

Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, 76124 Karlsruhe

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft  
Baden-Württemberg  
Theodor-Heuss-Straße 4  
70174 Stuttgart

Rathaus, Marktplatz  
Lammstr. 7 a  
76133 Karlsruhe

Sachbearbeiter/in:  
Herr Sütterlin

Zimmer: E 421

Telefon 0721/133-6430  
Telefax 0721/133-6209

E-Mail:  
uwe.suetterlin  
@la.karlsruhe.de

Stadtbahn/Tram:  
Haltestelle Marktplatz

15.04.2015

## **Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket** **Anhörung zur Gebietskulisse**

Sehr geehrter Herr Dr. Meyberg,

herzlichen Dank für die Möglichkeit der Anhörung zu den geplanten Maßnahmen. Die Stadt Karlsruhe nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe sind vielfältig.

Ganz grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Bautätigkeit dem starken Anstieg der Wohnungsnachfrage in Karlsruhe nicht folgen kann. So ist seit 2009 zu beobachten, dass die Wanderungsverluste Karlsruhes an die Region wieder deutlich zunehmen, weil immer mehr Haushalte in Karlsruhe selbst kein passendes und bezahlbares Angebot finden. Untersuchungen der Wanderungsmotive der Fortziehenden zeigen, dass es sich größtenteils um Haushalte handelt, die lieber in Karlsruhe geblieben wären, aber auf Grund des angespannten Wohnungsmarkts keine Mietwohnungen bzw. Immobilien zu bezahlbaren Preisen gefunden haben. Auch viele Zuziehende von außerhalb der Region Karlsruhe können in der Stadt selbst keine passende Wohnung finden.

Ein weiteres Indiz für den angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist der Rückgang der Leerstandsquote im Geschosswohnungsbereich. Im Vergleich mit anderen Großstädten in Baden-Württemberg weist Karlsruhe schon seit Jahren (mindestens seit 2001) den geringsten Leerstandsindex überhaupt auf. Mit Werten unter 1,5 % marktaktivem Leerstand liegt die Quote in Karlsruhe weit unterhalb des für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt üblichen Niveaus von 3 %. Verschärfend kommt hinzu, dass im Zuge des rasanten Bevölkerungsanstiegs in Karlsruhe die Leerstandsquote des CBRE-empirica-Leerstandsindex seit

dem Jahr 2009 jährlich weiter absinkt. So fiel der Index von 1,4 % marktaktivem Leerstand im Jahr 2009 auf 1,1 % im Jahr 2012. Eine Prognose der empirica AG von 2014 geht davon aus, dass vorerst auch nicht mit einer Entspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu rechnen ist und die Quote im Geschosswohnungsmarkt daher auch im Jahr 2020 noch deutlich unter 1,5 % marktaktivem Leerstand in Karlsruhe liegen wird.

Entgegen dem landesweiten Trend sinkender Wohnungsbelegungen ist in Karlsruhe seit 2010 eine gegenteilige Entwicklung feststellbar. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnung stieg von 1,996 auf 2,025 im Jahr 2014 an. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe seit 2010 eine nochmalige deutliche Anspannung erfuhr und sich der Nachfrageüberhang weiter vergrößert hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Bautätigkeit in drei großen Konversionsgebieten dem Ende zuneigt, da die Gebiete in Kürze vollständig bebaut sind. Künftig wird daher mit geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen sein.

In Folge der skizzierten Entwicklungen stiegen die Mietpreise in Karlsruhe deutlich an. Je nach Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnungen nahmen die Angebotsmieten (Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) in Karlsruhe nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland zwischen 2008 und 2014 um bis zu 29 % zu. Aktuell (Herbst 2014) werden in Karlsruhe durchschnittlich Neuvertragsmieten zwischen 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (vor 1950 errichtet Wohnungen mit einfachem Wohnwert) und 10,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert) gezahlt.

Auch eine Untersuchung der Bundesregierung im Zusammenhang mit dem Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes deutet auf eine starke Anspannung unseres Mietwohnungsmarktes hin. Demnach weichen die Angebotsmieten bei Wiedervermietung um 28% von den Vergleichsmieten des Mietspiegels ab. Karlsruhe belegt damit Platz 8 unter 25 ausgewählten Städten in Deutschland (darunter München, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, siehe Bundestagsdrucksache 18/3121 vom 10.11.2014, Seite 12).

Im Segment der neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zählt Karlsruhe innerhalb Baden-Württembergs zu den teuersten Städten. Laut Angaben der empirica AG rangiert Karlsruhe mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.217 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf Rang drei hinter Stuttgart (4.544 EUR/m<sup>2</sup>) und Freiburg (3.954 EUR/m<sup>2</sup>).

Der Anstieg der Wohnkosten führt unter anderem dazu, dass es für finanziell schwächere Haushalte zusehends schwieriger wird, sich in Karlsruhe adäquat mit Wohnraum zu versorgen. So hat sich die Zahl der obdachlosenrechtlich untergebrachten Haushalte in Karlsruhe trotz umfangreicher Aktivitäten der Stadt seit 2009 deutlich von 624 auf 805 im Jahr 2014 erhöht.

Mittelfristig ist in Karlsruhe kaum mit einer Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Auf der Nachfrageseite wird sich der Druck auf Grund des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs bis 2020 in Höhe von +11.400 Personen bzw. +3,6 % kaum verringern. Gleichzeitig ist auf Grund fehlender (entwickelter) Wohnbauflächen in den kommenden Jahren nicht von einer Erhöhung der Baufertigstellungszahlen auszugehen. Besonders auf dem Markt der preisgünstigen Wohnungen wird sich die Situation eher noch zuspitzen, weil der derzeitige Bestand mietpreisgebundener Sozialwohnungen bis 2022 voraussichtlich um -36 % bzw. -1.300 Wohnungen zurück gehen wird. In welchem

Ausmaß dieser Verlust mit Hilfe des Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF) und der Landesförderung kompensiert werden kann, bleibt abzuwarten.

Die beschriebene Situation des Karlsruher Wohnungsmarktes betrifft das ganze Stadtgebiet. Gründe, den räumlichen Geltungsbereich der Verordnungen auf Teile der Stadt zu begrenzen, werden nicht gesehen. Der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung / Kündigungssperrfristverordnung ist daher für das gesamte Gebiet der Stadt Karlsruhe angezeigt.

Der Anhörungsbogen mit den gewünschten Informationen ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Wolf-Dietrich Gierth  
Leiter des Liegenschaftsamtes