

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>56. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>16.12.2008</b> <b>1604</b> <b>8</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 2</b>
<b>Wohnen und Bauen in der Stadt - 7. Sachstandsbericht 2008</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	16.12.2008	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat

Der vorliegende 7. Sachstandsbericht zur Wohnungsentwicklung in Karlsruhe schreibt die Entwicklungen seit dem letzten Bericht im Jahr 2004 fort. Insgesamt hat sich die Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt seither nicht entspannt, in vielen Bereichen ist eher eine weiter fortgeschrittene Disparität zwischen Angebot und Nachfrage sichtbar. Dies kommt vor allem in den Ergebnissen der Bürgerumfrage 2008 zum Ausdruck, die sich thematisch ausschließlich den Wohnverhältnissen im Stadtgebiet gewidmet hat.

Der Gemeinderat nimmt den 7. Sachstandsbericht 2008: „Wohnen und Bauen in der Stadt“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung sowie die VOLKS-WOHNUNG GmbH, die dargelegten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung weiter zu konkretisieren.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau und Miteinander		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH		

Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe hat sich seit dem 6. Sachstandsbericht 2004 nicht entspannt, sondern weiter verengt. Dies gilt für den Mietwohnungsbereich, insbesondere für das Segment der preisgünstigen Mietwohnungen. Wichtigster Indikator dafür ist die seit 2004 anhaltend hohe Zahl der rund 7.000 Wohnungssuchenden, die bei der VOLKSWOHNUNG GmbH registriert sind, sowie die stetig steigende Zahl an Haushalten mit Umzugsabsichten. Hauptgrund ist dabei die Suche nach einer größeren Wohnung. Aber auch im Eigentumsbereich bleiben die Fertigstellungszahlen vor dem Hintergrund eines verstärkten Strebens ins Eigentum, das bei Familien mit Kindern und jungen Paaren zwischen 30 und 45 Jahren festzustellen ist, hinter den Notwendigkeiten zurück. Dem Karlsruher Immobilienmarkt wird von fast 80 % der Kaufwilligen ein schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie Überteuerung attestiert, so dass 73 % der Immobilienerwerber die Suche nach einem Eigenheim in Karlsruhe als schwierig beschreiben. Zahlreiche Eigenheiminteressenten wenden sich nach wie vor der Region zu - obwohl sie eigentlich in Karlsruhe bleiben möchten, was für die Karlsruher Stadtentwicklung nachteilig ist. Notwendig sind die verstärkte Bereitstellung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven und zusätzliche Maßnahmen, um den Mietwohnungsbau zu fördern.

Die Zahl der Wohnungssuchenden bei der städtischen VOLKSWOHNUNG GmbH - der wichtigste Indikator für die Verhältnisse im preisgünstigen Mietwohnungsbereich - verharrt seit Jahren bei 7.000 Interessenten. Das Land Baden-Württemberg hat 2007 die Förderung des Mietwohnungsbaus beendet. Zwischen 2004 und 2006 entstanden in Karlsruhe 383 neue Sozialwohnungen, ca. 1.000 Wohneinheiten sind in der gleichen Zeit aus der sozialen Bindung gefallen. Die Zahl der Sozialwohnungen wird sich künftig von derzeit 6.907 bis zum Jahr 2020 auf 3.500 nahezu halbieren.

Über die im Landesprogramm verbliebene Eigentumsförderung konnten seit 2004 in Karlsruhe gerade 112 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden.

Auch im Rahmen des kommunalen Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms wird - gemessen an der o. g. Zahl von Wohnungssuchenden - mit derzeit 110 angebotenen Grundstücken für den Eigentümerwohnbau und drei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau keine durchgreifende Wirkung erzielt.

Im Bereich der Obdachlosigkeit hat sich die Situation auf hohem Niveau stabilisiert. Am Jahresende 2007 standen 543 Personen, die neu obdachlosrechtlich zu versorgen waren, 559 Abgänge gegenüber (Fallzahlen). Untergebracht waren am 31.12.2007 317 Personen, 90 % von ihnen Einpersonenhaushalte. Beigetragen haben zu dieser Entwicklung vor allem die verschiedenen Maßnahmen der Fachstelle Wohnungssicherung im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnungslosenhilfe“ (vgl. 5. Sachstandsbericht 2007 zum Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97).

Derzeit leben ca. 144.600 Haushalte in Karlsruhe, die auf dem freien Immobilienmarkt Wohnraum nachfragen. Ihre spezifische Wohnsituation und ihre Wohnbedürfnisse sind folgendermaßen zu charakterisieren:

*Singlehaushalte im Alter zwischen 18 und 45 Jahren (31.300 Haushalte bzw. 21,6 %):*

Die jüngeren Singlehaushalte leben zu mehr als 80 % in Mehrfamilienhäusern überwiegend im zentralen Stadtbereich. Sie sind nahezu durchgängig Mieter (91,5 %). Durch zahlreiche Studenten, Absolventen und Berufsanfänger ist ihre Mobilität hoch, 42,8 % von ihnen wollen in den nächsten Jahren umziehen, überwiegend aus ausbildungs- und berufsbedingten Gründen. Dabei werden sie zu einem wesentlichen Teil Karlsruhe verlassen.

*Ältere Alleinlebende zwischen 45 und 60 Jahren (14.400 bzw. 9,9 %):*

Auch die älteren Alleinlebenden wohnen überwiegend in Mehrfamilienhäusern zur Miete (73,3 %). Ein Viertel von ihnen sind allerdings Eigentümer. Mit 70,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf steht ihnen deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung als im Durchschnitt (48,7 m<sup>2</sup>). Sie ziehen wenig um (3,3 % des gesamten Umzugsvolumens der letzten 5 Jahre) und zwar vor allem innerhalb des Stadtgebiets.

*Familien mit Kindern unter 18 Jahren (19.600 bzw. 13,5 %):*

Von den Familien mit Kindern leben 43 % in Ein- und Zwei-Familienhäusern, 57 % in Mehrfamilienhäusern. Mit 45,2 % ist der Eigentümeranteil unter ihnen recht hoch (Durchschnitt: 36 %) und hat seit 2003 um 3,2 Prozentpunkte zugenommen. Ihre Wohnfläche pro Person ist unterdurchschnittlich, vor allem unter den zur Miete wohnenden Familien. Die Wohnungsausstattung ist gut, 82,5 % der Familien können auch den Außenbereich ihrer Wohnung nutzen. Sie sind überdurchschnittlich gut mit ihrem Wohnumfeld zufrieden. Familien sind mit 27,5 % am gesamten Umzugsvolumen Karlsruhes vertreten - bevorzugt mit innerstädtischen Umzügen. Fast zwei Drittel (62,1 %) der umzugswilligen Familien plant in den nächsten Jahren den Einzug ins Eigenheim. Mehr als drei Viertel von ihnen (78,8 %) wollen dieses Vorhaben in Karlsruhe realisieren.

*Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren (7.000 bzw. 4,9 %):*

Alleinerziehende leben überwiegend in Mehrfamilienhäusern und sind zu drei Vierteln (75,5 %) Mieter ihrer Wohnung. Als Vermieter sind Wohnungsbaugenossenschaften und die Volkswohnung überproportional vertreten. Der Wohnungszustand bleibt hinter dem der Familien zurück, 22,2 % der in Miete wohnenden Alleinerziehenden klagen über Mängel in der Instandhaltung (Durchschnitt: 10,7 %). Umzugsabsichten hegen deshalb 36,5 % von ihnen (Durchschnitt 23,7 %).

*Paare oder Mehrpersonenhaushalte zwischen 18 und 30 Jahren (9.200 bzw. 6,4 %):*

Paare bzw. Wohngemeinschaften zwischen 18 und 30 Jahren bevorzugen das Wohnen in zentralen Quartieren mit überwiegend kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Etagen (79,5 %). Daher ist der Mieteranteil unter ihnen mit 92,1 % auffallend hoch. Der Modernisierungsstand der Wohnungen ist durchschnittlich. Viele Befragte dieses Haushaltstyps sind Auszubildende, Studenten und Berufsanfänger und hoch mobil. Drei Viertel von ihnen leben weniger als fünf Jahre in der aktuellen Wohnung, über die Hälfte zog von außerhalb Karlsruhes in die Fächerstadt (13,3 % aus der Region; 39,0 % von außerhalb der Region). Auch künftig planen 50,6 % dieser Befragten umzuziehen, die Hälfte davon wird Karlsruhe verlassen. Dabei geben ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Gründe den Ausschlag.

*Paare ohne/mit erwachsenen Kindern zwischen 30 und 45 Jahren (6.400 bzw. 4,4 %):*  
Paare und Mehrpersonenhaushalte (noch) ohne bzw. mit erwachsenem/n Kind(ern) zwischen 30 und 45 Jahren leben überwiegend in Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Etagen (72,6 %) in den zentralen bzw. zentrumsnahen Wohngebieten. Der Mieteranteil beträgt 75,7 %. Die Hälfte der Befragten wohnt seit weniger als fünf Jahren in der aktuellen Wohnung und 36,8 % planen in den kommenden Jahren umzuziehen. Davon ist der Anteil derjenigen, die künftig in der Region Karlsruhe nach einem neuen Domizil suchen wollen, mit 30,6 % unter allen Haushaltstypen am höchsten. Der Wunsch, künftig im Eigenheim zu wohnen, ist unter diesen Haushalten, die an der Schwelle zur Familiengründung stehen, sehr stark ausgeprägt (50,4 %).

*Paare ohne/mit erwachsenen Kindern zwischen 45 und 60 Jahren (12.800 bzw. 8,8 %):*  
Paare und Mehrpersonenhaushalte mit erwachsenem/n bzw. ohne Kind(ern) zwischen 45 und 60 Jahren leben überdurchschnittlich häufig in Ein- und Zweifamilienhäusern (37,4 %). Darüber hinaus zeichnen sich deren Wohnverhältnisse durch den höchsten Eigentümeranteil (53,3 %) unter allen Haushaltstypen aus. Fast die Hälfte von ihnen lebt in neu gebauten bzw. umfassend modernisierten Wohnungen oder Häusern. Auf Grund der stabilen Arbeits- und Familienverhältnisse planen nur 15,1 % der Befragten einen Umzug in den kommenden Jahren. Davon wollen 85,9 % innerhalb der Stadtgrenzen nach einer neuen Wohnung suchen (Durchschnitt: 65,1 %).

*Seniorenhaushalte über 60 Jahre (44.000 bzw. 30,4 %):*  
Fast die Hälfte der befragten Seniorenhaushalte (48,5 %) lebt im selbst genutzten Wohneigentum (Durchschnitt: 36,4 %) und jedem Haushaltsmitglied stehen 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person zur Verfügung - 13m<sup>2</sup> mehr als im Karlsruher Mittel. Die Seniorenhaushalte leben häufig in teilmodernisierten (36,1 %) oder mit älterer Ausstattung instand gehaltenen Wohnungen (22,5 %). Dennoch sind Seniorenhaushalte sowohl mit ihrer Wohnung (57,3 %) als auch dem Wohnumfeld (40,1 %) am häufigsten sehr zufrieden. Senioren ziehen wenig um - 8,2 % haben dies in den letzten fünf Jahren getan, 7,9 % planen dies in der Zukunft. Die Hälfte der umzugswilligen Senioren sucht eine kleinere, altengerechte Wohnung.

Obwohl die Zahl der wohnungsnachfragenden Bevölkerung in Karlsruhe in den kommenden zwanzig Jahren in etwa konstant bleiben wird, nimmt die Zahl der Haushalte durch gesellschaftliche Veränderungen weiter zu. Daraus ergibt sich auch künftig ein steigender Bedarf an Wohnraum. Der rechnerische Neubedarf wird sich bis zum Jahr 2030 auf rund 5.900 Wohneinheiten summieren (+ 4,1 %), so dass im Jahr 2030 rund 150.600 Wohneinheiten benötigt werden. Bei Realisierung der derzeit als wahrscheinlich geltenden Neubaupotentiale ergibt sich zwischen 2008 und 2013 zunächst ein steigender Fehlbestand an Wohnraum bis max. -1.100 Wohneinheiten (2013). In der Folgezeit wird sich dieser Fehlbestand allmählich reduzieren. Ab 2019 übersteigt dann die Zahl der Wohnungen in Karlsruhe erstmalig die Zahl des rechnerischen Wohnungsbedarfs, so dass erst nach 2020 mit einer sich entspannenden Lage am Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg für Karlsruhe ausgewiesene Wohnungsbedarf von 10.700 Wohnungen bis 2025 ist überzogen, da ihm ein weit überhöhter Ersatzbedarf zugrunde liegt.

Die Baufertigstellungen bewegen sich seit 2004 auf einem Niveau von durchschnittlich ca. 600 pro Jahr. Auch wenn für 2009 aufgrund des aktuellen Bauüberhangs mit etwas höheren Werten zu rechnen ist, gelingt es mit diesem Bauvolumen nicht, die Anspannung des Wohnungsmarktes zu mindern – ganz abgesehen davon, dass der vorwiegend stattfindende Eigenheimbau die Situation der am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen, wenn überhaupt, dann nur sehr indirekt beeinflusst.

Fast ein Viertel der Karlsruher Haushalte plant in den kommenden Jahren einen Wohnungswechsel. Ein Drittel der umzugswilligen Haushalte sucht eine größere Wohnung, darunter vor allem Familien mit Kindern. Von den befragten Haushalten mit konkreten Umzugsabsichten wollen 36 % künftig im Eigenheim leben, 59 % zur Miete und 5 % sind bislang noch unentschlossen.

Zwei Drittel (65 %) der umzugsbereiten Haushalte wollen in Karlsruhe wohnen bleiben. Nur 12 % planen, in die Region zu ziehen. Knapp ein Viertel der Umzugswilligen (23 %) - zumeist Hochschulabsolventen und Berufsanfänger - wird Karlsruhe den Rücken kehren. Von den künftigen Eigentümern berichten nahezu drei Viertel (73 %) von Schwierigkeiten bei der Immobiliensuche innerhalb des Stadtgebietes. Genannt werden vor allem hohe Preise und ein ungünstiges PreisLeistungsverhältnis (79 % aller Antworten).

Während unter herrschenden Marktbedingungen 65 % der umzugswilligen Haushalte eine Wohnung innerhalb der Stadtgrenzen und 12 % in der Region suchen, würden bei freier Entscheidung 67 % der Haushalte gerne in Karlsruhe eine neue Wohnung finden und nur 10 % ins Umland abwandern. Familien mit Kindern halten trotz widriger Marktbedingungen häufig zäh an Karlsruhe als künftigen Wohnstandort fest. Paare zwischen 30 und 45 Jahre (noch) ohne Kinder, die dabei sind, eine Familie zu gründen, sind finanziell den herrschenden Karlsruher Marktverhältnissen allerdings weniger gewachsen, so dass 29,2 % von ihnen auf die Region ausweichen. Aus freien Stücken würden dies lediglich 19 % tun.

### Beschluss:

#### Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den 7. Sachstandsbericht 2008: „Wohnen und Bauen in der Stadt“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung sowie die VOLKS-WOHNUNG GmbH, die dargelegten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung weiter zu konkretisieren.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

5. Dezember 2008