

Vorlage Nr.: 2026/0121

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **LA**

Sozialer Wohnungsbau in Karlsruhe Anfrage: AfD

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

1. Realisierte Wohneinheiten

- 1.1. Wie viele sozial gebundene Wohnungen wurden in den letzten fünf Jahren (2021–2025) in Karlsruhe fertiggestellt?

Es wurden in den letzten fünf Jahren 556 Sozialwohnungen im Rahmen der Neubauförderung fertiggestellt. Anmerkung: Im gleichen Zeitraum wurden zudem 382 Bestandwohnungen durch den Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen als Sozialwohnungen gebunden.

- 1.2. Wie verteilen sich diese Wohneinheiten auf die einzelnen Stadtteile?

Sozialmietwohnungsbestand in Karlsruhe im Jahr 2025 nach Stadtteilen

Stadtteil	Sozialmietwohnungen insgesamt
01 Innenstadt-Ost	290
02 Innenstadt-West	46
03 Südstadt	179
04 Südweststadt	47
05 Weststadt	81
06 Nordweststadt	64
07 Oststadt	184
08 Mühlburg	157
09 Daxlanden	365
10 Knielingen	192
11 Grünwinkel	121
12 Oberreut	1.055
13 Beiertheim-Bulach	-
14 Weiherfeld-Dammerstock	84
15 Rüppurr	58
16 Waldstadt	183
17 Rintheim	443
18 Hagsfeld	13
19 Durlach	201

20 Grötzingen	53
21 Stupferich	-
22 Hohenwettersbach	1
23 Wolfartsweier	-
24 Grünwettersbach	-
25 Palmbach	-
26 Neureut	174
27 Nordstadt	71
Stadt Karlsruhe	4.062

1.3. Wie viele dieser Wohnungen wurden jeweils realisiert durch

- städtische bzw. kommunale Träger,
- private Investoren im Rahmen von Förderprogrammen,
- Wohnungsbaugenossenschaften?

Anzahl fertiggestellter Sozialwohnungen (Neubau) zwischen 2021 - 2025	
Volkswohnung GmbH	400
Sonstige private Investoren und Unternehmen	37
Wohnungsbaugenossenschaften	119

2. Geplante und laufende Projekte

2.1. Wie viele sozial gebundene Wohneinheiten sind aktuell

- genehmigt und im Bau,
- geplant bzw. in Vorbereitung (Baurecht, Förderverfahren)?

Aktuell befinden sich 199 geförderte Sozialwohnungen im Bau.

Im Rahmen des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes (KAI) besteht bereits Baurecht für bis zu weitere 200 sozial geförderte Wohnungen, siehe dazu auch Beantwortung der Frage 11.4.

Über die sonstigen Planungen der verschiedenen Akteure am Karlsruher Wohnungsmarkt kann keine konkrete Auskunft gegeben werden.

2.2. Bis wann ist jeweils mit der Fertigstellung der laufenden und geplanten Projekte zu rechnen?

Die sich im Bau befindenden Sozialwohnungen werden voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei Jahre fertiggestellt.

3. Baukosten und Mietpreise

3.1. Wie hoch waren die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro m² Wohnfläche bei den fertiggestellten Projekten des sozialen Wohnungsbaus?

Die Bauprojekte der Volkswohnung decken grundsätzlich einen Mix aus frei finanzierten, mietpreisgebundenen Wohnungen und teils Eigentum ab. Die Kosten für den mietpreisgebundenen Wohnraum können daher nicht separat aufgeschlüsselt werden, zumal die Baukosten ungeachtet der Finanzierungsart einzelner Einheiten innerhalb des Gebäudes anfallen.

Der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung im Rahmen des Förderprogramms des Landes Baden-Württemberg wurde im Januar 2026 auf 5.250 Euro/m² Wohnfläche erhöht. Die Erhöhung begründet sich auf den übermittelten Werten der Entwicklung des Baupreisindex für das Jahr 2025 (Jahresdurchschnitt) seitens des Statistischen Landesamtes.

- 3.2. Wie hoch sind die kalkulierten Baukosten pro m² Wohnfläche bei laufenden und geplanten Projekten?

Antwort der Volkswohnung GmbH: Siehe Antwort zu Frage 3.1.

- 3.3. Wie hoch sind die Nettokaltmieten pro m² der fertiggestellten sozial gebundenen Wohnungen?

In der jeweiligen Förderzusage des geförderten Objektes ist die höchstzulässige Miete festgelegt. In der Regel ist die Miete für die Sozialwohnungen um mindestens 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Dementsprechend liegt die Nettokaltmiete für die Sozialwohnungen mindestens 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Darstellung aller Nettokaltmieten der in den letzten Jahren fertiggestellten Sozialwohnungen würde einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand darstellen.

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
 - Wohnungsgröße
- wie bei den fertiggestellten sozial gebundenen Wohnungen?

Bei den in den letzten fünf Jahren fertiggestellten Sozialwohnungen (Neubau) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 12,15 €/m² und 16,90 €/m².

- 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?

In der jeweiligen Förderzusage des geförderten Objektes ist die höchstzulässige Miete festgelegt. In der Regel ist die Miete für die Sozialwohnungen um mindestens 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Dementsprechend liegt die Nettokaltmiete für die Sozialwohnungen mindestens 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Beispiel: Bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete 15,00 €/m² darf die Nettokaltmiete für die Sozialwohnung höchstens 10,05 €/m² betragen (höchstzulässige Miete).

- 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?

Eine jährliche Subvention pro Wohnung erfolgt nicht. Im Rahmen des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF) werden einmalig Zuschüsse pro m² förderfähiger Wohnfläche gewährt. Bei einer Neubauförderung wird die Hälfte des Zuschusses bei Rohbaufertigstellung und die zweite Hälfte bei Bezugsfertigkeit ausbezahlt. Die Zuschusshöhen sind unterschiedlich hoch je nach Bindungsdauer.

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)?

Es gibt keine laufenden Ausgleichszahlungen, Mietzuschüsse o.ä. (siehe auch Antwort Frage 4.3.).

Nachfolgend ist eine Aufstellung der KaWoF-Förderungen in den letzten fünf Jahren abgebildet:

Jahr	Betrag in €
2021	3.219.600
2022	1.936.700
2023	2.394.300
2024	2.560.700
2025	900.300

Anmerkung: Maßgeblich für die Zurechnung zu einem Jahr ist das Datum des Förderbescheides. Die Summen umfassen Neubau- sowie Bestandförderungen.

- 5.2. Wie hoch ist der durchschnittliche Zuschuss pro Wohnung und pro m² Wohnfläche, der erforderlich ist, um die subventionierte Miete aufrechtzuerhalten?

Die Höhe des Zuschusses ist geregelt in den Richtlinien zum Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF). Da die städtische Förderung ausschließlich komplementär erfolgt, wird zudem die Förderung des Landes in Anspruch genommen. Als Gegenleistung ist die Miete entsprechend den jeweiligen Vorgaben abzusenken.

- 5.3. Wie hoch ist die Gesamtsumme der jährlichen Belastung des städtischen Haushalts durch diese laufenden Mietsubventionen?

Siehe Antwort Frage 5.1.

Im Haushalt 2026/2027 sind jeweils 2,5 Millionen Euro für KaWoF eingeplant.

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 Bund getragen?

Der größte Anteil der Förderung kommt über das Förderprogramm des Land Baden-Württemberg. Das Land Baden-Württemberg gewährt Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen im Rahmen der Sozialen Mietwohnraumförderung. Die Stadt Karlsruhe fördert ausschließlich komplementär zur Landesförderung. Eine pauschalisierte Aussage über den jeweiligen Anteil lässt sich nicht treffen, da dies von unterschiedlichen Faktoren abhängt.

- 6.2. Auf welche Förderprogramme, Rechtsgrundlagen oder Finanzierungsinstrumente stützen sich diese Zahlungen jeweils?

Die aktuelle Förderung des Landes Baden-Württemberg begründet sich auf der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022). Die städtische Förderung erfolgt über das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF). Die städtische Förderung wird ausschließlich komplementär zur Landesförderung gewährt.

- 6.3. Welche Kosten verbleiben dauerhaft bei der Stadt Karlsruhe, insbesondere nach Auslaufen zeitlich befristeter Förderprogramme von Land oder Bund?

Die Überwachung der Sozialwohnungen während der Bindungsdauer ist eine Pflichtaufgabe nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz. (LWoFG). Nach Auslaufen der Bindungen verbleiben keine Kosten bei der Stadt Karlsruhe.

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.)

Die Sozialwohnungen werden nicht durch die Stadt vergeben. Die Auswahl trifft der Vermieter selbst. Der Vermieter darf nur an Haushalte mit einem passenden Wohnberechtigungsschein vermieten. Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind u.a. die Einkommens- und Vermögensgrenze. Im Wohnberechtigungsschein ist aufgeführt, welche Größe die Wohnung maximal aufweisen darf (je nach Größe des Haushalts).

- 7.2. Welche dieser Kriterien sind gesetzlich vorgegeben, welche beruhen auf kommunalen Richtlinien oder Ermessensentscheidungen?

Die Vorgaben sind in der Förderzusage des jeweiligen Objektes festgelegt. Die Förderzusage nimmt Bezug auf das jeweils aktuelle Förderprogramm (aktuell: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022). Die gesetzliche Grundlage für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen ist das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

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.

Die Sozialwohnungen werden nicht durch die Stadt vergeben. Eine Aussage über das jeweilige Vergabeverfahren der verschiedenen Vermieter ist uns nicht möglich.

Die Vermietungspraxis der Volkswohnung GmbH wird unter der Antwort zur Frage 9.2. beschrieben.

- 8.2. Welche Personengruppen werden bei der Vergabe vorrangig berücksichtigt?
(Bitte in absteigender Priorität darstellen.)

Siehe Antwort zu Frage 8.1.

- 8.3. Gibt es Sonderkontingente oder bevorzugte Vergaben für bestimmte Personengruppen oder Programme?

Die Sozialwohnungen sind grundsätzlich dem allgemeinen sozialen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen ohne Einschränkung für eine bestimmte Personengruppe. In wenigen Ausnahmefällen sind Wohnungen entsprechend der Förderung speziell für bestimmte Personengruppen, wie bspw. Schwerbehinderte oder Senioren (ambulant betreutes Wohnen) vorbehalten.

9. Nutzung, Kontrolle und Transparenz

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

Die Sozialwohnungen werden durch das Sachgebiet Wohnraumförderung des Liegenschaftsamtes überwacht, das auch Nachricht über den Auszug eines Mieters aus einer Sozialwohnung erhält. Eine detaillierte Auswertung über den genauen Leerstand aller Sozialwohnungen und die jeweiligen Gründe im Einzelfall würde einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand darstellen. Im Rahmen eines Mieterwechsels kann es, wie bei jeder Wohnung, zu einem kurzzeitigen Leerstand kommen. Grundsätzlich findet eine enge Überwachung statt. Die Wohnungsgesellschaften haben zudem selbst kein Interesse an einem längeren Leerstand.

- 9.2. Wie hoch ist die durchschnittliche Wartezeit auf eine sozial gebundene Wohnung in Karlsruhe?

Antwort der Volkswohnung GmbH: Im Vermietungsprozess der Volkswohnung ist die Wartezeit kein Kriterium, daher können diese Daten nicht ausgewertet werden. Der Regelprozess bei der Vermietung sieht vor: Wird eine Wohnung frei, überprüft das System automatisch, welche Mietgesuche zu dieser Wohnung passen: Stadtteil, Zimmeranzahl und maximale Warmmiete stimmen überein. Um bedarfsgerecht zu vermieten, ist außerdem eine Mindestpersonenanzahl bei jeder Wohnung erfasst. Ein digitales Losverfahren entscheidet, wer dann zur Besichtigung eingeladen wird. Wenn Interessent*innen nach der Besichtigung die

Wohnung mieten möchten, dann überprüfen die Kundenbetreuer*innen die üblichen Unterlagen und entscheiden über die Vermietung.

Liegenschaftsamt: Über die Wartezeit für eine Sozialwohnung kann keine Aussage getroffen werden.

9.3. Wie lange gelten die jeweiligen Sozialbindungen der Wohnungen?

Die Miet- und Belegungsbindungen der Wohnungen variieren je nach Förderung. Die aktuellen Fördermodalitäten des Landes Baden-Württemberg sehen Miet- und Belegungsbindungen von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren vor. Durch eine Förderung durch KaWoF (Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm) verlängert sich die Belegungsbindung zusätzlich um weitere drei Jahre. Bei Sozialwohnungen, die in der Vergangenheit (z.B. Förderungen aus den 70er-Jahren) gefördert wurden, gelten zum Teil längere Bindungszeiträume.

9.4. Erfolgt eine regelmäßige Überprüfung, ob die Voraussetzungen der Wohnberechtigung weiterhin vorliegen?

Falls ja: in welchen Abständen und mit welchen Konsequenzen?

Bei Erstbezug und Wiedervermietung der Sozialwohnung wird die korrekte Belegung überwacht. Es wird kontrolliert, dass die Wohnung durch einen Mieterhaushalt mit einem passenden Wohnberechtigungsschein bezogen und die höchstzulässige Miete eingehalten wird. Bei Belegungsverstößen werden Maßnahmen nach Vorgabe des LWoFG in die Wege geleitet, um eine korrekte Wohnungsbelegung sicherzustellen.

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.)

Die Auswertung der Verteilung würde einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand darstellen. Die digitale Wohnungsbindungskartei, in der alle Sozialwohnungen erfasst sind, ermöglicht keine automatisierte Auswertung nach den gewünschten Kriterien.

Ergänzend kann eine Auflistung der geförderten Wohnungsgrößen im Neubau in den Jahren 2021-2025 erfolgen:

28-50 m² Wohnfläche: 108 Wohnungen
50-65 m² Wohnfläche: 142 Wohnungen
65-80 m² Wohnfläche: 150 Wohnungen
80-95 m² Wohnfläche: 141 Wohnungen
über 95 m² Wohnfläche: 14 Wohnungen

11. Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

11.1. In wie vielen Bebauungsplanverfahren seit Inkrafttreten des KAI (2014 bzw. Neufassung 2017)

a) war das KAI anzuwenden und

Das KAI war seit der Einführung in 2014 in 15 Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

In 14 der Verfahren war das KAI mit den Grundlagen aus 2014 anzuwenden (Bereitstellungsquote von 20 %). In einem weiteren Verfahren waren die Regelungen aus KAI in der Evaluierung aus 2017 anzuwenden (Bereitstellungsquote von 30 %).

Darüber hinaus liegen für sieben begonnene weitere Bebauungsplanverfahren Grundzustimmungen der Beteiligten für die Anwendung des KAI vor.

b) wurde es vollumfänglich umgesetzt?

In allen Verfahren ist die vollumfängliche Umsetzung des KAI durch vertragliche Regelungen in Städtebaulichen Verträgen beziehungsweise in Durchführungsverträgen erfolgt.

In zwölf Verfahren wurde der geförderte Wohnraum bezugsfertig erstellt und an die Berechtigten zur Verfügung gestellt. Drei der durchgeführten Verfahren befinden sich derzeit noch in der Ausbauplanung beziehungsweise im Bau.

11.2. In wie vielen Fällen wurde

- **von der Bereitstellungsquote (30 % bzw. 40 %) ganz oder teilweise abgewichen oder**

Von der Bereitstellungsquote wurde in keinem Fall nach unten abgewichen. In zehn durchgeführten Verfahren wurden vertragliche Regelungen dahingehend getroffen, dass der jeweilige Vorhabenträger mehr als die geforderte Bereitstellungsquote im geförderten Wohnungsbau realisiert.

- **eine Ablösezahlung statt der Errichtung geförderten Wohnraums vereinbart?**

In keinem Fall.

11.3. In welcher Gesamthöhe wurden seit Einführung des KAI Ablösebeträge vereinnahmt und wofür wurden diese Mittel konkret verwendet?

Siehe 11.2.

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)?**

Im Rahmen von KAI wurden bzw. werden die geforderten Bereitstellungsquoten alle im Segment Sozialem Mietwohnungsbau (WBS) erbracht. In den bereits zwölf erstellten Verfahren konnten somit insgesamt über 550 sozial geförderte Wohnungen bereitgestellt werden. In den drei Verfahren, die sich noch in der Ausbauplanung bzw. im Bau befinden, werden voraussichtlich bis zu 200 weitere sozial geförderte Wohnungen bereitgestellt.

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?

Für die Nichteinhaltung der vereinbarten Bau- und Bereitstellungsverpflichtung sind grundsätzlich Vertragsstrafen im Städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag festgelegt. In sieben durchgeführten Verfahren wurden bereits bei Abschluss des jeweiligen städtebaulichen Vertrages bzw. Durchführungsvertrages vorab verlängerte Fristen verbindlich geregelt. Hintergrund waren absehbare projektspezifische Anforderungen, die eine längere Umsetzungsfrist erforderlich machten (beispielsweise noch bestehende Mietverhältnisse oder eine bauabschnittsweise Realisierung). Die angepassten zeitlichen Fristen wurden eingehalten. Entscheidend ist, dass die Regelungen gemäß Baugesetzbuch angemessen sind.

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?**

Dementsprechende Erkenntnisse aufgrund der Regelungen zu KAI sind der Verwaltung nicht bekannt. So beeinflussen meist mehrere Faktoren die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben, beispielsweise stark gestiegene Baukosten, steigende Zinsen oder längere Wartezeiten bei der Bewilligung von Fördermitteln. In Zusammenhang mit KAI stellen vor allem die gestiegenen gebietsbezogenen Infrastrukturkosten einen wesentlichen Kostenfaktor bei der Kalkulation der Projekte für die Vorhabenträger dar.

11.7. Welche Rolle spielt die Lenkungskommission KAI konkret:

- **wie oft hat sie seit Einführung getagt,**

Die Lenkungskommission hat seit der Einführung von KAI sechs Mal getagt. Dabei wurden vor allem auch zu einzelnen Verfahren Problemfragen erörtert und über die einzelnen Verfahren informiert. Daneben haben regelmäßig Arbeitsgruppensitzungen und bilaterale Abstimmungen der Ämter stattgefunden.

- **wie viele Ausnahmen oder Modifikationen wurden vorgeschlagen,**

Die Lenkungskommission hat eine abweichende Fristenregelung wie unter Punkt 11.5 befürwortet, sofern die Notwendigkeit einer verlängerten Umsetzungszeit bereits im Vorfeld nachvollziehbar vom

Vorhabenträger begründet wird. Die Beschlüsse bezogen sich dabei ausschließlich auf eine angemessene Erweiterung der Bauverpflichtung. Weitergehende Ausnahmen oder Modifikationen erfolgten nicht.

- **wie oft hat der Gemeinderat diesen zugestimmt?**

Erarbeitete Anpassungen wurden im Rahmen der KAI-Evaluierung 2017 vorgelegt und vom Gemeinderat beschlossen.