

Vorlage Nr.: **2021/0777**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	08.07.2021	3		x	vorberaten
Gemeinderat	27.07.2021	9	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der vorliegende Bericht „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ schreibt die Analyse des Karlsruher Wohnungsmarkts seit dem letzten 8. Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen 2015“ fort. Neu hinzugekommen ist die Ableitung von Zielsetzungen, Leitlinien und weiterentwickelten oder neuen Maßnahmen für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsstrategie 2035 zur Ertüchtigung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet. Die „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ wurde im gemeinderätlichen „Runden Tisch Wohnraum“ vorab diskutiert.

Der Gemeinderat nimmt die Zielsetzungen und Leitlinien der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Maßnahmenkatalog der Stadtentwicklungsstrategie sukzessive bis 2035 umzusetzen, um das Szenario eines langfristig nur noch moderat angespannten Wohnungsmarkts mit rund 10.300 realisierten Wohneinheiten bis 2035 insbesondere in Segmenten für besonders von der engen Wohnungsmarktsituation betroffenen Haushalte zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH	

Zusammenfassung:

Die städtische Wohnungspolitik stellt einen zentralen Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Sie ist ein essentieller Baustein einer modernen, zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik, die wirtschaftliche, soziale, städtebauliche und klimatische Aspekte in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt. Daher erarbeitet die dezernatsübergreifende AG Wohnungsmarktbeobachtung regelmäßig Sachstandsberichte zum Thema „Wohnen und Bauen“ für den Gemeinderat. Der Bericht „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ schreibt die Analyse des Karlsruher Wohnungsmarkts seit dem letzten „8. Sachstandsbericht Wohnen und Bauen 2015“ fort. Neu hinzugekommen ist die Ableitung von Zielsetzungen, Leitlinien und weiterentwickelten oder neuen Maßnahmen für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsstrategie 2035 zur Ertüchtigung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet.

Die „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ fußt auf dem Szenario eines langfristig nur noch moderat angespannten Wohnungsmarkts mit rund 10.300 realisierten Wohneinheiten bis 2035. Rein rechnerisch besteht bis 2035 jedoch ein Wohnungsbedarf von rund 14.200 Wohneinheiten. Das bestehende Defizit von etwa 3.900 Wohneinheiten wird, wie im FNP 2010 und dessen Fortschreibung bis 2030 hinterlegt, in den Nachbargemeinden des NVK aufgefangen werden. Um dabei Gruppen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt gezielt zu unterstützen, sind folgende Zielgrößen vorgesehen: 2.100 Sozialmietwohnungen, 2.000 genossenschaftliche/preisgedämpfte Wohneinheiten, 1.200 Wohneinheiten für Studierende, 3.300 familientaugliche Wohneinheiten sowie 2.600 Wohneinheiten (bis zum Jahr 2030) im kommunalen Wohnungsbau.

Dadurch wird sich der Wohnungsbestand in Karlsruhe um 6,5 % auf 168.300 Wohnungen erhöhen mit 58.900 Wohneinheiten bewohnt von Eigentümerinnen und Eigentümern und 109.400 Mietwohnungen mit dann 4.300 Sozialmietwohnungen, 15.900 Wohneinheiten der städtischen Volkswohnung, 14.200 genossenschaftlichen Wohneinheiten, sowie 7.200 Wohneinheiten für Studierende. Die Wohnungen im preisgünstigen Segment werden dann ein Drittel aller Mietwohnungen ausmachen.

Dem vorliegenden Bericht liegen neben baustatistischen Auswertungen auch die Einschätzungen der Bürgerschaft zu ihrer Wohnsituation aus der Bürgerumfrage 2020 zu Grunde, zu der repräsentative Aussagen von 28 % der angeschriebenen 22.554 Karlsruherinnen und Karlsruhern vorliegen. Hieraus wird die erheblich angespannte Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt deutlich. Der Bericht stellt in Kapitel 2 die Wohnungsnachfrage, in Kapitel 3 das Wohnungsangebot und in Kapitel 4 die Immobilienpreise und Mieten dar. Daran schließt sich in Kapitel 5 die Darstellung der derzeitigen kommunalen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung an. Die Bilanz aus Wohnungsbedarf und -potential bis 2035 ist in Kapitel 6 dargestellt. Kapitel 7 enthält abschließend die abgeleitete „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen“ mit Zielsetzungen, Leitlinien und modifizierten sowie neuen Maßnahmen zur Erreichung eines nur noch moderat angespannten Wohnungsmarktes.

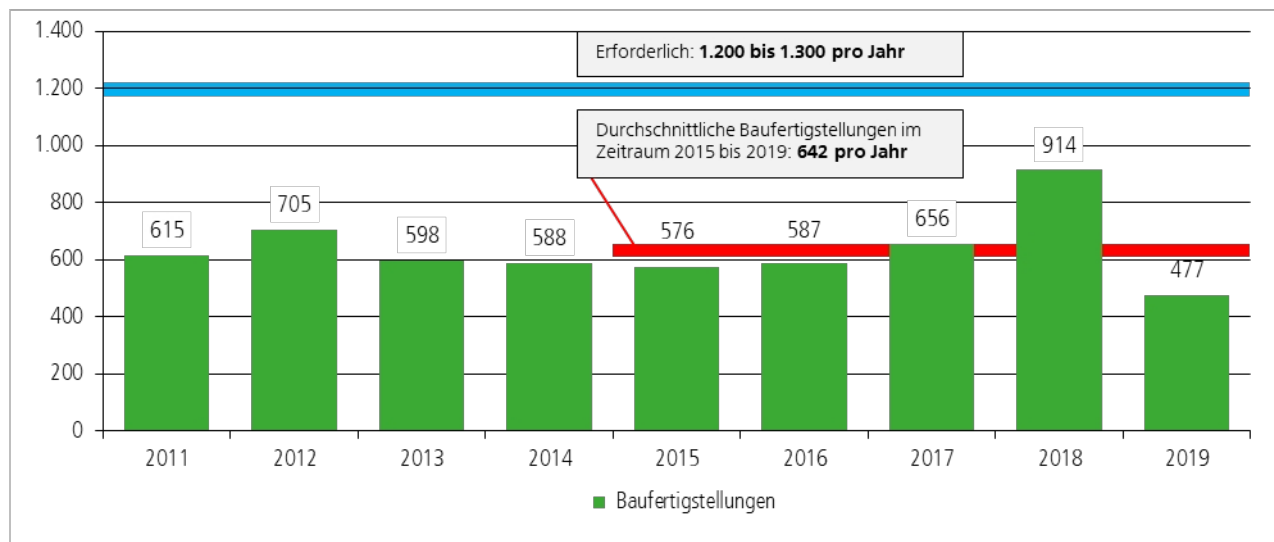
1. Aktuelle Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt

Die aktuelle Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr angespannt und durch Knappheiten gekennzeichnet. Das Neubauvolumen hat seit dem letzten Sachstandsbericht Wohnen und Bauen (2015) nur die Hälfte der jährlich notwendigen 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten dem Markt zugeführt, trotz eines Anstiegs der Bevölkerung um 10.000 Personen seit 2015. Deutlich steigende Suchdauern und zunehmende Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind die Folge der unzureichenden Wohnungsbereitstellung. Außerdem sind eine zunehmende Suburbanisierung sowie eine Steigerung von Kaufpreisen und Mieten in der Fächerstadt zu beobachten. Dabei wurden die jüngsten Preissteigerungen durch das sinkende Zinsniveau zusätzlich verstärkt. Die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau in den restlichen Gemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) lag von 2015 bis 2019 bei etwa 2.400 Wohneinheiten, d.h. 480 Wohnungen pro Jahr.

Damit konnten die Umlandgemeinden nur eingeschränkt die in Karlsruhe zusätzlich aufgelaufenen Bedarfe befriedigen.

Abbildung 1

Entwicklung der Bautätigkeit von Wohnungen¹ in Karlsruhe 2011 bis 2019



¹ Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, ab 2014 mit Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Wohnsituation der Karlsruher Haushalte

Etwa zwei Drittel der Karlsruher Bevölkerung (64,4 %) wohnt zur Miete und ein Drittel (35,6 %) im selbstgenutzten Eigentum. Seit 2003 ist die Eigentümerquote (36,1 %) in der Fächerstadt konstant. Sie liegt in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Großstädte. Stadtteile mit deutlich überdurchschnittlichen Mieteranteilen von über 80 % sind die Innenstadt-Ost und -West, die Oststadt und die Südstadt. Die durchschnittliche Mietkostenbelastung liegt in Karlsruhe im Durchschnitt bei etwa 30 %. Dabei wendet sogar jeder fünfte Haushalt 40 % des Haushaltsnettoeinkommens und mehr für Miete und Betriebskosten auf und gilt somit gemäß der Definition des Statistischen Bundesamts als „überlastet“.

Die durchschnittliche Wohnflächenversorgung der Karlsruher Bevölkerung beträgt 43,0 qm pro Person. Sie liegt damit etwas unter dem Durchschnitt westdeutscher Großstädte von 43,5 qm. 80 % der Haushalte in der Fächerstadt verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Jeweils die Hälfte hat überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten und/oder einen privaten Pkw-Stellplatz, Garage, Carport. Rund 69 % der Karlsruher Haushalte wohnen in modernisierten oder voll funktionsfähigen Wohnungen und weitere 14,0 % in einer Wohnung oder Haus mit Neubaustandard. Trotz der umfangreichen Sanierungsgebiete gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen berichten immer noch 17,0 % von bereits ersten oder beträchtlichen Mängeln und dabei mahnt jeder vierte die fehlende Wärmedämmung an. Mängelbehaftete Wohngebäude sind besonders in Zentrumnähe zu finden.

Das aktuelle Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen in der Fächerstadt liegt zwar im baden-württembergischen Großstadtvergleich im Mittelfeld, nichtsdestotrotz unterlagen die Kaufpreise in den letzten Jahren – analog zum bundesdeutschen Trend in Großstädten – beträchtlichen Preissteigerungen. So liegen die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Karlsruhe 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 weniger

dynamisch. Nichtsdestotrotz übersteigt auch die Dynamik der Neuvertragsmieten in Karlsruhe die bundesweite Nominallohnentwicklung seit 2012 in Summe um rund zwei Prozentpunkte.

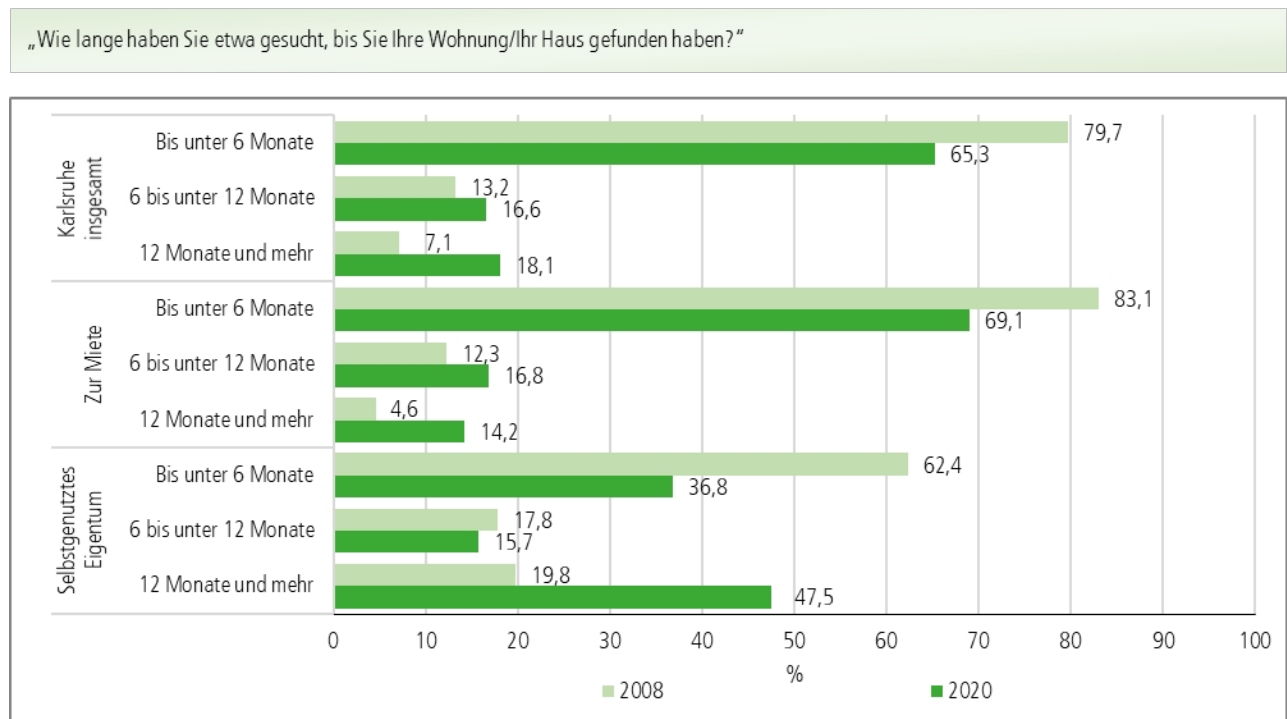
Umzugsabsichten der Karlsruher Haushalte

Von allen Karlsruher Haushalten suchen derzeit 16,8 % seit durchschnittlich 14,6 Monaten aktiv nach neuem Wohnraum. Unter den Suchenden stellen Paare ohne Kinder sowie Familien mit Kind(ern) – also tendenziell Haushalte in der Familiengründungs- und -wachstumsphase – mit einem Anteil von rund 70 % die Mehrheit. Dementsprechend sind die Hauptmotive für die Suche eine größere Wohnung, meistens mit vier oder mehr Räumen, und die Eigentumsbildung. Das mit Abstand wichtigste Ausstattungsmerkmal der neuen Wohnung ist aus Sicht der aktiv Suchenden ein Balkon oder eine Terrasse (62,2 %), gefolgt von einem Garten zur eigenen Nutzung (39,7 %).

Etwas über die Hälfte der aktiv Suchenden (52,6 %) sucht ausschließlich in Karlsruhe nach neuem Wohnraum. Ein weiteres Drittel (35,8 %) bezieht bei der Suche weitere Wohnstandorte mit ein. Hauptgründe für die ausschließliche Wohnungssuche in der Fächerstadt sind das soziale und familiäre Umfeld (63,0 %) sowie die kurzen Wege zu Ausbildungs- oder Berufsstandorten (61,2 %). Besonders attraktiv sind aus Sicht der (auch) in Karlsruhe Suchenden die Weststadt (30,9 %), die Südweststadt (30,1 %) und Durlach (29,7 %) als Wohnstandorte. Mehr als 90 % der (auch) in Karlsruhe Suchenden geben an, dass sie die Suche nach Wohnraum in der Fächerstadt als schwierig empfinden. Dementsprechend findet die Aussage „Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich, meinen Suchradius auszudehnen“ bei 92,9 % der auch im Karlsruher Umland nach Wohnraum Suchenden Zustimmung. Damit wird deutlich, dass die beobachtbaren Suburbanisierungsprozesse von Haushalten in der Familiengründungs- und -wachstumsphase maßgeblich in der angespannten Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe begründet sind.

Abbildung 2

Dauer der Wohnungssuche kürzlich umgezogener Haushalte 2008 und 2020 | Teilgruppe¹



¹ Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2004 und 2008 (2008) beziehungsweise 2016 und 2020 (2020) umgezogen sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2008 / 2020.

Basis: 648 / 2.141 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Nachfrage nach preisgedämpftem Wohnraum

Im Jahr 2019 bezogen 1.915 Haushalte bzw. 1,2% mit insgesamt etwa 4.300 Personen Wohngeld. Seit 2016 ist die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten bei der Volkswohnung kontinuierlich gestiegen auf jetzt 8.769. Aufgrund des engen Wohnungsmarktes ist von 2011 bis 2016 auch die Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen sukzessive von 235 auf 579 Personen angestiegen.

Nachfragegruppen mit spezifischen Problemstellungen

Die angespannte Situation am Karlsruher Wohnungsmarkt trifft nicht alle wohnungsnachfragenden Haushalte beziehungsweise Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Vielmehr haben sich Nachfragegruppen mit spezifischen Problemstellungen herauskristallisiert, wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass die Problemlagen sich als Durchschnittswerte darstellen und damit die individuelle Situation Einzelner durchaus abweichen kann. Darüber hinaus können einzelne Personen oder Haushalte gleichzeitig verschiedenen Gruppen angehören, was zu einer Überlagerung der Problemlagen führt.

Studierende

Nach aktuellen Schätzungen wohnen etwa 21.000 Studierende in Karlsruhe. Die bevorzugten Wohnlagen der Studierenden sind die Innenstadt sowie die Stadtteile des Innenstadtrands, hier insbesondere die Oststadt und die Südstadt. Etwas mehr als ein Fünftel der Studierenden in der Fächerstadt wohnt in privaten oder sich in öffentlicher Trägerschaft befindlichen Wohnheimen. Nahezu alle Studierende leben in einer Mietwohnung. Damit wohnen etwa 16.000 Studierende in Wohnungen des „freien“ Mietwohnungsmarktes, wo Konkurrenzen mit anderen Nachfragegruppen gegeben sind. Dies betrifft nicht nur kleinere Ein- bis Zweizimmerwohnungen, sondern auch größere Wohnungen¹, die für Familien geeignet wären. Grundsätzlich sind Studierende eine Nachfragegruppe mit hoher Fluktuation: Nahezu 80 Prozent sind in den letzten fünf Jahren umgezogen; hierbei handelt es sich vornehmlich um Zuzüge von außerhalb Karlsruhes. Aufgrund ihres relativ geringen Einkommens – das mittlere Pro-Kopf-Einkommen der Studierenden liegt bei rund 1.075 Euro (Städt. Durchschnittswert: 2.580 Euro) – und ihrer Standortpräferenz für zentrale und damit tendenziell teurere (Miet-) Wohnlagen, zählen Studierende überdurchschnittlich häufig zu den per Definition „überlasteten“ Mieterinnen und Mietern.

„Junge“ Familien

In Karlsruhe leben circa 20.000 Familien mit Kindern unter 18 Jahren, darunter etwa 7.000 Familien mit einem Kind oder mehreren Kindern ausschließlich im Vorschulalter („junge Familien“). Diese „jungen Familien“ leben zu überdurchschnittlichen Anteilen in Stadtteilen des Innenstadtrands. Ihr mittleres Pro-Kopf-Einkommen liegt mit circa 2.255 Euro etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (2.580 Euro). Etwa drei Viertel wohnen zur Miete (Karlsruhe: 64,4 %). Die „jungen Familien“ zählen überdurchschnittlich häufig zu den aktiv Wohnungssuchenden: Über 40 Prozent sind derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus (Karlsruhe: 16,8 %). Dabei sind die Hauptmotive eine Vergrößerung der Wohnfläche (71,0 % der Suchenden) und der Erwerb von Wohneigentum (circa 50 Prozent der Suchenden). „Junge Familien“ beziehen überdurchschnittlich häufig Gemeinden der Region bei der Suche nach neuem Wohnraum ein. Innerhalb Karlsruhes sind die bevorzugten Stadtteile im Rahmen der Wohnungssuche Durlach, Rüppurr und Weiherfeld-Dammerstock. Ebenso wie alle anderen aktiv Suchenden, geben die „jungen Familien“ zu über 90 Prozent an, dass sie am liebsten in Karlsruhe wohnen bleiben würden, sie die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt mit einem geringen Angebot und sich insbesondere im Eigentumssegment dynamisch steigenden Preisen jedoch zur Ausdehnung ihres Suchradius zwingt. Im Durchschnitt liegt die bisherige Suchdauer der aktiv Suchenden unter den „jungen Familien“ bei rund 17 Monaten.

Alleinerziehende

¹ Nachfrage nach größeren Wohnungen durch Wohngemeinschaften.

Bei rund 9.000 Haushalten in Karlsruhe handelt es sich um Alleinerziehende. Mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von circa 1.400 Euro liegen die Alleinerziehenden deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2.580 Euro. Demzufolge zählen Alleinerziehende zu überdurchschnittlichen Anteilen (43,5 %) zu den durch Nettokaltmiete und Betriebskosten überlasteten Mieterhaushalten (Karlsruhe insgesamt: 20,8 %). Gleichzeitig berichten rund 30 % der alleinerziehenden Mieterinnen und Mieter von Mängeln an der von ihnen bewohnten Wohnung beziehungsweise dem von ihnen bewohnten Haus (Karlsruhe insgesamt: 22,5 %). Dementsprechend liegt der Anteil der mit der aktuellen Wohnsituation weniger oder nicht Zufriedenen mit einem Drittel unter den alleinerziehenden Mieterinnen und Mietern deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (18,9 %). Alleinerziehende berichten auffallend häufig von Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. So hatten nahezu 90 Prozent der kürzlich Umgezogenen Probleme eine Wohnung zu finden (Karlsruhe: 63,9 %). Gleichzeitig suchen rund 30 Prozent der Alleinerziehenden derzeit aktiv nach einer neuen Wohnung. Hauptmotiv für die Wohnungssuche ist der Wunsch nach mehr Wohnfläche. Aufgrund sozialer Bindungen und Infrastrukturen begrenzen Alleinerziehende ihren Suchradius besonders häufig auf das Karlsruher Stadtgebiet.

Arbeitslose und Erwerbsunfähige

Etwa 5.000 Haushalte in Karlsruhe sind von Arbeitslosigkeit oder Erwerbsunfähigkeit betroffen mit mindestens einem arbeitslosen/erwerbsunfähigen Haushaltsmitglied. Diese Haushalte wohnen zu etwa 60 Prozent in größeren Mehrfamilienhäusern und zu rund 85 Prozent in Miete. Sie sind überdurchschnittlich häufig weniger oder nicht zufrieden mit der Wohnung in der sie wohnen (28,2 % versus 18,9 % in Karlsruhe), was vermutlich auch darauf zurückzuführen ist, dass sie zu relativ hohen Anteilen in Gebäuden oder Wohnungen mit ersten oder beträchtlichen Mängeln wohnen (29,9 % versus 22,5 % für Karlsruhe). Haushalte mit mindestens einem arbeitslosen oder erwerbsunfähigem Haushaltsmitglied zählen überdurchschnittlich häufig zu „überlasteten“ Mieterhaushalten: Etwa 45 Prozent der zur Miete Wohnenden wenden mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Kaltmiete und Betriebskosten auf (Karlsruhe: 20,8 %). Daneben haben diese Haushalte auch zu überdurchschnittlich hohen Anteilen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

Ältere Alleinlebende

Bei etwa 15.000 Haushalten handelt es sich um ältere Alleinlebende ab 65 Jahren. Über 85 Prozent der alleinlebenden ab 65-Jährigen wohnen seit mindestens 20 Jahren in der Fächerstadt. Mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen von 1.918 Euro liegt ihr Einkommen unter dem Karlsruher Durchschnitt von 2.580 Euro. Ältere Alleinlebende haben eine deutlich geringere Umzugsneigung als andere Haushaltstypen: Lediglich 5,8 % sind aktiv auf der Suche nach neuem Wohnraum. Alleinlebende ab 65 Jahren wohnen zu rund 60 Prozent zur Miete. Unter den Mieterinnen und Mietern wohnen überdurchschnittlich viele in einer sozial geförderten Wohnung (11,9 %, Karlsruhe: 4,3 %). Alleinlebende Seniorinnen und Senioren zählen besonders häufig zu den „überlasteten“ Mieterhaushalten (41,1 %), wobei dies mehr auf Frauen (46,1 %) als auf Männer zutrifft (31,9 %).

Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Ausländerinnen und Ausländer haben große Schnittmengen mit den anderen hier beschriebenen Haushaltstypen, was eine Abgrenzung in der Analyse schwierig macht. Dennoch können einige Spezifika zur Wohnsituation von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit herausgearbeitet werden. So wohnen diese relativ häufig zur Miete (87,0 % versus 64,4 % für Karlsruhe insgesamt) und zu überdurchschnittlichen Anteilen in der Innenstadt oder Stadtteilen des Innenstadtrands. Außerdem ist der Anteil, der mit der Wohnsituation weniger oder nicht zufriedenen Mieterinnen und Mieter überdurchschnittlich hoch (25,7 % versus 18,9 % für Karlsruhe). Ausländerinnen und Ausländer haben eine relativ hohe Umzugsneigung: 60,9 % sind innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen (Karlsruhe: 37,8 %), wobei es sich bei diesen Umzügen zu 42,3 % um Zuzüge von außerhalb Karlsruhes handelte. Ein Viertel der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit (24,5 %) ist derzeit aktiv auf der Suche nach einer neuen Wohnung/Haus (Karlsruhe: 16,8 %). Im Fokus stehen dabei insbesondere Mietwohnungen in zentralen Lagen. Drei Viertel der innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogenen Ausländerinnen und Ausländer (74,1 %) hatten Schwierigkeiten bei ihrer

zurückliegenden Wohnungssuche (Karlsruhe: 63,9 %). Sie berichten überdurchschnittlich häufig von Diskriminierung (12,3 %, Karlsruhe: 6,7 %). Originalaussagen aus der Umfrage lauten beispielsweise „Geringe Toleranz und Vertrauen gegenüber Ausländern“ oder „Hausbesitzer geben Ausländern keine Wohnung“.

2. Kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

Neben der Förderung durch Bund und Land fördert auch die Stadt Karlsruhe durch eigene Programme und Instrumente (siehe Tabelle 1) die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum. Im Bereich des Wohnungsneubaus unterstützt die Stadt durch aktive Liegenschaftspolitik und Bodenmanagement die Entwicklung und Bebauung von Flächen. Auf Seiten der Bestandspolitik reichen die Kommunalen Maßnahmen von der finanziellen Förderung des Ankaufs von Belegungsrechten im Bereich Sozialmietwohnungen, über Programme für von Wohnungslosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen bis hin zur Förderung der energetischen und baulichen Modernisierung durch Sanierungsgebiete oder spezielle kommunale Förderprogramme (z. B. KlimaBonus Karlsruhe).

Tabelle 1

Kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Karlsruhe

Instrument/Programm	Beschreibung
Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus	
Liegenschaftspolitik / Bodenmanagement	
Kommunale Wohnraumförderung Grundstücke	Zielgruppenspezifische Vergabe und finanzielle Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke
Grundstücksvergabekonzept Wohnen	Vergabe stadt eigener Wohnbaugrundstücke (ab 2.000 bzw. 3.000 m ²) nach Konzept
Baulandkatalog	Informationssystem über die Marktverfügbarkeit von Baulandreserven
Umlegungsverfahren	Flächenmanagement zur Realisierung von Planungsvorhaben
Strategische Bodenvorratspolitik, projektbezogener Zwischenerwerb	Aktive Flächenvorsorge in verschiedenen Nutzungssegmenten; Vorkaufsrecht bei strategisch bedeutsamen Objekten
Sozialer Wohnungsbau	
Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF)	Finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus komplementär zur Landesförderung
Baulandmodell „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“	Vertragliche Verpflichtung des Planungsbegünstigten bei der Schaffung höherwertigen Baurechts im Innenbereich zum Bau von sozial gefördertem Wohnraum (30 %) sowie finanzielle Beteiligung an Planungs-, Erschließungs- und gebietsbezogenen Infrastrukturkosten
Mobilisierung von Wohnraum („Wohnraum Mobi“)	Finanzielle Anreize für Wohnungseigentümer zur Aktivierung/Reaktivierung von Wohnraum für Personen mit Wohnberechtigungsschein
Kommunaler Wohnungsbau	
Volkswohnung GmbH	Kommunales Wohnungsunternehmen; Neubau von über 1.000 neuen Mietwohnungen von 2011 bis 2019, darunter rund 60 Prozent öffentlich gefördert
Instrumente der aktiven Bestandspolitik	
Sozialwohnungen	
Ankauf von Belegungsrechten im Rahmen von KaWoF	Finanzielle Förderung beim Ankauf von Belegungsrechten komplementär zur Landesförderung
Wohnraumakquise durch Kooperation	Erwerb von Belegungsrechten durch die Stadt Karlsruhe, um wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen
Präventive Hilfen bei drohender Wohnungslosigkeit	Bündel präventiver Maßnahmen und Hilfen für Menschen in Wohnungsnotfällen
Planungsrechtliche Instrumente	
Sanierung und Stadtteilentwicklung	Förderung der energetischen und baulichen Modernisierung zur Verbesserung der Wohnqualität aber auch des unmittelbaren Wohnumfeldes
Soziale Erhaltungssatzung	Bewahrung gewachsener Bevölkerungsstrukturen durch Abmilderung von Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen
Modernisierungsförderung	
Bonusprogramm zur energetischen Sanierung	Kommunale Zuschüsse, um einen finanziellen Anreiz zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle zu schaffen
Schallschutzprogramm	Kommunale Zuschüsse für schalldämmende Maßnahmen an Wohngebäuden
Instrumente der aktiven Bestandspolitik: Vernetzung und Steuerung	
Akteurstreffen Wohnungsbau	Aktive Förderung des Austauschs und Dialogs der verschiedenen Akteure auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt
AG Wohnungsmarktbeobachtung	Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe zum horizontalen Austausch der einzelnen Fachdienststellen über wohnungsmarktrelevante Themen und Entwicklungen

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

3. Perspektivische Entwicklung des Karlsruher Wohnungsmarkts bis 2035

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt müssten in Karlsruhe bis zum Jahr 2035 14.200 Wohneinheiten neu entstehen. Aufgrund der nur beschränkt vorhandenen räumlichen und personellen Ressourcen strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines bis in Jahr 2035 nur noch „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ an, in dem 10.300 neue Wohnungen im Stadtgebiet und weitere 3.900 Wohneinheiten in den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands entstehen sollen (siehe Kapitel 6). Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, ist die Umsetzung der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ (Kapitel 7) erforderlich.

Tabelle 2

Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“

Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“	2020 bis 2035	davon im Zeitraum ...				ab 2036
		2020 bis 2023	2024 bis 2027	2028 bis 2031	2032 bis 2035	
Rechnerischer Wohnungsbedarf für Karlsruhe	14.224	4.679	2.982	2.957	3.607	—
Vorhandene Wohnungspotenziale in Karlsruhe, davon ...	10.279	1.102	4.157	2.760	2.260	—
Rechtsverbindliche Bebauungspläne 2010 bis 2019	355	300	55	—	—	—
Vorhabenbezogene Bebauungspläne 2020	484	242	242	—	—	—
In Bearbeitung und in Vorbereitung befindliche Bebauungspläne 2020	5.900	200	3.400	1.400	900	—
Flächennutzungsplan 2030	2.100	—	100	1.000	1.000	1.550
Nachverdichtung	1.440	360	360	360	360	—
Bilanz für Karlsruhe	-3.945	-3.577	1.175	-197	-1.347	—
Wohneinheiten im NVK (ohne Karlsruhe)	3.945					

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

4. Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Mit den Leitlinien zur Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen setzt sich die Stadt Karlsruhe den Handlungsrahmen zur Erreichung der Zielsetzung:

- Leitlinie 1:** Die Entwicklung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt soll im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten aktiv beeinflusst werden.
- Leitlinie 2:** Die (zu schaffenden) Wohnraumangebote sollen zielgruppen- beziehungsweise bedarfsorientiert sein.
- Leitlinie 3:** Bezahlbarer Wohnraum soll für Haushalte mit spezifischen Problemlagen geschaffen und gesichert werden.
- Leitlinie 4:** Nachhaltigkeitsaspekte nehmen eine zentrale Rolle ein.
- Leitlinie 5:** Kooperation und gemeinsames Handeln sind wichtige Eckpfeiler.
- Leitlinie 6:** Die stadträumliche Weiterentwicklung der Funktion Wohnen erfolgt entlang des Räumlichen Leitbilds.
- Leitlinie 7:** Bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen wird ein integrierter Ansatz verfolgt.

Zielsetzungen

Angesichts der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt, der zukünftig erwarteten Nachfrage sowie der vorhandenen Wohnbaupotentiale strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ an. In der Folge soll der Anstieg der Wohnkosten sowohl für Mieterhaushalte als auch für (zukünftige) Eigentümerhaushalte abgebremst, die Suchdauer der Haushalte für Miete und Kauf gesenkt sowie die Suburbanisierung – insbesondere durch Haushalte in der Wachstums- und Familiengründungsphase – abgemildert werden. Dabei soll die Zielerreichung entlang der formulierten Leitlinien erfolgen.

Zwischen 2020 und 2035 sollen 10.300 neuen Wohnungen in Karlsruhe gebaut werden. Dadurch wird sich der Wohnungsbestand um 6,5 % auf 168.300 Wohnungen erhöhen. Um Gruppen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt gezielt zu unterstützen, soll ein Teil der zwischen 2020 und 2035 neu gebauten 10.300 Wohnungen in verschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes entstehen. Darunter subsumieren sich 2.100 Wohneinheiten im Segment der Sozialmietwohnungen, 2.000 Wohnungen im Bereich genossenschaftlichen oder anderweitig preisgedämpften Wohnens, 1.200 Wohneinheiten für Studierende, 3.300 familientaugliche Wohneinheiten sowie 2.600 Wohneinheiten (bis zum Jahr 2030) im kommunalen Wohnungsbau.

Tabelle 3

Ziele im Bereich Wohnungsneubau

Zeitraum	2020 bis 2023	2024 bis 2027	2028 bis 2031	2032 bis 2035	Summe
Gesamtziel Schaffung von neuen Wohneinheiten in Karlsruhe	1.102	4.157	2.760	2.260	10.279
darunter Sozialmietwohnungen	176	900	569	450	2.094
als Anteil an Gesamtziel	16,0	21,6	20,6	19,9	20,4
darunter genossenschaftliches oder anderweitig preisgedämpftes Wohnen	212	801	532	435	1.980
als Anteil an Gesamtziel	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3
darunter Wohnungen für studentisches Wohnen	129	485	322	264	1.200
als Anteil an Gesamtziel	11,7	11,7	11,7	11,7	11,7
darunter familientaugliches Wohnen	600	1.500	800	380	3.280
als Anteil an Gesamtziel	54,4	36,1	29,0	16,8	31,9
darunter kommunaler Wohnungsbau ¹	700	900	1.000	—	2.600
als Anteil an Gesamtziel	63,5	21,7	36,2	—	25,3

¹Bis 2030 gerechnet.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Durch den Neubau von Sozialmietwohnungen und den Ankauf von Belegungsrechten soll der derzeitige (2020) Bestand an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe von 3.750 bis 2035 um 15 Prozent auf 4.300 anwachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,9 % pro Jahr. Durch den Bau von 2.600 neuen kommunalen Wohnungen durch die Volkswohnung GmbH bis zum Jahr 2030 soll der kommunale Wohnungsbestand in Karlsruhe um rund 20 % auf fast 15.900 Wohneinheiten anwachsen.

Um die energetische Sanierung des Karlsruher Wohnungsbestands voranzutreiben und zu unterstützen wird die Stadt Karlsruhe die energetische Erneuerung von 200 Bestandswohnungen pro Jahr finanziell fördern. Dazu wurde im Jahr 2021 vom Karlsruher Gemeinderat das Programm KlimaBonus Karlsruhe verabschiedet. Bis zum Jahr 2035 sollen so 2.800 Bestandswohnungen durch kommunale Förderung energetisch saniert werden.

Weiterentwickelte und neue Maßnahmen

Die Erreichung der gesteckten ehrgeizigen Ziele ist kein Selbstläufer. Ein „weiter so wie bisher“ wird nicht ausreichen, um die angestrebten Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt – speziell für die besonders von Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung betroffene Nachfragegruppen – zu erreichen und nachhaltige sowie innovative Wohnlösungen und -projekte zu realisieren. Vielmehr bedarf es dazu einer umfassenden Ergänzung durch neue Maßnahmen sowie einer Nachjustierung oder Weiterentwicklung der bestehenden Instrumente der kommunalen Wohnraumversorgung in Karlsruhe. Dabei bilden die formulierten und abgestimmten Leitlinien den Handlungsrahmen der neuen bzw. weiterentwickelten Maßnahmen und Instrumente. Insgesamt wurden für sechs Maßnahmenbündel insgesamt 28 Maßnahmen formuliert, die künftig konkretisiert und umgesetzt werden sollen.

Tabelle 4

Maßnahmen zur Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Maßnahme	Beschreibung	Neues Instrument vs. Weiterentwicklung
Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation“		
„Runder Tisch Wohnen“ und darauf aufbauend „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ etablieren	Initiierung eines „Runden Tische Wohnen“ mit den wichtigsten lokalen Wohnungsmarktakteuren und mittelfristige Überführung in ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“	Neues Instrument
Ausbau der regionalen Kooperation	Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem NVK und weiteren Akteuren zur zeitnahen Realisierung der im FNP 2030 vereinbarten Wohnungsbaupotentiale	Weiterentwicklung
Intensivierung der Kommunikation bezüglich des Themenkomplexes „Wohnen“	Verstärkte Kommunikation zum Thema Wohnen	Weiterentwicklung
Maßnahmenbündel „Steuerung/Management“		
Routinen zur strategischen Steuerung weiterentwickeln	Kontinuierliche strategische Steuerung und Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen	Weiterentwicklung
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ausbauen	Entwicklung eines standardisierten Indikatorensets zur Wohnungsmarktbeobachtung	Weiterentwicklung
Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“		
Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen	Systematische Aktivierung der im Wohnflächenpotenzial als identifizierten Nachverdichtungspotentiale	Weiterentwicklung
Beschleunigung der Verfahrensabläufe in der Bauleitplanung	Optimierung der Prozessabläufe in der Bauleitplanung durch die Verwaltung	Weiterentwicklung
Kommunaler Ankauf oder Zwischenerwerb von Flächen und Immobilien mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung	Konzeptentwicklung zum Ankauf- und Zwischenerwerb von hochwertigen Flächen mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung	Weiterentwicklung
Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms	Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms mit quantitativen Zielsetzungen und Rückkopplung mit dem „Runden Tisch Wohnen“ beziehungsweise dem „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“	Weiterentwicklung
Maßnahmenbündel „Wohnraum-Aktivierung“		
Kommunales Wohnungstauschprogramm	Optimierung der Wohnflächenversorgung der Bevölkerung über den Tausch von Wohnungen	Neu
Satzung zur Zweckentfremdung	Prüfung des Erlasses einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	Neu
Förderung studentischen Wohnens in der City	Förderung studentischen Wohnens durch die Umwandlung von gewerblichen Flächen zu Wohnen	Neu
Evaluierung und gegebenenfalls Anpassung des Programms „Wohnraum-Mobi“	Überarbeitung des Programms „Wohnraum-Mobi“, um künftig wieder mehr Wohnungseigentümer für das Programm zu gewinnen	Weiterentwicklung

noch Tabelle 4

Maßnahmen zur Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Maßnahme	Beschreibung	Neues Instrument vs. Weiterentwicklung
Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“		
Evaluierung des Karlsruher Wohnraumförderprogramms KaWoF und eventuell Anpassung oder Ergänzung	Evaluierung der Effekte von KaWoF, insbesondere im Hinblick darauf, ob eine Zunahme der Anzahl preisgebundener Wohnungen in Karlsruhe erreicht werden kann	Weiterentwicklung
Wohnraumakquise durch Kooperation: Übertragbarkeit auf weitere Zielgruppen prüfen	Überprüfung der Übertragbarkeit des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“ auf andere Zielgruppen	Weiterentwicklung
Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) I: Vergabekriterien – Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	Überprüfung und Anpassung der bestehenden Vergabekriterien bei der Vergabe von kommunalen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie verstärkter Zwischenerwerb durch die Stadt zur Erhöhung der Reichweite der Maßnahme	Weiterentwicklung
Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) II: Vergabekriterien – Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau/ Konzeptvergabe	Verstärkter Einstieg der Stadt in den Zwischenerwerb von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau zur Erhöhung der Reichweite des Konzeptvergabeverfahrens bei kommunalen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau	Weiterentwicklung
Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) III: Finanzieller Förderrahmen	Überprüfung des Vergabeverfahrens städtischer Grundstücke für soziale Nutzungen im Hinblick auf Kriterien und Volumen	Weiterentwicklung
Zielgruppenspezifische Finanzhilfen/Prüfung verstärkte Förderung für Familien (auch beim Eigentumswerb)	Prüfung zusätzlicher Wohnraumfördermöglichkeiten für Familien mit Kindern	Weiterentwicklung
Evaluierung Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)	Prüfung inwieweit KAI auf Bebauungspläne in unbebauten Bereichen sowie auf Bauvorhaben im unbeplanten erweitert werden könnte	Weiterentwicklung
Instrument Soziale Erhaltungssatzung	Prüfung des Einsatzes des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung in anderen Quartieren auf Basis der gesammelten Erfahrungen im Gebiet „Alte Südstadt“	Neu
Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbauträger	Prüfung der Möglichkeiten und Spielräume zur Förderung genossenschaftlichen Wohnens	Neu
Rekommunalisierung von Wohnraum/Ankaufprogramm	Aufsetzen eines Ankaufprogramms von Wohnungen zur Bereitstellung von preisgedämpften Angeboten durch die Kommune.	Neu
Ausweitung des Wohnraumangebots für Studierende/ Kooperation mit entsprechenden Akteuren	Kooperation mit relevanten Akteuren zur Schaffung von neuen Wohnungsangeboten für Studierende	Neu
Erarbeitung neuer Konzepte für das Wohnen im Alter	Erarbeitung von Konzepten zur Förderung von ambulanten Pflegeleistungen und Dienstleistungen, um älteren Menschen möglichst lange ein eigenständiges Leben in der angestammten Wohnung zu ermöglichen	Neu
Maßnahmenbündel „Nachhaltigkeit“		
Evaluation des Bonusprogramms zur energetischen Sanierung im Privatbereich	Mittelfristige Evaluation des neuen Förderprogramms „KlimaBonus Karlsruhe“.	Weiterentwicklung
Förderung von barrierefreiem Wohnraum	Entwicklung von Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an barrierefreiem Wohnraum	Neu
Berücksichtigung von Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept Karlsruhe 2030	Besondere Berücksichtigung der Maßnahmen B1.3 „Anpassung der Vorgaben beim Verkauf städtischer Grundstücke“, B1.4 „Langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik“ und B2.3 „Aufsuchende Energieberatung“ des Klimaschutzkonzeptes Karlsruhe 2030 bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen	—

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss –

Der vorliegende Bericht „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ schreibt die Analyse des Karlsruher Wohnungsmarkts seit dem letzten 8. Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen 2015“ fort. Neu hinzugekommen ist die Ableitung von Zielsetzungen, Leitlinien und weiterentwickelten oder neuen Maßnahmen für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsstrategie 2035 zur Ertüchtigung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet. Die „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ wurde im gemeinderätlichen „Runden Tisch Wohnraum“ vorab diskutiert.

Der Gemeinderat nimmt die Zielsetzungen und Leitlinien der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Maßnahmenkatalog der Stadtentwicklungsstrategie sukzessive bis 2035 umzusetzen, um das Szenario eines langfristig nur noch moderat angespannten Wohnungsmarkts mit rund 10.300 realisierten Wohneinheiten bis 2035 insbesondere in Segmenten für besonders von der engen Wohnungsmarktsituation betroffenen Haushalte zu erreichen.