

Vorlage Nr.: 2026/0121

Eingang: 10.02.2026

Sozialer Wohnungsbau in Karlsruhe Anfrage: AfD

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.03.2026	25	Ö	Kenntnisnahme

Die Verwaltung wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Realisierte Wohneinheiten

- 1.1. Wie viele sozial gebundene Wohnungen wurden in den letzten fünf Jahren (2021–2025) in Karlsruhe fertiggestellt?
- 1.2. Wie verteilen sich diese Wohneinheiten auf die einzelnen Stadtteile?
- 1.3. Wie viele dieser Wohnungen wurden jeweils realisiert durch
 - städtische bzw. kommunale Träger,
 - private Investoren im Rahmen von Förderprogrammen,
 - Wohnungsbaugenossenschaften?

2. Geplante und laufende Projekte

- 2.1. Wie viele sozial gebundene Wohneinheiten sind aktuell
 - genehmigt und im Bau,
 - geplant bzw. in Vorbereitung (Baurecht, Förderverfahren)?
- 2.2. Bis wann ist jeweils mit der Fertigstellung der laufenden und geplanten Projekte zu rechnen?

3. Baukosten und Mietpreise

- 3.1. Wie hoch waren die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro m² Wohnfläche bei den fertiggestellten Projekten des sozialen Wohnungsbaus?
- 3.2. Wie hoch sind die kalkulierten Baukosten pro m² Wohnfläche bei laufenden und geplanten Projekten?
- 3.3. Wie hoch sind die Nettokaltmieten pro m² der fertiggestellten sozial gebundenen Wohnungen?

4. Vergleich mit dem Karlsruher Mietspiegel

- 4.1. Welche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² ergibt sich gemäß dem jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Karlsruhe für Wohnungen vergleichbarer
 - Lage,
 - Baualtersklasse,
 - Ausstattung und
 - Wohnungsgrößewie bei den fertiggestellten sozial gebundenen Wohnungen?

- 4.2. Wie hoch ist die Differenz pro m² zwischen
 - a) der tatsächlich verlangten Nettokaltmiete der sozial gebundenen Wohnungen und
 - b) der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel?
- 4.3. Welche jährliche Subvention pro Wohnung und pro m² ergibt sich aus dieser Differenz, und wie hoch ist die daraus resultierende Gesamtbelastung für den städtischen Haushalt?

5. Laufende Kosten und Mietsubventionen

- 5.1. In welcher Höhe entstehen der Stadt Karlsruhe laufende Kosten zur Subventionierung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (z. B. Ausgleichszahlungen, Mietzuschüsse, Defizitausgleiche)?
(Bitte jährlich für die letzten fünf Jahre sowie für das laufende Haushaltsjahr darstellen.)
- 5.2. Wie hoch ist der durchschnittliche Zuschuss pro Wohnung und pro m² Wohnfläche, der erforderlich ist, um die subventionierte Miete aufrechtzuerhalten?
- 5.3. Wie hoch ist die Gesamtsumme der jährlichen Belastung des städtischen Haushalts durch diese laufenden Mietsubventionen?

6. Kostenaufteilung zwischen Stadt, Land und Bund

- 6.1. Welche Anteile der laufenden Kosten für Mietsubventionen werden
 - von der Stadt Karlsruhe,
 - vom Land Baden-Württemberg,
 - vom Bundgetragen?
- 6.2. Auf welche Förderprogramme, Rechtsgrundlagen oder Finanzierungsinstrumente stützen sich diese Zahlungen jeweils?
- 6.3. Welche Kosten verbleiben dauerhaft bei der Stadt Karlsruhe, insbesondere nach Auslaufen zeitlich befristeter Förderprogramme von Land oder Bund?

7. Vergabekriterien

- 7.1. Nach welchen konkreten Kriterien werden sozial gebundene Wohnungen in Karlsruhe vergeben?
(Bitte vollständig auflisten, z. B. Einkommen, Haushaltsgröße, Kinderzahl, besondere soziale Härten, Behinderung, Aufenthaltsstatus usw.)
- 7.2. Welche dieser Kriterien sind gesetzlich vorgegeben, welche beruhen auf kommunalen Richtlinien oder Ermessensentscheidungen?

8. Priorisierung und Steuerung

- 8.1. Existiert ein Punktesystem oder eine Rangfolge bei der Vergabe sozial gebundener Wohnungen?
Falls ja, bitten wir um Darstellung des Systems inklusive Gewichtung der Kriterien.
- 8.2. Welche Personengruppen werden bei der Vergabe vorrangig berücksichtigt?
(Bitte in absteigender Priorität darstellen.)
- 8.3. Gibt es Sonderkontingente oder bevorzugte Vergaben für bestimmte Personengruppen oder Programme?

9. Nutzung, Kontrolle und Transparenz

- 9.1. Wie viele der sozial gebundenen Wohnungen sind aktuell belegt, wie viele stehen leer, und aus welchen Gründen?

- 9.2. Wie hoch ist die durchschnittliche Wartezeit auf eine sozial gebundene Wohnung in Karlsruhe?
- 9.3. Wie lange gelten die jeweiligen Sozialbindungen der Wohnungen?
- 9.4. Erfolgt eine regelmäßige Überprüfung, ob die Voraussetzungen der Wohnberechtigung weiterhin vorliegen?
Falls ja: in welchen Abständen und mit welchen Konsequenzen?

10. Statistik

- 10.1. Wie verteilen sich die Vergaben der letzten fünf Jahre auf
 - Alleinstehende,
 - Familien,
 - Haushalte mit Kindern,
 - Haushalte mit besonderen sozialen Merkmalen?
(Bitte tabellarisch darstellen.)

11. Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

- 11.1. In wie vielen Bebauungsplanverfahren seit Inkrafttreten des KAI (2014 bzw. Neufassung 2017)
 - a) war das KAI anzuwenden und
 - b) wurde es vollumfänglich umgesetzt?
- 11.2. In wie vielen Fällen wurde
 - von der Bereitstellungsquote (30 % bzw. 40 %) ganz oder teilweise abgewichen oder
 - eine Ablösezahlung statt der Errichtung geförderten Wohnraums vereinbart?
- 11.3. In welcher Gesamthöhe wurden seit Einführung des KAI Ablösebeträge vereinnahmt und wofür wurden diese Mittel konkret verwendet?
- 11.4. Wie viele sozial gebundene Wohnungen sind seit Einführung des KAI tatsächlich realisiert worden,
aufgeschlüsselt nach:
 - Sozialem Mietwohnungsbau (WBS),
 - Preiswertem Mietwohnungsbau (PMW),
 - Preiswertem Wohneigentum (PWE)?
- 11.5. In wie vielen Fällen wurde die im KAI vorgesehene Bauverpflichtung (Baubeginn binnen 6 Monaten, Fertigstellung binnen 36 Monaten)
nicht eingehalten, und welche Konsequenzen wurden daraus gezogen?
- 11.6. Welche Erkenntnisse liegen der Verwaltung darüber vor, ob die im KAI vorgesehenen Lasten (Quoten, Infrastrukturkosten, Flächenabtretungen, Qualitätsstandards) zu
 - Projektverzögerungen,
 - Reduzierungen von Wohnungsbau oder
 - Abbrüchen von Vorhaben
geführt haben?
- 11.7. Welche Rolle spielt die Lenkungscommission KAI konkret:
 - wie oft hat sie seit Einführung getagt,
 - wie viele Ausnahmen oder Modifikationen wurden vorgeschlagen,
 - wie oft hat der Gemeinderat diesen zugestimmt?
 -

Begründung:

Für eine sachgerechte Bewertung des sozialen Wohnungsbaus in Karlsruhe ist eine transparente und vollständige Darstellung von Bauleistung, Kostenstruktur, Mietniveau, Fördermechanismen sowie der tatsächlichen Anwendung bestehender Steuerungsinstrumente erforderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Haushaltsmittel ist es entscheidend, die laufenden finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt sowie die Wirksamkeit der eingesetzten Instrumente belastbar beurteilen zu können.

Der Vergleich der geförderten Mieten mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem qualifizierten Karlsruher Mietspiegel ist notwendig, um Umfang und Dauer der öffentlichen Subventionierung nachvollziehbar darzustellen. Ebenso bedarf es einer systematischen Auswertung, in welchem Umfang das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) tatsächlich zur Schaffung geförderten Wohnraums beiträgt, in welchen Fällen davon abgewichen wurde und welche praktischen Auswirkungen sich hieraus auf Wohnungsbau, Kosten und Projektlaufzeiten ergeben.

Unterzeichnet von:

Dr. Paul Schmidt

Oliver Schnell

Dr. Gerhard Lenz

Rouven Stolz

Andreas Seidler