



STELLUNGNAHME zur Anfrage	Vorlage Nr.:	2019/0250
Stadtrat Stefan Schmitt (pl) Stadtrat Jürgen Wenzel (FW)	Verantwortlich:	Dez. 6
Bedarf an neuem Wohnraum in Karlsruhe		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	14.05.2019	58	x	

A. Die Zahl der Wohnungssuchenden bei der Volkswohnung ist laut Statistischem Jahrbuch 2017 im Zeitraum von 2009 bis 2016 um 40 % gesunken und zwar von 7.900 auf 5.000.

A1. Widerspricht dies nicht der überall propagierten Wohnungsnot?

A2. Welche Erklärungen gibt es für diesen Rückgang?

A3. Wie hoch ist aktuell die Zahl der Wohnungssuchenden bei der Volkswohnung?

Die Zahl der bei der VOLKSWOHNUNG gemeldeten Wohnungssuchenden ist seit Jahren mehr oder weniger konstant und liegt im Durchschnitt bei rd. 6.000 Interessenten. Die Fluktuation im Wohnungsbestand der VOLKSWOHNUNG liegt mit rd. 800 Mieterwechseln pro Jahr deutlich darunter und zeigt einen Fehlbedarf auf. Die damalige Reduzierung der Zahl der Wohnungssuchenden bei der VOLKSWOHNUNG erklärt sich durch Aktualisierungsaktionen, bei denen einmal jährlich nachgefragt wurde, ob das Wohnungsgesuch weiterhin aktuell ist und bestehen bleiben soll. Per 31.12.2018 sind bei der VOLKSWOHNUNG 6.274 Wohnungssuchende registriert.

B. Stimmen die Zahlen aus dem Statistischen Jahrbuch 2017, dürfte es keine Wohnraumknappheit in Karlsruhe geben.

B1. Aus welchen Zahlen resultiert die angebliche Wohnungsnot in Karlsruhe?

Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe unterliegt seit 2012 starken Spannungen. Zu diesem Ergebnis kommen unter anderem zwei der renommiertesten Immobilienforschungsinstitute im deutschsprachigen Raum in jüngst erschienenen Studien:

- So stuft die Prognos AG den Karlsruher Wohnungsmarkt in der Studie „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“ aus dem Jahr 2017 in die Kategorie der „sehr angespannten Wohnungsmärkte“ ein. Kennzeichnend für diese Wohnungsmärkte seien in erster Linie ein starkes Bevölkerungswachstum sowie ein deutlicher Nachfrageüberhang gepaart mit einer starken Beschäftigungsentwicklung.
- Die empirica ag attestiert Karlsruhe in ihrer Markt- und Standortanalyse für das Wohnquartier „Zukunft-Nord“ aus dem Jahr 2018 ebenfalls einen angespannten Wohnungsmarkt mit sehr hoher Nachfrage und knappem Angebot. Daraus resultieren der Analyse zufolge stark gestiegene Wohnungsmieten und Kaufpreise, deutliche Versorgungsschwierigkeiten für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen sowie eine erhöhte Unzufriedenheit mit der Wohnsituation bei jungen Familien.
- Daneben analysiert der Bericht der Verwaltung „Wohnen und Bauen in Karlsruhe 8. Sachstandsbericht 2015“ die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt umfassend.

Für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen die folgenden Indikatoren:

- Alleine schon die in Fragenkomplex A angesprochene Zahl der Wohnungssuchenden Haushalte bei der VOLKSWOHNUNG GmbH, die zwischen 2016 und 2017 um fast 900 Haushalte auf 5.913 angestiegen ist, verdeutlicht, dass in Karlsruhe eine nicht unerhebliche Zahl von Haushalten Schwierigkeiten hat, sich auf dem freien Wohnungsmarkt adäquat mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.
- Ein weiterer Indikator für die starke Marktanspannung mit einem deutlichen Nachfrageüberhang ist die im oben zitierten Prognos Gutachten aufgezeigte Divergenz von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit. Während in Karlsruhe zwischen 2012 und 2017 die Zahl der Haushalte (ohne Landeserstaufnahmereinrichtung für Flüchtlinge, LEA) um +5,2 % (+8.700 Haushalte) zunahm, stieg die Zahl der Wohnungen lediglich um +1,9 % (+2.990 Wohnungen).
- Ebenso deutet die kontinuierliche Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung auf einen engen Wohnungsmarkt hin. So stieg die Relation von Bevölkerung zu Wohnungen seit 2012 kontinuierlich von 1,87 auf 1,93 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2017 an. Eine Zunahme der Wohnungsbelegung ist nur in Märkten mit geringem Angebot und hoher Nachfrage zu beobachten. In Deutschland insgesamt ist hingegen seit Jahren eine sinkende Wohnungsbelegung festzustellen.
- Neben dem rein quantitativen Aspekt hat das anhaltende Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage jedoch auch zu einem erheblichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien gesorgt. So stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Karlsruhe im Zeitraum von 2012 bis 2017 nach den Erhebungen der empirica ag in Karlsruhe um durchschnittlich 38 Prozent. Im Mittel (Median) beträgt der Kaufpreis für eine neu gebaute Eigentumswohnung in Karlsruhe aktuell rund 4.000 Euro pro Quadratmeter. Aber auch bei den Mietpreisen waren im genannten Zeitraum erhebliche Preissteigerungen feststellbar. So verteuerten sich die Neuvertragsmieten von älteren Bestandswohnungen um durchschnittlich 17,2 Prozent. Im Segment von neu gebauten Mietwohnungen stiegen die Mietpreise zwischen 2012 und 2017 sogar um 19,6 Prozent auf derzeit 11,71 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Mit welcher Härte der angespannte Wohnungsmarkt in Karlsruhe besonders mittellosen Haushalten zusetzt, zeigt eindrücklich die Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Menschen in Karlsruhe, die innerhalb der letzten fünf Jahre (2011 bis 2016) um 146 Prozent von 235 auf 579 Personen gestiegen ist. Besonders bedenklich stimmt hierbei, dass auch immer häufiger Haushalte mit Kindern von Obdachlosigkeit bedroht sind.
- Die von der empirica ag festgestellte zunehmende Unzufriedenheit von Haushalten mit Kindern mit dem knappen verfügbaren Wohnungsangebot für Familien in Karlsruhe lässt sich auch anhand der Bevölkerungsstatistik belegen. So stieg die Zahl der Nettoabwanderung von Karlsruhe in die Umlandgemeinden seit 2012 bis 2018 wieder auf jährlich durchschnittlich -550 Personen (vornehmlich Familien in der Gründungsphase) an, nachdem diese sogenannte Suburbanisierung Anfang der 2000er Jahre vollkommen zum Erliegen gekommen war. Insgesamt summieren sich der Wanderungsverluste von 2012 bis 2018 auf über -3.800 Personen.

B2. Wie hoch schätzt die Verwaltung den tatsächlichen Wohnraumbedarf in Karlsruhe und wie kommt sie auf diese Zahlen?

Die Verwaltung schätzt den Wohnraumbedarf in Karlsruhe für die nächsten 15 Jahre auf rund 18.000 bis 20.000 Wohnungen. Basis dieser Schätzungen sind der 8. Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen in Karlsruhe 2015“ sowie die vorliegende Prognose der empirica ag. Im Jahr 2015 veröffentlichte die Verwaltung eine eigene Wohnungsbedarfsprognose für Karlsruhe. Das methodische Vorgehen sowie die Ergebnisse sind detailliert im 8. Sachstands-

bericht „Wohnen und Bauen in Karlsruhe 2015“ beschrieben. Basis der Berechnungen bildete die damals aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für Karlsruhe aus dem Jahr 2014. Darauf aufbauend wurden verschiedene Annahmen zur künftigen Entwicklung der Parameter Wohnungsbelegung, Leerstand und Wohnungsersatzbedarf getroffen. Die Prognose errechnete in der Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“, in der davon ausgegangen wird, dass so viel neuer Wohnraum entsteht, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe etwas entspannt, einen Wohnungsbedarf zwischen 2015 und 2030 von rund +20.500 neuen Wohnungen.

Die empirica ag kommt für Karlsruhe zu dem Ergebnis, dass sich der Bedarf an zusätzlichen neuen Wohnungen in Karlsruhe im Zeitraum zwischen 2016 bis 2035 auf etwa 18.100 Wohneinheiten summieren wird. Auch diese Wohnungsbedarfsberechnung basiert auf einer Bevölkerungsprognose. Über eine daran anschließende Haushalteprognose erfolgte dann schließlich eine Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage in Karlsruhe. Kurzfristig bis 2020 beziffern die Gutachter den Wohnungsneubedarf auf etwa 1.100 Wohneinheiten pro Jahr. Mit jährlich etwa 1.300 neuen Wohnungen wird der mittelfristige Bedarf (2021-2025) noch etwas höher ausfallen. Erst im Zuge moderater Bevölkerungswachstumsraten sinkt der langfristige Bedarf (2026-2035) auf 600 bis 650 Wohnungen pro Jahr.

C. Es steht außer Frage, dass für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Alleinerziehende, Schüler und Studenten, die Suche nach bezahlbarem Wohnraum schwierig ist.

C1. Widerspricht die Verwaltung der Feststellung, dass immer höhere Baustandards bei Neubauten die Mieten eher erhöhen als senken?

Nein, die Verwaltung widerspricht der oben genannten Feststellung nicht. Es ist allgemein anerkannt, dass hohe Baustandards die Baukosten und damit letztlich auch die Mieten in die Höhe treiben. Allerdings beruhen die meisten gesetzlichen Vorschriften zu einzuhaltenden Mindeststandards im Wohnungsbau nicht auf Vorgaben der Kommunalverwaltung bzw. der Kommunalparlamente. Die meisten Vorschriften hierzu stammen aus übergeordneten Landes- und Bundesgesetzen.

Da bezahlbarer Wohnraum in den meisten deutschen Großstädten knapp ist, wird auf Landes- und Bundesebene bereits an mehreren Stellen darüber debattiert, ob und an welcher Stelle bisher vorgeschriebene Standards in der Bauausführung zurückgenommen werden können/sollen, um mehr Wohnungsangebote im bezahlbaren Segment auf den Markt zu bringen. Ein aktuelles Beispiel aus Baden-Württemberg hierzu ist die derzeit in Abstimmung befindliche Novellierung der Landesbauordnung, worüber im November 2018 ein Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg auf dem Akteurstreffen Wohnungsbau Karlsruhe referiert hat.

In Karlsruhe selbst laufen derzeit Überlegungen den ansonsten üblichen Stellplatzschlüssel im neu aufzustellenden Bebauungsplan Zukunft-Nord von einem Parkplatz je Wohneinheit auf 0,75 Parkplätze je Wohneinheit zu reduzieren. Dadurch könnten Baukosten in erheblichem Umfang reduziert werden.

C2. Wenn JA, auf welche Grundlage beruft sich die Verwaltung?

Da Frage C1 mit NEIN beantwortet wurde, erübrigt sich die Frage C2.

D. Wäre es nicht angebracht, zuerst neue Randgebiete zu erschließen, statt im Inneren nachzuverdichten? Falls die Verwaltung anderer Meinung ist, was sind die Gründe?

Angesichts des in Frage B2 dargelegten künftigen Wohnungsbedarfs in Karlsruhe erscheint es dringend geboten, viele der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotentiale parallel und zeitnah zu erschließen. In der Konsequenz sollten sowohl Innenentwicklungspotenziale als auch Potentiale in den Randgebieten parallel erschlossen werden. Ein Blick auf die Baufertigstellungen in Karlsruhe seit 2006 zeigt, dass trotz der großen Konversionsgebiete in der Südstadt, in Neureut und in Knielingen sowie der Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen die Zahl der neu gebauten Wohnungen mit rund 700 Wohnungen pro Jahr deutlich unter den prognostizierten Bedarfen lag.