheim des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) e.V. Das wirtschaftliche Ziel der Betreiber von klassischen Wohnheimen ist in der Regel nicht die Maximierung von Renditen (Investorenmodell), sondern die

<sup>21)</sup> siehe Lochner, Carolin: Wo wohnen und leben die Studierenden des KIT? Analyse der Studienortwahl und des multilokalen Wohnens und Lebens der Studierenden des KIT. Karlsruhe 2010, Seite 80.

<sup>22)</sup> ebenda, Seite 76 ff.



Wohnappartements für Studierende in der Theodor-Rehbock-Straße

Foto: VOLKSWOHNUNG

kostendeckende Bewirtschaftung. Daher werden für klassische Wohnheimplätze Kostenmieten veranschlagt. Gegebenenfalls gewährte öffentliche Fördergelder beim Bau von Wohnheimen kommen so auch vollständig den Studierenden zugute. Darüber hinaus finden bei der Vergabe der Wohnheimplätze in öffentlicher Trägerschaft vor allem auch soziale Kriterien (BaFöG-Anspruch, Ausländeranteil und so weiter) explizit eine entscheidende Rolle.

Die durchschnittliche Warmmiete für ein Wohnheimzimmer des Studierendenwerks Karlsruhe lag 2014 bei 229 Euro pro Monat. Neben den üblichen Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Abfallgebühren etc. ist darin auch der Highspeed-Internetanschluss in der Warmmiete enthalten. Die Mietpreise reichen dabei von 140 Euro pro Monat für kleinere und/oder ältere Wohnheimplätze bis hin zu 348 Euro pro Monat für große Neubauzimmer. Im Schnitt kosten die Neubauappartements des Studierendenwerks bei einer gängigen Größe von 18 Quadratmetern Wohnfläche 265 Euro pro Monat warm. Kleinere Zimmer (8 bis 12 Quadratmeter) werden nicht mehr nachgefragt und können derzeit nur noch auf Grund des angespannten Wohnungsmarkts in Karlsruhe vermietet werden. Nach Einschätzung des Studierendenwerks Karlsruhe fehlen in Karlsruhe derzeit mindestens 1.000 Wohnheimplätze. Allein die Liste der Interessenten für einen Wohnheimplatz beim Studierendenwerk enthält derzeit fast 5.000 Personen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse geht der Trend in den letzten Jahren hin zu Appartements mit eigenem abgeschlossenem Sanitärbereich (Bad und Toilette). Die Küche wird gemeinschaftlich von mehreren Wohnheimbewohnern zusammen genutzt. Weniger beliebt sind Lösungen bei denen neben der Küche auch der Sanitärbereich gemeinschaftlich genutzt wird.

Die städtische VOLKSWOHNUNG besitzt in der Zähringer- und Adlerstraße - in direkter Nähe zum Uni-Campus – zwei Gebäude, die sie an das Studentenwerk vermietet. Ein weiteres, ebenfalls an das Studentenwerk vermietetes Studentenwohnheim, befindet sich in der Josef-Schofer-Straße in der Nordweststadt. Darüber hinaus versorgt die VOLKSWOHNUNG Studenten mit Wohnraum, indem sie größere, preisgünstige Wohnungen an studentische Wohngemeinschaften vermietet.

In der Theodor-Rehbock-Straße baute die VOLKSWOHNUNG zwischen 2012 und 2014 ein neues Quartier für Studenten, Paare und junge Singles. Mit der Bebauung des Grundstücks in der beliebten Oststadt schloss die VOLKSWOHNUNG eine städtebauliche Lücke, die nach dem Abbruch früherer Gewerbebauten entstanden war. Errichtet wurden insgesamt fünf viergeschossige Gebäude mit 48 Mietwohnungen und ein fünfgeschossiges Studentenwohnhaus. Die 55 Ein-Zimmer-Appartements sind zwischen 24 und 34 Quadratmeter groß und haben eine kleine Einbauküche.

Das Studierendenwerk Karlsruhe plant bis 2020 den Bau von rund 800 neuen Wohnheimplätzen in Karlsruhe (im Wesentlichen an zwei neuen Standorten). Laut eigenen Aussagen würde das Studierendenwerk eigentlich gerne noch mehr neue Wohnheimplätze schaffen, es mangelt aber an geeigneten und verfügbaren Bauflächen. So ist nicht jedes Baugrundstück prinzipiell für den Bau von Studentenwohnungen geeignet. Vor allem die Campusnähe stellt in diesem Zusammenhang für die längerfristige, nachhaltige Nutzbarkeit einen entscheidenden Standortfaktor dar. Daher benötigt das Studierendenwerk Unterstützung von Seiten der Kommune bei der Vergabe städtischer, zentrumsnaher Grundstücke. Denn einerseits, so die Argumentation der Geschäftsführung, leiste man einen belegbaren Beitrag bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für finanziell weniger gut ausgestattete Studierende (Stichwort Vergabekriterien), gleichzeitig sei man aber auf Grund der notwendigen Campusnähe in Bezug auf die räumliche Lage des Grundstücks weniger flexibel als andere Mitbewerber.

### Private Studenten-Appartements

Mit dem Anstieg der Studierendenzahlen in Karlsruhe nahm auch die Zahl der Angebote von Studenten-Appartements in privater Trägerschaft zu. Bauträger und Betreiber sind in der Regel private Gesellschaften mit konkreten Renditeerwartungen. Größere Projekte dieser Art sind etwa student@home im City-Park, YOUNIQ in der Oststadt oder das pn22 beim Städtischen Klinikum. Nach Schätzungen liegen die Wohnungsmieten in den privaten Appartementshäusern bei 450 Euro aufwärts und damit deutlich über den Mietpreisen für klassische Wohnheime. Häufig werden bei Neuvermietung auch zusätzlich Aufnahme- oder Bearbeitungsgebühren berechnet. In Anbetracht der Tatsache, dass 94 Prozent der Studierenden am KIT weniger als 1.000 Euro Einkommen pro Monat zur Verfügung haben, sind diese Angebote nur für eine kleine Gruppe von Studierenden erschwinglich.

Vielfach – so die Einschätzung des Studierendenwerks – sei aber auch zu beobachten, dass Studierende in Karlsruhe auf Grund des mangelnden Angebots an preiswerten Wohnungen Appartements anmieten, die ihr finanzielles Budget übersteigen. Sie hofften, ihre hohen Wohnkosten durch eine Nebenbeschäftigung, die sie vielfach noch gar nicht haben, finanzieren zu können. Diese Doppelbelastung aus Studium und Nebenjob führe aber häufig zu einer Überforderung.

### Wohngemeinschaften

Wie Abbildung 7.06 zeigt, leben 41 % der Studierenden am KIT in Wohngemeinschaften. Dabei werden bevorzugt Wohnungen in zentralen, hochschulnahen Lagen zwischen drei bis fünf Zimmern angemietet. Einem aktuellen Studienprojekt des Instituts für Geographie und Geoökologie zufolge<sup>23)</sup> sind es im Wesentlichen zwei Überlegungen, die die Studierenden zum Einzug in eine Wohngemeinschaft bewegen. Die Hauptrolle spielt vorerst der finanzielle Aspekt. Da die Quadratmeterpreise für größere Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt deutlich günstiger sind als für kleine Ein-Zimmer-Appartements und sich die Nebenkosten in einer WG auf mehrere Schultern verteilen, sind die Mietbelastungen für den Einzelnen in einer Wohngemeinschaft in der Regel niedriger als in einer kleinen Wohnung in vergleichbarer Lage. Im Durchschnitt bezahlen Studierende in Wohngemeinschaften in Karlsruhe derzeit rund 293 Euro pro Monat Warmmiete. Daneben entscheiden sich viele WG-Bewohnerinnen und Bewohner bewusst für das Zusammenleben mit Anderen in einer Wohngemeinschaft. Vielfach stellen Studierende in Wohngemeinschaften nach längerer Wohndauer auch fest, dass das gemeinschaftliche Wohnen in einer Gruppe Gleichgesinnter einen positiven Effekt auf das eigene Lernverhalten hat.

Auf dem freien Wohnungsmarkt konkurrieren studentische Wohngemeinschaften vor allem mit finanziell weniger gut ausgestatteten Familien mit Kindern um größere Wohnungen zwischen 80 und 100 Quadratmetern. Dabei können Studenten-WGs häufig höhere Mieten finanzieren als finanzschwächere Haushalte mit Kindern. Umgekehrt ergeht es den alleinlebenden Studierenden. Diese treffen auf dem Teilwohnungsmarkt der kleineren Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen häufig auf Auszubildende und junge Berufsanfänger, die in der Regel über ein höheres finanzielles Budget verfügen.

<sup>23)</sup> Das seit 2014 laufende Studienprojekt „Vielfalt des Wohnens.“

Neue Wohnformen in Karlsruhe“ wird durch das BMBF-Programm „Lehramt Geographie PLUS“ gefördert und durch das Institut für Geographie und Geoökologie des KIT betreut.

## 7.9.2 WOHNEN IM ALTER

Im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 nahm die Zahl der wohnberechtigten älteren Personen (65 Jahre und älter) in Karlsruhe nur gering von 55.873 auf 56.211 Personen zu (+338 Personen beziehungsweise +0,6 %). Somit blieb der Anstieg deutlich hinter der Bevölkerungsentwicklung insgesamt zurück (+7.498 Personen beziehungsweise +2,5 %).<sup>24)</sup> Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich, dass die Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen um -2.649 Personen beziehungsweise -8,6 % auf 28.012 Einwohnerinnen und Einwohner zurückging, während die Bevölkerungszahl in den Altersgruppen darüber deutlich zunahm (75- bis unter 85-Jährige: +1.955 Personen beziehungsweise +10,7 %; 85-Jährige und Ältere: +1.032 Personen beziehungsweise 15,0 %). Da es besonders Menschen jenseits der 75 Jahre sind, die auf barrierearme Wohnungen und/oder wohnungsnaher Pflege- und Dienstleistungen angewiesen sind, zeigen die Zahlen, dass sich der Bedarf an altengerechten Wohnungsangeboten in Karlsruhe im Berichtszeitraum deutlich erhöht hat.

Künftig ist damit zu rechnen, dass die Zahl der älteren Bevölkerung über 65 Jahren in Karlsruhe bis zum Jahr 2030 um rund ein Fünftel (20,1 %) beziehungsweise +11.289 Personen zunehmen wird. Im Jahr 2030 werden dann statt aktuell 56.211 über 65-Jährige rund 67.800 Seniorinnen und Senioren in Karlsruhe wohnen. Mit einer Zunahme von +29,0 % beziehungsweise fast +2.300 Personen auf 10.300 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2030 werden die Hochbetagten über 85 Jahre die am stärksten wachsende Altersgruppe in Karlsruhe darstellen. Dagegen fällt der Anstieg der Bevölkerung im Alter zwischen 65 und 75 Jahren mit nur +7,7 % beziehungsweise +1.552 vergleichsweise gering aus.

Wie in anderen Großstädten in Deutschland und Baden-Württemberg rücken auch in Karlsruhe vor allem die Themen barrierearmes Wohnen, bezahlbare Wohnkosten sowie soziale Integration der älteren Menschen hinsichtlich ihrer Wohnsituation zunehmend ins Blickfeld. Im höheren Alter nimmt das Risiko der Beeinträchtigungen deutlich zu. Als wesentliche Belastungsquellen sind Treppen, Bad- und Küchenausstattung sowie zum Teil auch zu große Wohnfläche und nicht mehr zu pflegender Gartenbereich zu nennen. Die sich reduzierenden Kräfte wirken sich belastungssteigernd aus und erschweren Lösungsschritte. Ältere Menschen benötigen gezielte Unterstützungshilfe von außen bei Maßnahmen zur Wohnungsanpassung oder auch bei notwendigen Umzügen. Ein Umzug ist für ältere Menschen ohnehin sehr schwierig und angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe kaum eigenständig in die Wege zu leiten beziehungsweise zu bewältigen.

Grundsätzlich ist ein Mangel an barrierearmen Wohnungsangeboten in Karlsruhe festzustellen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Zudem ist häufig zu beobachten, dass die vorhandenen Angebote für die breite Masse der älteren Menschen in Karlsruhe nicht finanzierbar sind. So leben noch viele Seniorinnen und Senioren – vor allem nach dem Tod der Partnerin oder des Partners – in viel zu großen Wohnungen mit baulichen, beziehungsweise ausstattungsbezogenen Barrieren, weil ein Umzug eine hohe Hürde darstellt und es an bezahlbaren altengerechten Wohnungsangeboten im Quartier mangelt. Ein Informations- und Vermittlungsprojekt „Tausch von großen Wohnungen gegen preisgünstige, barrierearme Wohnungen“ ergänzt mit spezieller Umzugshilfe für die Älteren, gemeinsam getragen von Wohnungswirtschaft und Beratungsstellen und gegebenenfalls Stadt, könnte hier Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Daneben ist gezielte Förderung der sozialen Einbindung bis hin zum alltagsunterstützenden Miteinander in der Nachbarschaft wesentliches Qualitätsmerkmal für das Wohnen im höheren Alter. Die aktuellen Modelle des Quartiersmanagements zur Förderung des sozialen Miteinanders gerade für ältere Menschen in Daxlanden, der Südweststadt und in Rintheim liefern für die Zielsetzung der sozialen, alltagsunterstützenden Integration vielfältige wertvolle Umsetzungserfahrungen.

Neben dem altengerechten (Um-)Bau von Wohnungen und der sozialen Integration älterer Menschen ist das Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen von zentraler Bedeutung, um älteren, zunehmend hilfebedürftigen Menschen das selbstbestimmte Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Service- und Pflegestützpunkte von privaten, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern in Quartieren mit vergleichsweise hohen Seniorenanteilen werden gut angenommen und leisten dabei einen wertvollen Beitrag.

Im Eigentumsbereich ist seit einigen Jahren zu beobachten, dass ältere, aber körperlich noch wenig eingeschränkte Haushalte ihr erspartes Privatkapital vermehrt in den seniorengerechten barrierearmen Umbau der eigenen vier Wände investieren. Dies deutet einerseits darauf hin, dass das Thema „Wohnen im Alter“ mehr und mehr ins Bewusstsein der künftig Betroffenen rückt. Daneben dürfte auch der Mangel an lukrativen Anlagemöglichkeiten ein weiteres Moment darstellen.

<sup>24)</sup> Unter Bevölkerung wird in diesem Kapitel die wohnungsnachfragende Bevölkerung verstanden.

Das ist die wohnberechtigte Bevölkerung abzüglich der Bevölkerung in Anstalten und bewohnten Unterkünften.

Derzeit werden in Karlsruhe rund 1.900 Wohnungen in 35 speziellen Seniorenwohnanlagen mit Service angeboten. Die Servicekonzepte sind unterschiedlich und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln hinsichtlich intensiverer Betreuung der älter werdenden Bewohnerschaft. Um den Bestand an barrierearmen Wohnungen zu erhöhen, sind weitere Anlagen längerfristig erforderlich. Allerdings sind insbesondere preisgünstige Wohnungen von angemessener, bedarfsgerechter Größe anzustreben.

Bei ausgeprägter Pflegebedürftigkeit gerade im hohen Alter kann die Vollversorgung in einem Pflegeheim notwendig werden. Die Zahl der Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner in Karlsruhe lag in den vergangenen Jahren relativ konstant bei etwa 3.000 Personen. Im Jahr 2011 lebten in Karlsruhe 3.115 Pflegebedürftige in Pflegeheimen. Künftig ist jedoch von einem starken Anstieg um weitere +1.800 Personen mit vollstationärem Pflegebedarf in Karlsruhe auszugehen. Auf der Grundlage dieser Prognose ergibt sich ein Bedarf von bis zu 20 neuen Pflegeheimen unterschiedlicher Größenordnung in den Karlsruher Stadtteilen. Dafür müssen geeignete Grundstücke gefunden werden.

Daneben muss die Differenzierung der Versorgungsformen bei Pflegebedürftigkeit weiter vorangetrieben werden. Das neue Wohn-, Teilhabe- und Betreuungsgesetz Baden-Württemberg ermöglicht die Etablierung von selbstorganisierten oder trägerangebundenen Pflegewohngemeinschaften/ Pflegegruppen. Dazu werden jedoch auch entsprechend geeignete Wohnungen benötigt. Die Gründung und Organisation dieser Pflegegemeinschaften braucht in der Regel eine öffentliche Organisationsunterstützung.

### 7.9.3 TEMPORÄRES WOHNEN

Die Gründe für den Bedarf an zeitlich befristeten Wohnkonzepten sind mannigfaltig. In erster Linie sind es berufliche Gründe, wie studentische Praktika oder projektbezogene Jobs, die eine Nachfrage nach vorübergehenden Wohnlösungen entstehen lassen. Die zeitaufwendige und kostenintensive Suche und Einrichtung einer eigenen Wohnung wird dabei in den meisten Fällen vermieden. Stattdessen werden bevorzugt Angebote in Boardinghäusern, Hotels und Gästehäusern sowie von privaten Anbietern genutzt. In einigen Fällen kümmern sich die Arbeitgeber um geeigneten Wohnraum, in vielen Fällen sind es die Arbeitnehmer selbst, die auf die Suche gehen.

Als konkretes Beispiele für den Bedarf von temporären Wohnangeboten können die turnusmäßigen technischen Überprüfungen der Mineralö Raffinerie Oberrhein (MiRO) angeführt werden, bei der bis zu 3.000 externe Fachkräfte für den Zeitraum von einem Monat oder mehr in Karlsruhe untergebracht werden müssen. Aber auch im Bereich Kreativwirtschaft oder universitäre Forschung ist das Thema aktuell. Gerade dort ist davon auszugehen, dass es künftig zu einem verstärkten Bedarf an zeitlich befristeten Wohnformen von Seiten hochqualifizierter Fachkräfte aus dem In- und Ausland kommen wird. Projektbezogenes Arbeiten ist hier eher die Regel als die Ausnahme. Nicht zuletzt sind es auch die subjektiven Eindrücke vom Wohnen in Karlsruhe, die bei den sogenannten Jobnomaden das Bild der Fächerstadt nachhaltig prägen.

So unterschiedlich wie die Gründe für den Bedarf an vorübergehenden Wohnangeboten, so verschieden sind auch Ansprüche an Qualität, Lage sowie die zur Verfügung stehenden finanziellen Budgets. So reicht die Spanne der Angebote von einfachsten Unterkünften in den Rand- und Industriegebieten der Stadt über Boardinghäuser und Appartements in Hotels unterschiedlicher Preisklassen bis hin zu möblierten Luxus-Appartements in der Innenstadt und Durlach.

Der Austausch zwischen der Wirtschaftsförderung Karlsruhe, den im Stadtgebiet ansässigen Unternehmen und Institutionen sowie den Anbietern von temporären Wohnangeboten zeigt, dass der Bedarf an zeitlich befristeten Wohnkonzepten in Karlsruhe höher ist als das tatsächliche Angebot. Konkrete Nutzerzahlen sind derzeit allerdings nicht verfügbar.

## 7.10 VOLKSWOHNUNG – WOHNEN, BAUEN UND MEHR

### 7.10.1 GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

#### Engagement der VOLKSWOHNUNG

Die Hauptaufgabe der VOLKSWOHNUNG liegt in der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. In der badischen Metropole, seit Mai 2013 die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs, werden vor allem Wohnungen für ältere Menschen, Familien und Studenten benötigt. Bereits 2009 hat die VOLKSWOHNUNG damit begonnen, in der Fächerstadt dringend benötigte Mietwohnungen zu errichten. Im Rahmen eines 2011 aufgelegten Neubauprogramms wird das Unternehmen in den nächsten Jahren über 1.000 neue Mietwohnungen fertigstellen, davon rund 600 Einheiten als öffentlich geförderter Wohnraum. Hierfür investiert die VOLKSWOHNUNG etwa 170 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau. Der durchschnittliche Mietpreis liegt im Bestand bei rund 5,58 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den Durchschnittsmieten der Fächerstadt. 18 % aller Mietwohnungen im Bestand unterliegen einer Mietpreis- beziehungsweise Belegungsbindung und sind für Menschen vorgesehen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

#### Energieeffizienz

Energieeinsparung und Energieeffizienz sind weitere zentrale Themen der VOLKSWOHNUNG. Pro Jahr investiert das Unternehmen etwa 25 Millionen Euro in die Modernisierung beziehungsweise Instandhaltung seiner Gebäude und in die Verbesserung des Wohnumfelds. Bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen achtet das Unternehmen darauf, barrierearme Wohneingänge und Wohnungen zu schaffen. 12 % der Bestandsgebäude sind mit Aufzügen ausgestattet. Seit vielen Jahren ist die VOLKSWOHNUNG im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung aktiv. Sie fördert die soziale Ausgewogenheit, setzt sich gezielt für umfassenden Umweltschutz beziehungsweise ökologische Nachhaltigkeit ein und stellt die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter in den Fokus.

#### Mehr als nur Wohnen

Die VOLKSWOHNUNG errichtet und bewirtschaftet Wohnungen für junge, alte und/oder behinderte Menschen, Singles, Paare und Familien, sorgt für Gewerbeflächen und schafft die notwendige Infrastruktur in ihren Quartieren. Dazu gehören unter anderem Kindertagesstätten, Senioren- und Bürgerzentren, Verbrauchermärkte, Grünanlagen, Schulen, Sportstätten und Spielplätze.

In enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe setzt sich die VOLKSWOHNUNG dafür ein, Obdachlosigkeit zu verhindern und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen unterzubringen. Im Schnitt werden diesem Personenkreis jährlich rund 50 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Auch mit anderen sozialen Trägern wie SOZPÄDAL, der Hardtstiftung und dem Frauenhaus kooperiert das Immobilienunternehmen. Das 2009 eigens dafür eingerichtete Sozialmanagement der VOLKSWOHNUNG kümmert sich um Projekte in den Wohngebieten und ist Bindeglied zwischen der Stadt, sozialen Trägern und dem Unternehmen.

#### Mieterservice-Büros

Dem Servicegedanken misst das Unternehmen eine besondere Bedeutung bei und hat bereits 2009 begonnen, in seinen großen Quartieren Mieterservice-Büros einzurichten – inzwischen sechs an der Zahl. Ziel ist es, den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden noch besser gerecht zu werden, den Kontakt zu vertiefen und Wege zu verkürzen. Eine 2012 durchgeführte Mieterbefragung ergab, dass drei von vier Mietern „(sehr) zufrieden“ mit der VOLKSWOHNUNG sind.



Mieterservice-Büro der VOLKSWOHNUNG in Mühlburg

Foto: VOLKSWOHNUNG

### Mieterbeiräte

Mit der aktiven Einbindung ihrer Mieterinnen und Mieter und der Zusammenarbeit mit ihren beiden Mieterbeiräten macht die VOLKSWOHNUNG gute Erfahrungen. Gemeinschaftsaktionen organisieren, Feste veranstalten und dazu beitragen, die nachbarschaftlichen Beziehungen zu verbessern – das haben sich die beiden Mieterbeiräte im Rintheimer Feld und im Nussbaumweg in Daxlanden zur Aufgabe gemacht. Seit 2011 gibt es den Mieterbeirat Rintheimer Feld. In diesem Zeitraum realisierten die zwölf Ehrenamtlichen verschiedene Ideen vom Straßenflohmarkt zugunsten des Jugendtreffs, über die Organisation eines Seniorenausflugs beziehungsweise -nachmittags bis hin zur Nikolausfeier. Im April 2013 fand das Gründungstreffen des Mieterbeirats Nussbaumweg statt. Viele Aufgaben warten hier auf die Ehrenamtlichen: Mieterinteressen wahren und ihre Anliegen bei der VOLKSWOHNUNG vertreten, Informationen von Vermieterseite weiterreichen und die Kommunikation verbessern. Die Mieterbeiräte sind auch Paten für neu hinzugezogene Mieter im Quartier, damit sie sich schneller integrieren und die vor Ort tätigen Institutionen kennenlernen können.

### Gästewohnungen

Für Übernachtungsgäste ihrer Mieterinnen und Mieter bietet die VOLKSWOHNUNG auch Gästewohnungen an. Solche Wohnungen gibt es im Rintheimer Feld, in Oberreut und den beiden Konversionsflächen Kirchfeld-Nord und Knielingen 2.0.

Gästewohnung der VOLKSWOHNUNG im Rintheimer Feld  
Foto: VOLKSWOHNUNG



Kirchfeld-Nord – Erna-Scheffler-Straße

Foto: VOLKSWOHNUNG

## 7.10.2 NEUBAUMASSNAHMEN FÜR MIETER UND EIGENTÜMER

### 7.10.2.1 KONVERSIONSFLÄCHEN

Auf ehemals militärisch genutzten Arealen in Neureut und Knielingen hat die VOLKSWOHNUNG mit Knielingen 2.0 und Kirchfeld-Nord zwei große Flächen für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sondernutzung in zeitgemäßer, ansprechender Architektur entwickelt. Als Käufer oder Mieter wurden und werden private Bauherren, Selbstständige, Gewerbetreibende und Investoren angesprochen.

Die Wärmeversorgung der Neubaugebiete stellt eine Besonderheit dar: Bei dem bundesweit beachteten Projekt wird erstmals die Abwärme der Mineralölraffinerie Oberrhein (MiRO) in das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe eingespeist. Seit 2011 ist die 7,3 Kilometer lange Verteilerleitung in Betrieb. Beide Neubaugebiete profitieren von diesem großen Klimaschutzprojekt, das in Karlsruhe zu einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Entlastung um rund 65.000 Tonnen führt.

### Kirchfeld-Nord

Die VOLKSWOHNUNG ist seit 2005 in Kirchfeld-Nord aktiv, einem 51 Hektar großen, ehemals militärisch genutzten Areal am Rande des Hardtwalds. Hier werden bis Ende 2015 etwa 1.500 Menschen in rund 600 Wohneinheiten ein Zuhause gefunden haben.

Kirchfeld-Nord – unterteilt in acht Baufelder – ist eine Mischung aus Wohngebieten, Sport- und Grünanlagen sowie Gewerbeansiedlungen. Zwei Baufelder in Kirchfeld-Nord zählten zu den Preisträgern „Beispielhaftes Bauen der Stadt Karlsruhe 2005 bis 2012“. Die Auszeichnung der Architektenkammer Baden-Württemberg wurde am 25. Februar 2013 überreicht. 2007 entstanden an der Lothar-Kreyssig-Straße (Baufeld 1) 56 Wohneinheiten nach Plänen des dänischen Architekturbüros „Tegnestuen Vandkunsten“. Der Entwurf für Baufeld 8 an der Abraham-Lincoln-Allee stammt von AGP Generalplaner GmbH und ARCHITRAV ARCHITEKTEN aus Karlsruhe. Hier wurden 64 Eigentumswohnungen in sechs Einzelgebäuden im Jahr 2011 fertiggestellt. Die Jury prämierte die individuelle Wohnqualität in verdichteten Bauformen.

## Knielingen 2.0

In Knielingen 2.0 erstellt und vermarktet die VOLKSWOHNUNG mit ihren Tochtergesellschaften seit 2006 auf über 30 Hektar Mietwohnungen, Reihenhäuser und frei bebaubare Grundstücke. Der neue Stadtteil liegt im Dreieck zwischen Sudetenstraße, Eggensteiner Straße und Pionierstraße. Wie Kirchfeld-Nord wird auch Knielingen 2.0 mit Fernwärme aus der MiRO versorgt. Für das Areal wurde eine Entwicklungszeit von 15 Jahren angestrebt. Knapp zehn Jahre danach sind die baulichen Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Bis 2016 werden in Knielingen 2.0 rund 1.500 Menschen in rund 550 Wohnobjekten, zahlreichen Gewerbeeinheiten und sozialen Einrichtungen leben und arbeiten.

### Projekt „loswohnen“ in Knielingen 2.0

Auf den letzten beiden Baufeldern in Knielingen 2.0, für die eine zusammenhängende Wohnbebauung vorgesehen ist, sollen 144 Eigentumsmaßnahmen errichtet werden.

Der Entwurf geht auf das Frankfurter Büro schneider+schumacher StädteBauProjekte zurück. Es gewann den ersten Preis des Ende 2012 von der VOLKSWOHNUNG ausgelobten Wettbewerbs. Das innovative Konzept für ein attraktives Wohnquartier soll eine Fortsetzung der traditionellen Karlsruher Siedlungsstrukturen sein, wie sie im Dammerstock oder in der Gartenstadt zu finden sind. Voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 ist Baustart für das Projekt „loswohnen“ in Knielingen 2.0.

## 7.10.2.2 HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN 2020

### Neubauintiative der VOLKSWOHNUNG

Bereits 2009 hat die VOLKSWOHNUNG damit begonnen, dringend benötigte Mietwohnungen zu planen und zu errichten. Im Rahmen eines Neubauprogramms sollen bis zum Jahr 2020 rund 1.500 neue Mietwohnungen entstehen, davon rund 60 % als öffentlich geförderter Wohnraum, für die Fördermittel nach dem Landeswohnraumförderprogramm und dem Karlsruhe Wohnraumförderprogramm KaWoF beantragt werden. Die restlichen 40 % werden, um eine gesunde Durchmischung der Mieterstruktur zu erreichen, frei finanziert und unterliegen keiner Mietpreisbindung. Bis zum Jahr 2025 ist die Fertigstellung von weiteren 500 Mietwohnungen vorgesehen.

### Geplante Fertigstellungen 2014 bis 2019

Im Jahr 2014 wurden in zwei Mietwohnprojekten insgesamt 185 Wohnungen fertiggestellt. 2015 kommen mit den Projekten „Mehrgenerationenwohnen Am Albgrün“ (39 Wohneinheiten) und „Wohnen am Lindenplatz“ (24 Wohneinheiten) weitere 63 Wohnungen plus 66 Pflegeplätze im „Seniorenzentrum Knielingen 2.0“ hinzu. Ab 2015 beginnt die VOLKSWOHNUNG mit der Realisierung zahlreicher derzeit noch in Planung befindlicher Wohnbauprojekte. So sollen 2016 insgesamt 415 Mietwohnungen bezugsfertig sein, aufgeteilt in zehn Projekte. 2017 plant die VOLKSWOHNUNG die Fertigstellung weiterer 357 Mietwohnungen. Darüber hinaus besteht in den Jahren 2018/2019 das Potenzial für die Fertigstellung von insgesamt 490 Mietwohnungen.

### Flächenpotenziale 2020 bis 2025

Weitere Flächenpotenziale für über 500 Wohnungen sieht die VOLKSWOHNUNG in der Qualifizierung von Bestandsquartieren, unter anderem in der Erzbergerstraße, Nordweststadt, Untermühl- und Rheinstrandsiedlung. Denkbar ist auch die Bebauung von noch freien städtischen Flächen, die die VOLKSWOHNUNG zu Zwecken des Mietwohnungsbaus erwirbt. Auch bebaute und unbebaute Grundstücke von Land und Bund (zum Beispiel am Alten Flugplatz) haben Entwicklungspotenziale.



Geschosswohnungsbau in Oberreit (Karl-Floßer-Straße 8-10)

Foto: VOLKSWOHNUNG

### 7.10.3 MODERNISIERUNG UND QUALIFIZIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

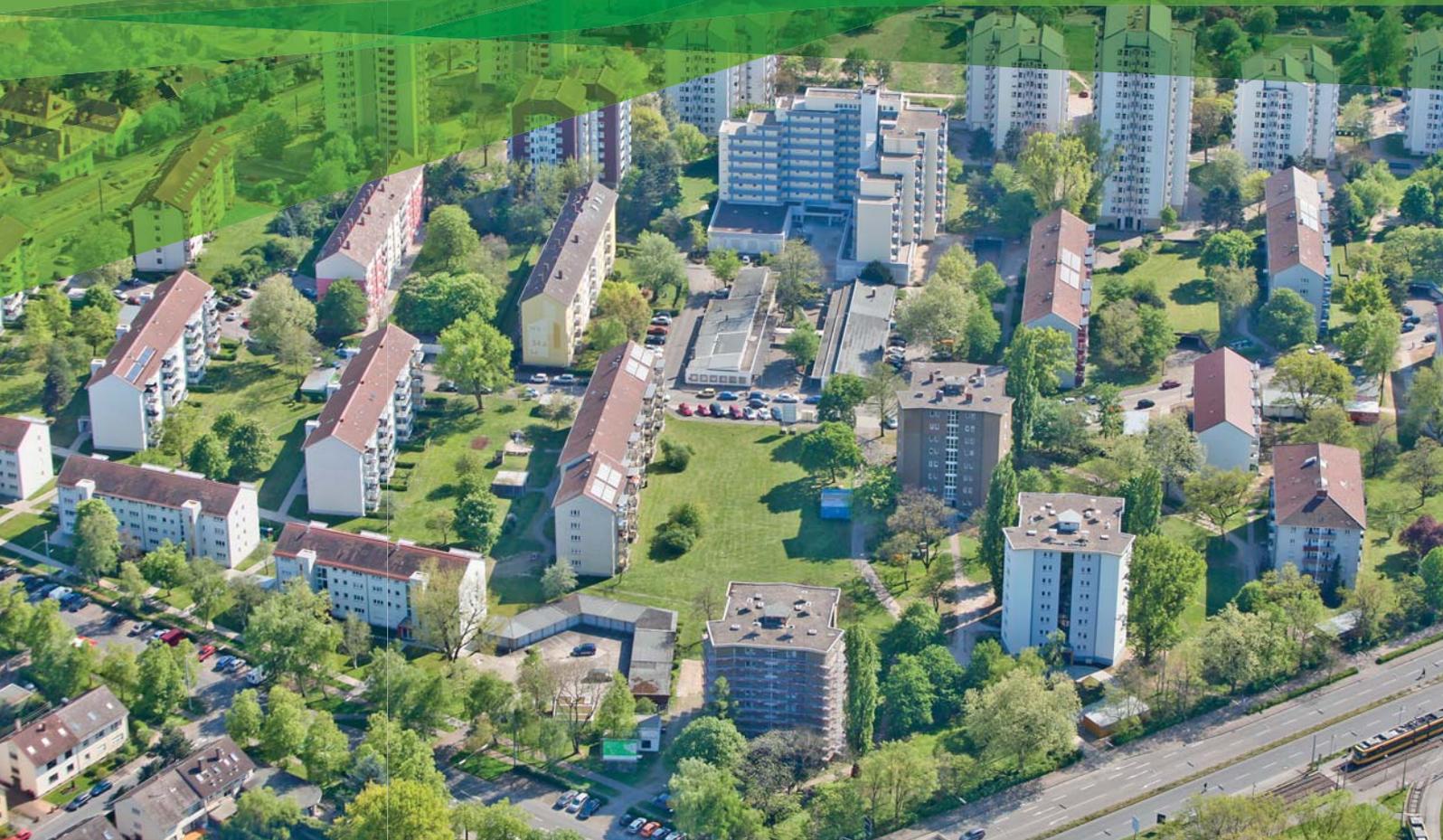
#### Schonender Umgang mit Ressourcen

Durch energetische Sanierungen der Bestandsimmobilien unterstützt die VOLKSWOHNUNG die Stadt dabei, Energie einzusparen und die Umwelt zu schonen. Darüber hinaus werden Bestandsgebäude sukzessive an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen. Bei der Fernwärme wird zum Teil die Niedertemperatur-Abwärme der MiRO genutzt.

Nach Abschluss einer energetischen Sanierung unterschreiten die Bestandsobjekte den Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung teilweise um 25 % bis 30 %, im Wohngebiet Rintheimer Feld werden es voraussichtlich rund 50 % sein. Umfangreiche Modernisierungen und neue Energiekonzepte haben außerdem zu einer Halbierung des Primärenergiebedarfs in den Liegenschaften der VOLKSWOHNUNG geführt. Die VOLKSWOHNUNG erfüllt damit einen Großteil der CO<sub>2</sub>-Einsparziele der Agenda der Stadt Karlsruhe.

Parallel zum „Handlungsprogramm Wohnen 2020“ investiert die VOLKSWOHNUNG weiter in die Modernisierung des Bestandes. In 2014 wurden, neben dem Wohngebäude in Durlach (Pfnzstraße 18, 18a) mit 15 Wohnungen, die Modernisierungen der Gebäude im Rintheimer Feld zum Abschluss gebracht. Insgesamt konnten damit weitere 145 Wohnungen nach neuestem energetischem Standard an die Mieter übergeben werden. Die in die Jahre gekommenen Außenanlagen im Rintheimer Feld werden seit 2014 umfassend modernisiert und bis Ende 2017 zu einem kommunikativen Wohnumfeld mit neuen Spielplätzen, Wegbeziehungen und Ruhe- beziehungsweise Sitzbereichen umgebaut.

Die weitere Modernisierungsplanung umfasst in den nächsten beiden Jahren die Modernisierung/Sanierung von drei Hochhäusern in Daxlanden, Nordweststadt und in Mühlburg mit zusammen 178 Wohnungen.



Die Wohnungen im Rintheimer Feld wurden umfassend energetisch modernisiert

Foto: VOLKSWOHNUNG

## Modellprojekt - Quartiersentwicklung Rintheimer Feld

Seit 2008 setzt sich die VOLKSWOHNUNG dafür ein, die in die Jahre gekommene Großsiedlung im Osten Karlsruhes fit für die Zukunft und attraktiv für Kinder, Jugendliche, Alleinstehende, Paare, Familien und ältere Menschen zu machen. Rund 90 % der insgesamt 1.000 Wohnungen wurden bereits energetisch saniert, Neubauten beziehungsweise Nachverdichtungen sind geplant. Mit dem integralen Energieeffizienzkonzept wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Primärenergieeinsatzes von etwa 50 % angestrebt. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden bis zum Jahr 2018 städtebauliche, stadtpolitische, ökologische, ökonomische, soziale und gesellschaftliche Aspekte berücksichtigt. Grundlage ist das integrale Quartierskonzept „Nachhaltiges Rintheim“, das ein Wohnraumentwicklungs-, Infrastruktur- und Wohnumfeldkonzept beinhaltet. Die VOLKSWOHNUNG hat bereits 2008 ein Zehn-Punkte-Programm entwickelt, das sie schrittweise umsetzt: Dazu gehören beispielsweise die Schaffung von Angeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren, die Optimierung des Kundenservices der VOLKSWOHNUNG und die zielgruppenorientierte Aufwertung des Wohnumfelds sowie die Verbesserung der Parkmöglichkeiten.

## 7.10.4 ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE ANGEBOTE

### 7.10.4.1 SENIORENGERECHTES WOHNEN

#### Seniorenzentrum und ServiceWohnen in Kirchfeld-Nord

Im Neubaugebiet Kirchfeld-Nord hat die VOLKSWOHNUNG ihr erstes Seniorenzentrum entworfen und gebaut. Das Seniorenzentrum mit 67 stationären Pflege- und zwölf Tagespflegeplätzen wurde Ende 2011 fertiggestellt. Betreiber des Seniorenzentrums ist die Karl Friedrich-, Leopold- und Sophien-Stiftung.

Mit einem über die Wohnform „Betreutes Wohnen“ hinausgehenden Konzept aus Technik und Dienstleistungen macht die VOLKSWOHNUNG älteren Menschen, die in ihrem Zuhause mehr Sicherheit und Komfort wünschen, im an das Seniorenzentrum angrenzenden Gebäude ein besonderes Angebot. In ruhiger, grüner Lage wurden in der viergeschossigen Wohnanlage 18 barrierefreie beziehungsweise altersgerechte Mietwohnungen (14 Zwei- und vier Drei-Zimmer-Wohnungen) errichtet. Im Erdgeschoss entstanden fünf behindertenfreundliche, für Rollstuhlbenutzer konzipierte Wohnungen, im Dachgeschoss wurde ein Gästeappartement eingerichtet. Alle Wohnungen sind stufenlos und besitzen ausreichend Bewegungsfläche, verfügen über ein behindertenfreundliches Bad mit



Seniorenwohnen in Knielingen 2.0 (Sudetenstraße)

Foto: VOLKSWOHNUNG

bodengleichen Duschen, einbruchhemmende Türen und eine Einbauküche. Ein umfangreiches Leistungsangebot und ein Sicherheitspaket samt modernster Technik runden diesen Service ab.

### Seniorenzentrum und Senioren-Wohnen in Knielingen 2.0

An der Sudetenstraße im Neubaugebiet Knielingen 2.0 errichtet die VOLKSWOHNUNG ein Seniorenzentrum mit 66 Pflegeplätzen, das 2015 fertiggestellt wird. Hier sollen ältere, aber auch pflegebedürftige beziehungsweise psychisch kranke oder behinderte Menschen ein neues Zuhause finden. Betreiber des Seniorenzentrums ist die AWO Karlsruhe gemeinnützige GmbH. Entworfen wurde der Neubau vom Ettlinger Architekturbüro Planfabrik SPS.

In direkter Nachbarschaft wurde bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit 28 seniorengerechten Mietwohnungen fertiggestellt. Alle Mietwohnungen sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Insgesamt gibt es 18 Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements und zehn Drei-Zimmer-Wohnungen. Durch eine Kooperation der VOLKSWOHNUNG mit der AWO Karlsruhe gemeinnützige GmbH sorgt eine im Mietvertrag festgelegte Betreuungspauschale für umfassende Beratung und soziale Betreuung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Vitalpraxis.

### „Gut versorgt daheim“ im Rintheimer Feld

Mit dem Konzept „Gut versorgt daheim“ bietet die VOLKSWOHNUNG den Bewohnerinnen und Bewohnern im Rintheimer Feld Freizeit-, Beratungs- und Pflegeangebote in unmittelbarer Nachbarschaft an. „Gut versorgt daheim“ steht für eine quartiersbezogene, individuelle Pflege, die es den Menschen ermöglicht, so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld zu leben. Das Konzept umfasst auch fünf barrierearme Wohnungen und Büroräume, die für den ambulanten Dienst errichtet und der AWO Karlsruhe gemeinnützige GmbH zur Verfügung gestellt wurden.

Herzstück des Projekts „Gut versorgt daheim“ ist das Wohn-Café in der Heilbronner Straße 22, das die VOLKSWOHNUNG gemeinsam mit ihrer Kooperationspartnerin 2012 auf den Weg gebracht hat. Im sogenannten Quartierswohnzimmer können Stadtteilbewohner gegen einen kleinen Geldbetrag eine frisch zubereitete Mahlzeit zu sich nehmen. Das Angebot erfreut sich großer Beliebtheit. Über 20 Gäste kommen jeden Mittag, um gemeinsam zu essen und miteinander zu plaudern.

### 7.10.4.2 GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN

#### Quartier am Albgrün

Die Stadt Karlsruhe und die VOLKSWOHNUNG beteiligen sich maßgeblich an einem Projekt zum gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnen: In unmittelbarer Nähe zur Alb entsteht im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung ein zukunftsorientiertes Mehrgenerationen-Wohnquartier. Während einer Planungswerkstatt im September 2009 entwickelten potenzielle Bewohner in enger Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt, VOLKSWOHNUNG und Architekten fünf Entwürfe. Der Vorschlag des Architekturbüros Kränzle+Fischer-Wasels wurde im November 2009 von einer Jury als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt. Die vier daraufhin gegründeten Baugruppen – die Baugemeinschaft „Vielfalt“, die Genossenschaft GeniAL, die Eigentümer- und die Mietergemeinschaft – haben gemeinsam mit den anderen Projektbeteiligten ein Konzept für ihr künftiges Quartier in Grünwinkel erstellt.

Sechs Gebäude mit rund 90 Wohneinheiten entstehen auf dem 8.000 qm großen Gelände nahe der Alb. Die VOLKSWOHNUNG baut ein viergeschossiges Gebäude mit insgesamt 39 größtenteils barrierefreien Mietwohnungen. In diesem Haus ist zudem eine rollstuhlgerechte Sieben-Zimmer-Wohnung für die Reha-Südwest für Behinderte gGmbH vorgesehen, die der ambulanten Begleitung einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung dient. Darüber hinaus sind eine Kindertagesstätte, ein Café/Bistro und ein großer Gemeinschaftsraum geplant.

In den anderen fünf Häusern, die von Baugruppen entwickelt und umgesetzt werden, entstehen insgesamt 47 Eigentums- beziehungsweise Genossenschaftswohnungen. Im sogenannten „Gesundheitshaus“ wird es neben vier Eigentumswohnungen auch vier Praxis- und Büroeinheiten geben. Zum Gesamtprojekt gehört ein siebtes Gebäude mit 18 Eigentumswohnungen, die bereits im Juli 2012 bezugsfertig waren. Durch den Bau von zwei Tiefgaragen wird das neue Quartier nahezu autofrei. Unter dem Motto „Miteinander in Grünwinkel“ werden hier ab Frühjahr 2015 in einer sozial geprägten Gemeinschaft junge und alte Menschen zusammen leben beziehungsweise arbeiten.

#### Modellprojekt in der Waldstadt

Auf Initiative des Bürgervereins Waldstadt e.V. entwickelten die Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“ und das Stadtplanungsamt das Konzept mit dem Arbeitstitel „gemeinsamleben – neues Wohnen zum Andocken im Stadtteil Karlsruhe-Waldstadt“. Bestandteil von „gemeinsamleben in der Waldstadt“ sind verschiedene, sich ergänzende Wohnformen und die Unterbringung von Dienstleistungen aus dem Gesundheitswesen. Die Entwicklung von attraktivem Wohnraum, vor allem für Senioren und Alleinerziehende, und das Leben in der Gemeinschaft stehen im Vordergrund. Das Modellprojekt soll auf dem städtischen Grundstück des ehemaligen Jugendtreffs in der Königsberger Straße 37 errichtet werden.

Im Mai 2012 hatte die VOLKSWOHNUNG einen Ideenwettbewerb ausgelobt und sechs Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. In seiner ersten öffentlichen Sitzung am 24. Januar 2013 befasste sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe mit dem Projekt und empfahl, den Entwurf des Architekturbüros Planfabrik SPS aus Ettlingen umzusetzen, der zwei L-förmige Wohngebäude vorsieht. Nach aktuellem Planungsstand entstehen ab Mitte 2015 insgesamt 34 Miet- und 13 Eigentumswohnungen, 800 qm Gewerbefläche, ein Gesundheitszentrum, ein Mieterservice-Büro der VOLKSWOHNUNG, ein Café und Mehrzweckräume.



## ÜBERSICHT VERÖFFENTLICHUNGEN

### KARLSRUHER BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG

- Heft 5 – 1997**    **REGIONAL-MONITORING '97**  
ERGEBNISSE DER IMAGEBEFRAGUNG ZU KARLSRUHE IN DEN GEMEINDEN DER REGION  
Bearbeitung: Dr. Edith Wiegmann-Uhlig
- Heft 5a – 1997**    **KARLSRUHE IM URTEIL SEINER BÜRGERINNEN UND BÜRGER**  
ERGEBNISBERICHT DER UMFRAGE ZUR STADTENTWICKLUNG 1996  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Heft 6 – 1998**    **MOTIVE DER STADT-UMLAND-WANDERUNG IN DER REGION KARLSRUHE 1997**  
ERGEBNISSE EINER BEFRAGUNG ZU DEN WANDERUNGSMOTIVEN  
DER FORTGEZOGENEN VON KARLSRUHE IN DIE REGION  
Bearbeitung: Dr. Edith Wiegmann-Uhlig
- Heft 7 – 1999**    **DAS SICHERHEITSEMPFINDEN DER BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE**  
KARLSRUHE UND SEINE STADTTEILE IM ÜBERBLICK  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer  
Franz Raab (Polizeipräsidium Karlsruhe)
- Heft 8 – 2000**    **KARLSRUHE IM URTEIL SEINER BÜRGERINNEN UND BÜRGER 1999**  
REPRÄSENTATIVE BÜRGERUMFRAGE ZUR STADTENTWICKLUNG 1999 – Teil 1  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Heft 9 – 2000**    **KARLSRUHE IM URTEIL SEINER BÜRGERINNEN UND BÜRGER 1999**  
REPRÄSENTATIVE BÜRGERUMFRAGE ZUR STADTENTWICKLUNG 1999 – Teil 2  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Heft 10 – 2001**    **REGIONALMONITORING 2000**  
ERGEBNISSE DER IMAGEBEFRAGUNG ÜBER DIE STADT KARLSRUHE IN DEN GEMEINDEN DER REGION  
Bearbeitung: Dr. Edith Wiegmann-Uhlig
- Heft 11 – 2002**    **DIE WAHLBETEILIGUNG BEI DER GEMEINDERATSWAHL 1999 IN KARLSRUHE**  
ERGEBNISSE EINER UMFRAGE ZUM WAHLVERHALTEN  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer

- Heft 12 – 2003 NACHFRAGE NACH FREIZEIT- und SPORTANGEBOTEN IN KARLSRUHE**  
ERGEBNISSE EINER UMFRAGE ZUM SPORT- UND FREIZEITVERHALTEN  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer
- Heft 13 – 2003 BÜRGERUMFRAGE 2001**  
ERGEBNISBERICHT  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer
- Heft 14 – 2003 INTEGRIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG FÜR DIE STADT KARLSRUHE**  
2003 – 2015  
Bearbeitung: Dr. Hans-Heinrich Hartung
- Heft 15 – 2003 REGIONALMONITORING 2003**  
ERGEBNISSE DER IMAGEBEFRAGUNG ÜBER DIE STADT KARLSRUHE IN DEN GEMEINDEN DER REGION  
Bearbeitung: Dr. Edith Wiegmann-Uhlig
- Heft 16 – 2004 CITYPROFILE 2003**  
ERGEBNISSE EINER PASSANTENBEFRAGUNG IN DER KARLSRUHER INNENSTADT  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Markus Winkelmann
- Heft 17 – 2004 BÜRGERUMFRAGE 2002**  
ERGEBNISBERICHT  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer
- Heft 18 – 2005 BÜRGERUMFRAGE 2003**  
ERGEBNISBERICHT  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer
- Heft 19 – 2005 DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 1**  
DIE LEBENSITUATION ÄLTERER MENSCHEN 2005  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer
- Heft 20 – 2006 WOHNEN IM ZENTRUM 2006**  
RÜCKKEHR IN DIE ZENTRALEN STADTTEILE  
Bearbeitung: Otto Mansdörfer  
Tanja Kronenwett
- Heft 21 – 2006 DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 2**  
ERSTE ERGEBNISSE DER KLEINRÄUMIGEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2005 – 2030  
Bearbeitung: Dr. Hans-Heinrich Hartung

- Heft 22 – 2007**    **DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 3**  
KLEINRÄUMIGE BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG DER STADT KARLSRUHE 2005 bis 2030  
Bearbeitung: Dr. Hans-Heinrich Hartung  
Daniel Götz
- Mai 2007**        **ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADT**  
ENTWICKLUNG DER KARLSRUHER CITY  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Sigrun Hüger (StPIA)  
In Zusammenarbeit mit: Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt
- Heft 23 – 2007**    **EINKAUFEN UND NAHVERSORGUNG IN KARLSRUHE 2007**  
AKTUELLE TRENDS UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN  
Bearbeitung: Christian Fulda  
Andreas Mangold (Wifö)  
In Zusammenarbeit mit: Wirtschaftsförderung
- Heft 24 – 2008**    **DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 4**  
LEBENSVERHÄLTNISSE DER JUGENDLICHEN IN KARLSRUHE 2008  
Ergebnisse der Jugendumfrage  
Bearbeitung: Dr. Hans-Heinrich Hartung  
In Zusammenarbeit mit: Sozial- und Jugendbehörde  
Stadtjugendausschuss e. V.  
Gartenbauamt  
Polizeipräsidium Karlsruhe
- Heft 25 – 2008**    **WOHNEN UND BAUEN IN DER STADT**  
7. SACHSTANDSBERICHT 2008  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Daniel Götz  
In Zusammenarbeit mit: Gutachterausschuss  
Liegenschaftsamt  
Sozial- und Jugendbehörde  
Stadtplanungsamt  
VOLKSWOHNUNG GmbH

- Heft 26 – 2009 DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 5**  
ZU- UND FORTZÜGE ÜBER DIE STADTGRENZEN 1999 – 2008  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Daniel Götz
- Heft 27 – 2010 DAS SICHERHEITSEMPFINDEN DER BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2009**  
2. SACHSTANDSBERICHT ZUR ÖFFENTLICHEN SICHERHEIT UND ORDNUNG  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Nadia Kasper-Snouci
- Heft 28 – 2010 DIE NUTZUNG KULTURELLER EINRICHTUNGEN IN KARLSRUHE 2009**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Nadia Kasper-Snouci  
Christian Fulda  
Daniel Götz
- Heft 29 – 2010 IMAGE VON KARLSRUHE AUS SICHT DER REGION 2009**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Christian Fulda  
Andrea Hammer
- Heft 30 – 2011 UNTERNEHMENS- UND BETRIEBSUMFRAGE 2010**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Andrea Hammer
- Heft 31 – 2011 DEMOGRAFISCHER WANDEL IN KARLSRUHE 6**  
ZURÜCK IN DIE STADT – MOTIVE DER ZU- UND FORTZIEHENDEN 2010  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Maria Mertens  
Nadia Kasper-Snouci
- Heft 32 – 2011 WIRTSCHAFT UND ARBEIT 1**  
ANALYSE WICHTIGER ZUKUNFTSBRANCHEN 2011  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Andrea Hammer
- Heft 33 – 2011 LEBENSQUALITÄT IN KARLSRUHE AUS BÜRGERSICHT 2011**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Christian Fulda  
Nadia Kasper-Snouci  
Andrea Hammer

- Heft 34 – 2012    WIRTSCHAFT UND ARBEIT 2**  
FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG IN DER REGION MITTLERER OBERRHEIN 2012  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Andrea Hammer
- Heft 35 – 2012    BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG KARLSRUHE 2030**  
NEUE PROGNOSE 2012 – GRUNDLEGENDE ERGEBNISSE  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Daniel Götz
- Heft 36 – 2012    BÜRGERUMFRAGE 2012**  
KOMMUNALPOLITIK, BÜRGERENGAGEMENT, BÜRGERBETEILIGUNG  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Andrea Hammer  
                    Christian Fulda  
                    Benedikt Dierßen
- Heft 37 – 2012    KONZEPT ZUR SYSTEMATISCHEN BÜRGERBETEILIGUNG IN KARLSRUHE**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Andrea Hammer
- Heft 38 – 2013    REGIONSUMFRAGE 2012**  
KARLSRUHE AUS SICHT DER REGION  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Christian Fulda  
                    Benedikt Dierßen
- Heft 39 – 2013    BÜRGERUMFRAGE 2013**  
SPORT, BEWEGUNG, BÄDER  
Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung:    Christian Fulda  
                    Daniel Götz  
                    Nadia Kasper-Snouci  
                    Ilona Forro

- Heft 40 – 2013 DER ZENTRALE CITYBEREICH**  
EINSCHÄTZUNGEN AUS PASSANTENSICHT 2013
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Benedikt Dierßen  
Ilona Forro  
Martin Noth
- Heft 41 – 2013 DIE ATTRAKTIVITÄT DER DURLACHER INNENSTADT**  
ERGEBNISSE DER BÜRGER- UND PASSANTENUMFRAGE 2013
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Daniel Götz  
Nadia Kasper-Snouci  
Ilona Forro
- Heft 42 – 2013 SOZIALDATEN 2013**
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Benedikt Dierßen  
Ilona Forro
- Heft 43 – 2014 ESSEN UND TRINKEN IM ZOO**  
UMFRAGE ZUM GASTRONOMISCHEN ANGEBOT UND DEN VERZEHERGEWOHNHEITEN  
DER BESUCHERINNEN UND BESUCHER IM KARLSRUHER ZOO 2014 – ERGEBNISBERICHT
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Benedikt Dierßen  
Ilona Forro  
Ann Janin Waltemathe
- Heft 44 – 2015 SICHERHEITSEMPFINDEN DER BEVÖLKERUNG**  
3. SACHSTANDSBERICHT ZUR ÖFFENTLICHEN SICHERHEIT UND ORDNUNG 2014
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Benedikt Dierßen  
Ilona Forro
- In Zusammenarbeit mit: Ordnungs- und Bürgeramt  
Sozial- und Jugendbehörde
- Heft 45 – 2015 WOHNEN UND BAUEN IN KARLSRUHE**  
8. SACHSTANDSBERICHT 2015
- Projektleitung: Otto Mansdörfer  
Bearbeitung: Daniel Götz  
Thorsten Ach  
Ilona Forro  
Lieselotte Kluckhohn  
Andrea Rosemeier  
Juliane Schaber

## BERICHTE ZUR STADTTEILENTWICKLUNG:

**Januar 2002**

### **STADTTEILENTWICKLUNG SÜDSTADT**

VORBEREITUNG DES STADTTEILENTWICKLUNGSVERFAHRENS – BESTANDSAUFNAHME UND ZIELVORSTELLUNGEN

Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bearbeitung: Anja Gefken

**Februar 2003**

### **STADTTEILENTWICKLUNG SÜDSTADT**

BETEILIGUNGSPROZESS SÜDSTADT – ERSTER ZWISCHENBERICHT

Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bearbeitung: Christian Fulda

**März 2004**

### **STADTTEILENTWICKLUNG SÜDSTADT**

BETEILIGUNGSPROZESS SÜDSTADT – ZWEITER ZWISCHENBERICHT JANUAR – DEZEMBER 2003

Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bearbeitung: Christian Fulda

In Zusammenarbeit mit: Büro GRiPS, Ute Kinn

**April 2004**

### **STADTTEILENTWICKLUNG SÜDSTADT**

BETEILIGUNGSPROZESS SÜDSTADT – ABSCHLUSSBERICHT 2002– 2004

Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bearbeitung: Christian Fulda

In Zusammenarbeit mit: Büro GRiPS, Ute Kinn

**Januar 2005**

### **STADTTEILENTWICKLUNG INNENSTADT-WEST**

ZWISCHENBERICHT 2004 / 2005

Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bearbeitung: Christian Fulda

In Zusammenarbeit mit: Arbeitsgemeinschaft Ortsnetz / PLANzeit, Edith Koschwitz / Axel Fricke

**Februar 2006**

### **STADTTEILENTWICKLUNG INNENSTADT-WEST**

ABSCHLUSSBERICHT 2006

Projektleitung: Otto Mansdörfer

Bearbeitung: Christian Fulda

- Januar 2008**      **BÜRGERBETEILIGUNG IM SANIERUNGSGEBIET CITY-WEST**  
 ABSCHLUSSBERICHT 2008  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Arbeitsgemeinschaft PLANzeit / transurbau, Thomas Sippel / Michael Kunert  
 Redaktion: Christian Fulda
- Januar 2009**      **STADTTEILENTWICKLUNG**  
**SANIERUNGSGEBIET „DIE SOZIALE STADT“ MÜHLBURG**  
 ZWISCHENBERICHT 2007 BIS 2009  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Christian Fulda
- Juni 2010**      **RESSORTFORSCHUNGSPROJEKT DES BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG**  
**BBSR (BONN)**  
  
**„ZURÜCK IN DIE STADT? GIBT ES EINE NEUE ATTRAKTIVITÄT DER STÄDTE?“**  
 ZWISCHENBERICHT ZUM 31. Mai 2010 DER STADT KARLSRUHE  
 Projektleitung: Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig
- April 2009**      **SANIERUNGSGEBIET „DIE SOZIALE STADT“ MÜHLBURG**  
 ZWISCHENBERICHT 2007 BIS 2009  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Christian Fulda
- November 2010**      **SANIERUNGSGEBIET „DIE SOZIALE STADT“ MÜHLBURG**  
 DOKUMENTATION DER BÜRGERBETEILIGUNG OKTOBER 2007 BIS DEZEMBER 2010  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Christian Fulda
- März 2011**      **STADTTEILENTWICKLUNG**  
**BÜRGERBETEILIGUNG RINTHEIM APRIL 2009 BIS MÄRZ 2011**  
 SANIERUNGSGEBIET „DIE SOZIALE STADT“ RINTHEIM  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Nadia Kasper-Snouci
- Juni 2013**      **STADTTEILENTWICKLUNG NEUREUT**  
 BESTANDSAUFNAHME UND BETEILIGUNGSPROZESS 2013 – 2015  
 Projektleitung: Otto Mansdörfer  
 Bearbeitung: Nadia Kasper-Snouci

**September 2013**   **STADTTEILENTWICKLUNG**  
**DIE SOZIALE STADT RINTHEIMER FELD**  
DOKUMENTATION DER BÜRGERBETEILIGUNG 2009 – 2012

Projektleitung: Otto Mansdörfer

Bearbeitung: Nadia Kasper-Snouci

In Zusammenarbeit mit: Gartenbauamt | Kinderbüro | Schul- und Sportamt | Sozial- und Jugendbehörde |  
Stadtjugendausschuss e. V. | Stadtplanungsamt | Tiefbauamt |  
VOLKSWOHNUNG GmbH | Wirtschaftsförderung

## BERICHTE ZU WAHLEN:

- Dezember 1994**    **ERGEBNISSE DER EUROPAWAHL AM 12. JUNI 1994**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Dezember 1999**    **ERGEBNISSE DER EUROPAWAHL AM 13. JUNI 1999**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Juli 2004**        **ERGEBNISSE DER EUROPAWAHL AM 13. JUNI 2004**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- August 2009**    **EUROPAWAHL AM 7. JUNI 2009 IN KARLSRUHE**  
ERGEBNISBERICHT  
Projektleitung: Pedro Keller  
                      Sylvia Spranck
- Oktober 1994**    **ERGEBNISSE DER BUNDESTAGSWAHL AM 16. OKTOBER 1994**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Oktober 1998**    **ERGEBNISSE DER BUNDESTAGSWAHL AM 27. SEPTEMBER 1998**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- September 2002** **ERGEBNISSE DER BUNDESTAGSWAHL AM 22. SEPTEMBER 2002**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- September 2005** **ERGEBNISSE DER BUNDESTAGSWAHL AM 18. SEPTEMBER 2005**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Oktober 2009**    **BUNDESTAGSWAHL IN KARLSRUHE AM 27. SEPTEMBER 2009**  
ERGEBNISBERICHT  
Projektleitung: Pedro Keller  
                      Sylvia Spranck
- Februar 2014**    **BUNDESTAGSWAHL IN KARLSRUHE AM 22. SEPTEMBER 2013**  
ERGEBNISBERICHT  
Projektleitung: Pedro Keller  
                      Sylvia Spranck



- November 1994**    **ERGEBNISSE DER OBERBÜRGERMEISTERWAHL AM 17. APRIL 1994**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Juli 1998**        **ERGEBNISSE DER OBERBÜRGERMEISTERWAHL AM 19. JULI 1998**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Juli 2006**        **OBERBÜRGERMEISTERWAHL AM 2. JULI 2006 IN KARLSRUHE**  
Projektleitung: Otto Mansdörfer
- Februar 2013**    **OBERBÜRGERMEISTERWAHL IN KARLSRUHE AM 2. DEZEMBER 2012**  
ERGEBNISBERICHT  
Projektleitung: Pedro Keller  
                      Sylvia Spranck
- Dezember 2011**    **VOLKSABSTIMMUNG ÜBER DAS S 21-KÜNDIGUNGSGESETZ**  
**AM 27. NOVEMBER 2011**  
Projektleitung: Pedro Keller  
Bearbeitung:    Sylvia Spranck

