



## Entwicklung des Wohnungsmarktes in Durlach

Freie Wähler-OR-Fraktion  
eingegangen am: 09.03.2021

Vorlage Nr.: 2021/0426

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	14.04.2021	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### A. Wie genau sieht die Einwohnerentwicklung in Durlach in den Jahren 2015 - 2020 aus?

Ähnlich wie in Karlsruhe insgesamt, so ist auch in Durlach die Zahl der Bevölkerung zwischen 2015 und 2020 deutlich angewachsen:

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Durlach stieg von 30.287 Personen im Jahr 2015 auf 30.534 Personen zum Jahresende 2020 an. Das entspricht einer Zunahme von +247 Personen beziehungsweise 0,8 %. Während in den Jahren 2015 bis 2019 jedes Jahr deutliche Wanderungsgewinne zu einem konstanten Anstieg der Bevölkerungszahlen führten, brach im Jahr 2020 bedingt durch die Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie die Zahl der Zuzüge von außerhalb der Stadtgrenzen nach Durlach im Vergleich zu den Vorjahren stark ein, was in Durlach zu einem Rückgang der Bevölkerung im Jahr 2020 um -245 Personen führte. Zwischen 2015 und 2019 belief sich das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum in Durlach auf + 123 Personen (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1**

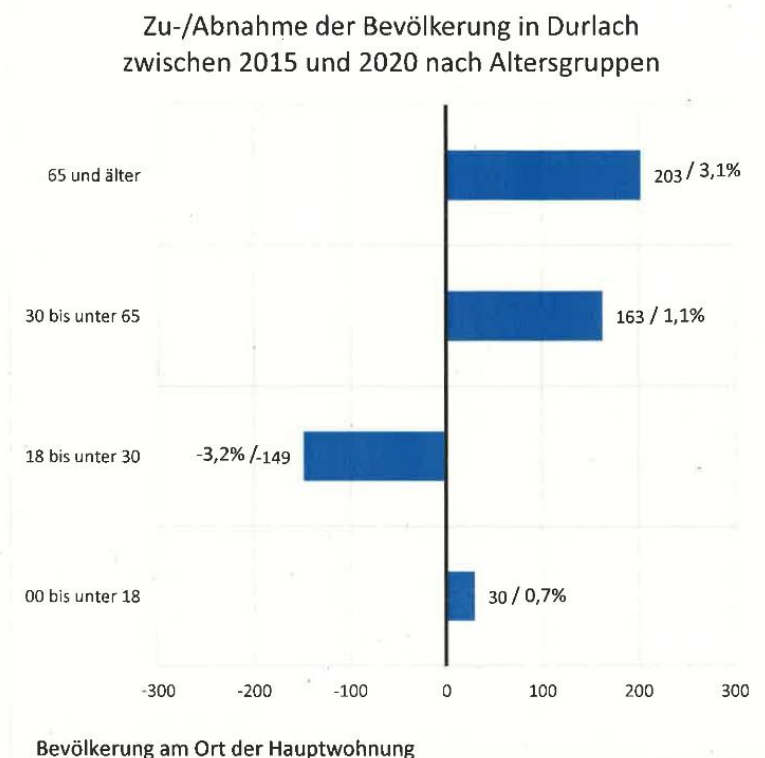
Entwicklung der Bevölkerungszahl in Durlach  
zwischen 2015 und 2020



Mit Ausnahme der 18- bis unter 30-Jährigen (Altersgruppe der Auszubildenden, Studierenden und Berufseinsteiger) nahm die Bevölkerung in Durlach zwischen 2015 und 2020 in jeder Altersgruppe zu. Dabei waren die absoluten wie auch die prozentualen Zuwächse bei den 65-Jährigen und Älteren mit +203 Personen bzw. 3, 1 % am stärksten (vgl. Abbildung 2).

Der zuvor beschriebene, durch die Corona-Pandemie bedingte Rückgang der Bevölkerung in Durlach im Jahr 2020 fokussiert sich sehr stark auf die Altersgruppe der Auszubildenden, Studierenden und Berufseinsteiger. Denn vor allem in diesem Alterssegment war der Rückgang der Zuzüge im Jahr 2020 besonders deutlich. So ergibt sich der in Abbildung 2 dargestellte Bevölkerungsrückgang bei den 18- bis unter 30-Jährigen zwischen 2015 und 2020 ausschließlich auf Grund von Wanderungsverlusten im Jahr 2020. Bilanziert man nur den Zeitraum zwischen 2015 und 2019 ohne den Einbruch im Jahr 2020, erzielt Durlach in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen einen Bevölkerungsgewinn in Höhe von +73 Personen (1,6%).

Abbildung 2



## **B. Einige Bauprojekte „in der Pfinzstraße“, oder „an der Pfinz“ stehen vor der Vollendung. Ist dadurch eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Durlach erkennbar?**

Seit Jahren kann die Bautätigkeit mit dem starken Bevölkerungswachstum in Karlsruhe nicht Schritt halten. In Karlsruhe hätten im Zeitraum von 2015 bis 2020 jährlich etwa 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten neu entstehen müssen, um die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt substantiell zu mildern.<sup>1</sup> Mit durchschnittlich 642 jährlichen Baufertigstellungen in den letzten fünf Jahren (2015 - 2019) blieb das Neubauvolumen deutlich hinter der erforderlichen Anzahl zurück.

Die Anspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt hat seit 2010 deutlich zugenommen. Neben stark gestiegenen Kauf- und Mietpreisen sind längere durchschnittliche Suchdauern von Haushalten auf Wohnungssuche, zunehmende Schwierigkeiten von bestimmten Haushaltstypen sich adäquat in Karlsruhe mit Wohnraum zu versorgen sowie steigende

---

<sup>1</sup>Wohnen und Bauen in Karlsruhe (2015): 8. Sachstandsbericht 2015

Suburbanisierung die Folge. Die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Karlsruhe liegen seit 2012 sowohl für Bestandswohnungen als auch für neu gebaute Wohnungen bei über sechs Prozent. Mit durchschnittlichen jährlichen Steigerungsraten zwischen drei und vier Prozent gestaltete sich die Zunahme der Neuvertragsmieten ebenfalls dynamisch (Quelle: ivd Institut). Der enger werdende Wohnungsmarkt in Karlsruhe hat dazu geführt, dass in den letzten Jahren vor allem junge Familien vermehrt aus dem Stadtgebiet ins Umland fortgezogen sind, obwohl sie – wie anhand von Umfragen belegt werden kann - lieber innerhalb der Fächerstadt wohnhaft geblieben wären.

Diese skizzierten Rahmenbedingungen des Karlsruher Wohnungsmarkts zeigen, dass eine rein auf Durlach bezogene Wohnungsmarktanalyse an der Realität der Wohnungssuchenden vorbei geht. Mit den beiden in der Frage genannten Projekten in der Pfinzstraße sowie weiteren Vorhaben (beispielsweise in der Wachhausstraße, der Schinnraininstraße oder der Raiherwiesenstraße) sind derzeit mehrere Wohnungsbauprojekte in Durlach konkret in Planung. Bis 2023 werden in den genannten Projekten fast 350 neue Wohneinheiten in Durlach entstehen und damit deutlich mehr als zurückliegend (zwischen den Jahren 2011 und 2019 wurden in Durlach jährlich rund 55 Wohnungen neu fertig gestellt). Angesichts der stadtweit moderaten Bautätigkeit in den letzten Jahren, verbunden mit entsprechenden Nachholbedarfen und einer zu erwartenden weiteren Bevölkerungszunahme in den kommenden Jahren, werden diese Wohneinheiten dringend benötigt, um der aktuellen und zukünftigen Anspannung am Wohnungsmarkt zu begegnen.

**C. Größere Wohneinheiten sollen im „Oberer Säuterich“ oder nach der Verlagerung der Sportstätten an die „Untere Hub“ an der „Grötzinger Straße“ entstehen. Wie viel Wohnraum ist nach aktueller Planung vorgesehen?**

Der Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung neuen Wohnraums für etwa 800 Einwohnerinnen und Einwohner schaffen. In dem neuen Wohnquartier sollen etwa 385 Wohneinheiten sowie ein Pflegeheim mit ca. 75 Pflegeplätzen entstehen.

Für das Gebiet "Unten am Grötzinger Weg" gibt es derzeit noch keinen konkreten städtebaulichen Entwurf und Rahmenplan. Entsprechend der Vorgaben aus dem Entwurf des FNP 2030 soll hier Wohnraum für etwa 840 Einwohnerinnen und Einwohner in etwa 440 Wohneinheiten entstehen.

**D. Gerade junge Familien suchen stadtnahen Wohnraum, gern auch in kleinen Wohneinheiten, werden diese in den unter C. genannten Projekten angeboten?**

In dem neuen Wohnquartier "Oberer Säuterich" werden in Einzel- und Doppelhäusern, Reihen- und Mehrfamilienhäusern unterschiedliche Wohnungstypen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen - mit dem Ziel ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse - auch für junge Familien - zu erreichen.

Die Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen im Quartier ist auch ein ganz grundsätzliches Ziel für die städtebauliche Entwicklung "Unten am Grötzinger Weg".

**E. Kann Durlach bei denen unter C. genannten Projekten, auf Grund der rückläufigen Einwohnerzahlen, auf Wohneinheiten bzw. Baukörper und damit auf Versiegelung verzichten?**

Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Jahr 2020 resultiert in erheblichem Maß aus einem pandemiebedingt starken Rückgang der Zuzüge nach Karlsruhe. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zuwanderung nach Karlsruhe aufgrund der guten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Ausgangslage wieder in etwa auf das Niveau der Vorjahre anwachsen wird, was weiterhin zu einem Anstieg der Bevölkerung führen wird. Zusätzlich bestehen erhebliche Nachholbedarfe im Bereich der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund sollte die Zahl der avisierten Wohneinheiten in den großen Gebieten „Oberer Säuterich“, „Unten am Grötzingen Weg“ oder „Untere Hub“ nicht reduziert werden.