

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	24. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe - Abschlussbericht mit Handlungsempfehlungen		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.05.2011	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt die aus der Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe am 26. Oktober 2010 gewonnenen Ergebnisse zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die künftige Wohnungspolitik verstärkt an den gewonnenen Erkenntnissen auszurichten und den begonnenen Dialog mit den Akteuren des Wohnungsmarkts in einer zweiten Zukunftskonferenz im Jahr 2012 zu vertiefen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (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 checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" 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		

In seiner Sitzung am 16. Dezember 2008 hat der Karlsruher Gemeinderat bei der Behandlung des 7. Sachstandsberichts Wohnen und Bauen in der Stadt wesentliche wohnungspolitische Leitlinien beschlossen, die Bildung einer ständigen AG Wohnungsmarktbeobachtung aus Amt für Stadtentwicklung (Federführung), Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, VOLKSWOHNUNG GmbH, Sozial- und Jugendbehörde, Grundstücksbewertungsstelle und Wirtschaftsförderung angeregt und zur Standortbestimmung des Karlsruher Wohnungsmarktes Zukunftskonferenzen mit den Akteuren auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt vorgeschlagen. Alle Bauträger, Makler, Finanzierer, Investoren, Architekten und Verbände sollten zusammen mit der Stadtverwaltung Karlsruhe aktuelle Entwicklungen auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt diskutieren und gemeinsame Strategien zur künftigen Positionierung des Wohnstandorts Karlsruhe entwickeln.

Auf Einladung des Oberbürgermeisters kamen am 26. Oktober 2010 im Panoramasaal der Verkehrsbetriebe Karlsruhe rund 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus den verschiedensten Bereichen der Karlsruher Wohnungswirtschaft zur ersten „Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe 2010“ zusammen. Hierzu waren auch die Fraktionen des Gemeinderats sowie die in der AG Wohnungsmarktbeobachtung teilnehmenden Fachämter und die VOLKSWOHNUNG GmbH eingeladen. Mit der Durchführung der Konferenz wurde das Institut empirica AG beauftragt.

Im ersten Teil der Veranstaltung umrissen Experten aus Forschung, Verwaltung und der Immobilienwirtschaft die Ausgangslage auf dem Karlsruher Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Am Nachmittag wurde in Workshops zu den Themen „Qualität und Quantität der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots“, „Perspektiven und Potentiale unterschiedlicher Zielgruppen“ und „Strategien zur Ausweitung des Angebots an preiswertem Wohnraum“ zunächst eine Standortbestimmung durchgeführt und anschließend Strategien und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Im Anschluss an die Zukunftskonferenz verfasste das Forschungs- und Beratungsunternehmen empirica eine Dokumentation der Veranstaltung, die an die Teilnehmer und Gemeinderatsfraktionen versandt wurde.

Zentrale Ergebnisse

Generelle Ausgangssituation

Karlsruhe gehört zu den Städten mit Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt. Deutlich zeigt dies der Anstieg der Neuvertragsmieten in den vergangenen fünf Jahren. Diese sind seit 2005 um etwa 10 % gestiegen. Diesen Nachfrageüberhang bestätigen auch die Aussagen von zahlreichen Wohnungsunternehmen. So seien derzeit in Karlsruhe kaum Leerstände zu verzeichnen. Auch zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Haushalte in Karlsruhe weiter ansteigen wird. Laut Prognose der empirica AG müssten in Karlsruhe zwischen 2010 und 2025 zwischen 5.900 und (rein rechnerisch) 9.500 Wohneinheiten zusätzlich realisiert werden, um die steigende Nachfrage nach Wohnungen decken zu können.

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ergibt sich für die Stadt Karlsruhe ein Potential von rund 5.100 Wohnungen. Rund die Hälfte der Wohneinheiten entfällt auf den Ein- oder Zweifamilienhausbau (2.400), die andere Hälfte auf den Geschosswohnungsbau (2.700). Dieses Potential enthält rund 1.650 Wohneinheiten auf dem Gebiet des Alten Flugplatzes. In rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht ein Potential von rund 3.000 Wohneinheiten, davon rund 1.700 Geschosswohnungen im City-Park in der östlichen Südstadt. Im Verfahren befindliche Bebauungspläne tragen zukünftig weitere rund 100 Wohnungen bei. Insgesamt ergibt sich nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für Karlsruhe ein künftiges Wohnungspotential von rund 6.500 Wohnungen (ohne Alter Flugplatz).

Neben der soliden Entwicklung Karlsruhes als Wirtschafts- und Ausbildungsstandort ist der Wandel der Wohnleitbilder für die steigende Nachfrage nach städtischem Wohnraum verantwortlich. Die Bürgerumfragen der vergangenen Jahre bestätigen einen allgemeinen Trend zurück zum Leben in urbaner Umgebung auch in Karlsruhe. Außerdem steigen die Ansprüche an verfügbarer Wohnfläche pro Person kontinuierlich. Ein Viertel der Karlsruher Haushalte hat zuletzt angegeben, nach einer neuen Wohnung zu suchen. Der Großteil (65 %) dieser umzugsbereiten Haushalte äußert, in der Stadt verbleiben zu wollen und dort nach einer neuen Wohnung/Immobilie Ausschau zu halten. Im Vergleich mit den Jahren zuvor ist der Anteil der Bleibewilligen angestiegen. Im Gegenzug ist unter den Umzugswilligen der Anteil der Haushalte, die **gezielt** von Karlsruhe in die Umlandgemeinden ziehen möchten, kontinuierlich gesunken und liegt derzeit bei nur noch 11,8 %.

Diese Renaissance des städtischen Wohnens wird auch von den in Karlsruhe tätigen Bauträgern und Immobilienmaklern bestätigt. Während die Nachfrage nach Wohnungsangeboten innerhalb der Stadtgrenze hoch sei, würden Angebote im Landkreis Karlsruhe und selbst in den Karlsruher Höhenstadtteilen in geringem und nachlassendem Maße nachgefragt. Innerhalb des Stadtgebiets seien es gerade die zentralen, innerstädtischen Lagen, die sich großer Nachfrage erfreuen. Darüber hinaus ist in Karlsruhe ein steigender Wunsch zur Wohneigentumsbildung festzustellen. Gründe hierfür seien insbesondere, dass Immobilien verstärkt als Altersvorsorge oder als Kapitalanlage gesehen werden. So stoßen auch die Angebote im City-Park in der Südstadt - östlicher Teil - insgesamt auf eine gute Akzeptanz bei Selbstnutzern sowie kleineren Kapitalanlegern.

Dennoch gestaltet sich die Eigentumsbildung in Karlsruhe weiterhin für die meisten Nachfrager schwierig. Rund drei Viertel aller zur Eigentumsbildung entschlossenen Haushalte äußern Schwierigkeiten beim Wohneigentumserwerb in der Stadt. Als Hauptgründe nennen die Betroffenen ein überteuertes/schlechtes PreisLeistungsverhältnis (79 %) sowie ein zu geringes Angebot (29 %). Laut Aussagen der Konferenzteilnehmer ist der Karlsruher Markt im mittleren Segment intakt. Weiterhin besteht Konsens darin, dass es Engpässe bei preiswerten Wohnungsangeboten für mittlere und niedrige Einkommensbezieher sowie für Familien mit Kindern (Eigentum und Miete) gibt. Des Weiteren bestehen Angebotsdefizite in folgenden Teilmärkten: barrierefreie Drei- und Vierzimmerwohnungen in zentralen Karlsruher Lagen mit Straßenbahnanschluss für Best-Ager, d. h. Paare über 55 Jahre sowie hochmoderne Lofts mit 150 - 300 m² Wohnfläche für Selbständige und Besserverdienende. Und auch für anspruchsvolle moderne Singles gibt es zu wenig Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit großem Balkon und guter Verkehrsanbindung.

Die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne) weist für Karlsruhe derzeit (2008) ein Wohnungsneubaupotential in Höhe von 6.400 Wohneinheiten aus. Hinzu kommen schätzungsweise 1.400 Wohnungen, die in Baulücken errichtet werden könnten. Demgegenüber steht ein errechneter Wohnungsneubedarf in Karlsruhe (2010 bis 2030) zwischen 6.000 und 10.000 Wohneinheiten. Obgleich das Baulandpotential rechnerisch in etwa die künftige Nachfrage nach neuem Wohnraum in Karlsruhe decken können wird, klagen die Karlsruher Bauträger aktuell darüber, dass kaum Baugrundstücke in zentralen Karlsruher Lagen auf dem Markt angeboten würden, obgleich die Nachfrage danach enorm groß sei.

Struktur der Nachfrage

Laut Einschätzung der Immobilienwirtschaft zählen die guten Wohnlagen in der Weststadt, in Durlach und in Rüppurr zu den am stärksten nachgefragten Standorten in Karlsruhe. Aber auch für den neuen Karlsruher City-Park gebe es eine sehr hohe Nachfrage. Bevorzugt seien insbesondere klassische Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit nicht mehr als 15 Parteien im Haus.

Die Kaufpreise für eine klassische Eigentumswohnung in Karlsruhe in Gebäuden in Blockrandbebauung mit einer guten Ausstattung liegt derzeit in einer Spanne von 2.200 bis 2.800 €/m² Wohnfläche. Die Preise hochwertiger, barrierefreier Eigentumswohnungen mit einer gehobenen Ausstattung (z. B. Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, außen liegende Bäder) reichen von 2.700 bis 3.100 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich zu Heidelberg, Stuttgart und Freiburg sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Karlsruhe bis zu 20 % günstiger.

Auch im Mietwohnungsbereich sind die Preise in Karlsruhe im überregionalen Städtevergleich mit einer durchschnittlichen Miete von 7,80 €/m² Wohnfläche (Neuvertragsmiete, netto, kalt) im baden-württembergischen und deutschlandweiten Städtevergleich nicht zu teuer. Allerdings sind die Nettokaltmieten für Neubaumietwohnungen zwischen 2004 und 2010 von 7,00 bis 7,50 €/m² auf 8,50 bis 9,50 €/m² Wohnfläche deutlich gestiegen. Kleine Mietwohnungen (mit einem Zimmer) sind in Karlsruhe preislich am stärksten seit 2005 gestiegen. Dieser Wohnungstyp wird auch zu den höchsten Quadratmetermieten angeboten (2009: 9,20 €/m² netto; kalt).

Insbesondere in den letzten vier Jahren sind die Bodenpreise für Bauland in Karlsruhe kräftig gestiegen. Mit dem Abverkauf der letzten Wohnbaugrundstücke im City-Park – dem mit Abstand größten Baulandpotential in Citynähe – ist der Preis für Mehrfamilienhausgrundstücke in Karlsruhe seit 2006 um 13 % gestiegen. Bauträger aus Karlsruhe berichten, dass etwa 50 % der Käufer in Karlsruhe Eigennutzer, 30 % Kapitalanleger und 20 % Großinvestoren (institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Fonds, Versicherungen) seien. Durch die gute Mietrendite und die verhältnismäßig günstigen Preise sei die Nachfrage auf dem Karlsruher Markt gerade aus diesen Käufergruppen momentan sehr groß. Bei der größten Käufergruppe, den Eigennutzern, dominierten mit einem 50%igen Anteil Käufer zwischen 40 und 55 Jahren. 30- bis 40-Jährige machten ein Viertel aus, ein weiteres Viertel entfalle auf die über 55-Jährigen, wobei diese Käufergruppe in den letzten fünf Jahren deutlich größer geworden sei. Gewachsen sei auch der Anteil der Käufer aus anderen Regionen in Deutschland; jeder fünfte Käufer wohne zum Kaufzeitpunkt nicht in der Stadt oder im Landkreis Karlsruhe. Zwei Drittel der Bewohner der Neubauwohnungen seien Zweipersonenhaushalte, 30 % Einpersonenhaushalte, deren Anteil in den letzten fünf Jahren jedoch spürbar gestiegen sei. Größere Haushalte mit drei und mehr Personen, d. h. gerade auch Familien machten mit 5 % nur einen geringen Anteil der Bewohner der Neubauwohnungen aus, da diese die Kaufpreise in Karlsruhe nicht aufbringen könnten.

Experten aus der Immobilienbranche gehen davon aus, dass die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Karlsruhe weiter wachsen werde, während das Neubauvolumen in Karlsruhe jedoch deutlich zurückgehen werde, da mit Abschluss der Baumaßnahmen im City-Park aktuell keine großen Grundstücksangebote im Stadtgebiet mehr zur Verfügung stünden. Vor diesem Hintergrund und angesichts höherer Anforderungen an die Bauausführung ist mit weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen in Karlsruhe zu rechnen. Steigende Studierendenzahlen werden in diesem Rahmen zu einer weiteren Verknappung des Angebots vor allem in Segment kleinerer und preiswerter Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen beitragen.

Handlungsfeld: Familienwohnen

Nach einer Auswertung der empirica AG zählt Karlsruhe zu den wenigen Städten in Deutschland, in denen der Anteil von Haushalten, die ein günstiges ortsübliches Eigenheim finanzieren können, sehr gering ist:¹ Die Stadt Karlsruhe falle ebenso wie Stuttgart und Baden-Baden in die Kategorie 30 bis unter 40 %. Die finanziellen Hürden für Familien, in Karlsruhe ein geeignetes Haus oder eine Wohnung zu finden, werden durch städtische Befragungen und Auswertungen des Gutachterausschusses zur Entwicklung der Preise für Bauland- und Eigentumswohnungen bestätigt. Auch die im City-Park in der Südstadt - östlicher Teil - tätigen Bauträger berichten, dass der Anteil der Familien mit Kindern unter den Käufern und Mietern nicht deshalb so gering sei, weil die Wohnqualität dort wenig familienfreundlich sei, sondern weil die Kauf- und Mietpreise sehr häufig das finanzielle Budget der Interessenten überschreiten würden. Ebenso ist das Angebot an größeren Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt in Karlsruhe sehr knapp und Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen sehen sich mit erheblichen Problemen konfrontiert, in Karlsruhe eine bezahlbare und familiengerechte Wohnung zu mieten.

Daher haben die Konferenzteilnehmer folgende Empfehlungen bekräftigt, die weiterhin Leitlinien des künftigen Handelns bilden sollten:

- **Ausweitung des Angebots an Bauland** (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhausgrundstücke)
- **Abstimmung von sozialem Umfeld, Prestige und Image** auf die Zielgruppe des jeweiligen Wohnbauprojekts
- **Anlage von überschaubaren, sozial durchmischten Gebieten** mit einer Kombination aus Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinen Geschosswohnungsbauten; Vermeidung von Monostrukturen
- **Unterteilung größerer Projektflächen** in überschaubare Nachbarschaftseinheiten durch architektonische Akzente
- **Anlage zentraler, öffentlicher Freiflächen** fernab von Straßen zur Pflege informeller sozialer Kontakte und Kinderspiel
- **Fortführung und Verstärkung der Kommunalen Wohnraumförderung** im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbau (Erniedrigung des Erbbauzinses bzw. Abschläge auf den Verkehrswert städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke)
- **Ausschöpfung des städtischen Gebäudebestandes**. Der städtische Gebäudebestand sollte konsequent ausgenutzt werden, auch durch Umbau von vorher anders genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen
- **Förderprogramm zur Umwandlung von veralteten Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohnraum in allen zentralen Stadtteilen** (Innenstadt, Weststadt, Oststadt, Südstadt, Südweststadt und Mühlburg) auch außerhalb von Sanierungsgebieten. Sinnvoll wäre ein möglichst einfaches Zuschussverfahren, da jede neu geschaffene Mietwohnung den Wohnungsmarkt entlastet
- **Verstärktes Engagement der städtischen VOLKSWOHNUNG GmbH im Mietwohnungsneubau** mit mittleren bis größeren Wohnungen in familienfreundlicher Umgebung.
- **Weitere Förderung der Vergabe von Bauflächen an Baugemeinschaften** vor allem für Familien mit Kindern. Bebauungspläne sollten daher zukünftig verstärkt darauf ausgerichtet werden, Vorhaben von Baugemeinschaften zu unterstützen.

¹ Unterstellt werden bundeseinheitlich eine Fremdkapitalquote von 70 % und eine maximale Belastung durch Zins und Tilgung von 35 % des Haushaltsnettoeinkommens. Für das zu finanzierende Objekt wird von einem regionaltypischen gebrauchten Eigenheim (repräsentiert durch den Medianpreis) ausgegangen. Im bundesweiten Durchschnitt können sich 62 % aller Haushalte eine solche Standardimmobilie leisten. Die anderen Haushalte kommen nicht zum Zuge, es sei denn, sie sparen länger an und finanzieren dann mit mehr Eigenkapital oder sie nutzen alternative Finanzierungsquellen wie Erbschaften, Unterstützung der Eltern.

Handlungsfeld: Preiswerter Wohnraum

In Karlsruhe ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sehr hoch. Parallel gibt es immer weniger öffentlich geförderte bzw. bezahlbare Wohnungen. Die Folge ist, dass die Wohnraumversorgung für sozial benachteiligte Haushalte in Karlsruhe seit einiger Zeit sehr schwierig ist.

Die VOLKSWOHNUNG führt eine Liste aller Mietinteressenten. Zum Stand September 2010 waren in dieser Liste 6.570 Mietinteressenten vorgemerkt. Diese Zahl muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass die VOLKSWOHNUNG pro Jahr nur rund 800 Neuvermietungen abschließt. Rund drei Viertel der 6.570 Mietinteressenten sind neue Mietinteressenten. Die übrigen 26 % sind schon Mieter bei der VOLKSWOHNUNG. Über 87 % der vorgemerkten Mietinteressenten kommen aus Karlsruhe.

Die größte Gruppe der Mietinteressenten sind 1- und 2-Personen-Haushalte (70 %). Etwa drei Viertel der Wohnungssuchenden fragt nach 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen. Der Großteil der Mietinteressenten gibt an, eine maximale Miete von 300 € bis 450 € für eine Wohnung zahlen zu können. Die Nachfrage konzentriert sich auf die Stadtteile Mühlburg, Oberreut und die Nordweststadt, weil dort die Anzahl an Wohnungen im niedrigen Preissegment besonders hoch ist. Über drei Viertel (76 %) der Nachfrager besitzen einen Wohnberechtigungsschein.

Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in Karlsruhe ist seit 2000 stark rückläufig. Obwohl in den vergangenen zehn Jahren rund 1.200 mietpreisgebundene Wohnungen in Karlsruhe errichtet worden sind, ist der Gesamtbestand aufgrund des Wegfalls der Sozialbindung um 45 % zurückgegangen. Von den derzeit rd. 5.600 mietpreisgebundenen Wohnungen in Karlsruhe befinden sich rund zwei Drittel (3.744 Wohnungen) im Bestand der VOLKSWOHNUNG. Bis 2020 wird sich der mietpreisgebundene Wohnungsbestand in Karlsruhe in etwa halbieren. Im Jahr 2020 werden folglich nur noch 2 % des gesamten Wohnungsbestandes mietpreisgebunden sein. Bis 2015 wird die VOLKSWOHNUNG 480 Mietwohnungen neu bauen, davon werden etwa 50 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung versehen.

Die geförderten Wohnungen im Bestand der VOLKSWOHNUNG werden derzeit für durchschnittlich 4,44 €/m² vermietet. Die mittlere Miete der freifinanzierten Wohnungen im Bestand der VOLKSWOHNUNG beträgt aktuell 4,82 €/m². Insgesamt liegt das Mietniveau im Bestand in Karlsruhe durchschnittlich bei 7,80 €/m² (Neuvermietung).

Neben der VOLKSWOHNUNG gibt es in Karlsruhe derzeit kaum Bauträger, die im Segment preiswerten Wohnraums neue Angebote schaffen. Dies liegt aus Sicht der Bauträger daran, dass es wirtschaftlich kaum darstellbar sei, Neubauobjekte, selbst bei einfacher baulicher Ausführung, unter 2.000 - 2.100 €/m² Wohnfläche in durchschnittlichen Karlsruher Lagen anzubieten. Ein Handlungsansatz bestehe möglicherweise darin, zu überlegen, ob in Karlsruhe Standorte existieren, wo Neubauobjekte auf kostengünstigerem Grund errichtet und auf den Markt gebracht werden könnten.

Ein großer Teil des Karlsruher Vermietungsmarktes ist – wie in anderen Städten auch – in den Händen von privaten Eigentümern. Für diese im Unterschied zur Wohnungswirtschaft wenig professionelle Vermietergruppe sind nach Aussagen von Haus & Grund die einkommensschwachen Haushalte wenig attraktiv, da ihre Zahlungsfähigkeit generell gering sei und zudem das Risiko bestehe, dass die Miete verzögert oder gar nicht gezahlt werde. Erst wenn die Kommune bereit sei, Bürgschaften für sozial schwache Mieterhaushalte zu übernehmen, werde die Bereitschaft der privaten Vermieter steigen, ihre Bestände preisgünstiger an finanziell schlechter gestellte Haushalte zu vermieten. Diese Forderung von Haus & Grund wurde von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern allerdings abgelehnt.

Im Handlungsfeld preiswerter Wohnraum wurden von der Zukunftskonferenz folgende Empfehlungen formuliert:

- **Ausweitung der Gesamtmenge** über Baulandmobilisierung und eine generelle Deregulierung des Mietrechts, um so Vermietungen wieder attraktiver zu machen.
- **Erhöhung der Bereitschaft von Bauträgern, einfachen Wohnraum in Karlsruhe zu errichten**, wobei dies jedoch nach Ansicht von Workshopteilnehmern häufig mit geringen Rentabilitäten und hohen Risiken verbunden sei.
- **Ausweitung der Menge von subventioniertem bzw. preisgebundenem Wohnraum** durch:
 - sozialere Gestaltung der Grundstücksvergabe (an Bedingungen knüpfen bzw. Subventionierung benachteiligter Gruppen).
 - Schaffung von Kontingenten im sozialen Wohnungsbau durch die Verpflichtung privater Bauträger beim Bau einer Wohnungsanlage/eines Wohnkomplexes einen bestimmten Mindestprozentsatz des Wohnraums an sozial schwache Personen zu günstigen Preisen zu vermieten.
- **Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Schaffung neuer preisgünstiger Wohnformen** (z. B. für Mietergruppen), wobei Eigeninitiativen eine hohe Bedeutung beigemessen werde. Denkbar wären auch Architekturwettbewerbe für den Bau/Umbau von Häusern/Wohnungen zur Schaffung innovativen preiswerten Wohnraums.
- **Stärkere Integration sozialer Akteure bei Fragestellungen im Bereich Wohnen**: Es wurde vorgeschlagen, die Vermietung an Problemhaushalte mit der städtischen Sozialarbeit zu verzahnen, um so die persönliche Absicherung auf Vermieterseite zu erhöhen. Zudem sollten soziale Akteure auch bei der Stadtplanung in höherem Maße miteingebunden werden.

Handlungsfeld: Hochstandardwohnen

Für Karlsruhe als Universitäts- und Hightechstandort (KIT) ist dieses Marktsegment von herausragender Bedeutung. Für Fach- und Führungskräfte sei ein ausreichendes Angebot an hochwertigen bis hin zu extravaganten und individuell gestaltbaren Eigentums- **und** Mietwohnungen mit attraktiven Außenflächen (Balkon, Terrassen, Grünflächen im EG) in urbanem Umfeld anzubieten. Nach Einschätzung von Unternehmen, Institutionen und der Immobilienwirtschaft ist der Markt in Karlsruhe gerade in diesem Segment besonders unterversorgt, da kaum Angebote in nennenswerter Zahl vorhanden sind. Besonders groß sei die Nachfrage - und das Defizit - nach hochmodernen Lofts und Wohnungen mit offenen Grundrissen mit 150 - 300 m² Wohnfläche z. B. für Selbständige und Angestellte, z. B. aus der IT-Branche. Darüber hinaus fehle es in Karlsruhe an Boardinghäusern (hochwertiges, temporäres Wohnen in zentraler Lage) und Wohnungen mit offenen Grundrissen. Interesse haben insbesondere Unternehmen und Forschungseinrichtungen, bei denen hochqualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nur für ein bis zwei Jahre am Standort Karlsruhe arbeiten.

Handlungsfeld: Demographischer Wandel

Demographischer Wandel führt neben anderen Tendenzen zu einer fortschreitenden Diversifizierung der Gesellschaft. Verschiedene Lebensstile und Lebensentwürfe werden Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen auslösen. Diesem Sachverhalt ist bei künftigen Planungen Rechnung zu tragen, indem vermehrt Angebote in den Bereichen seniorenge-rechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, multifunktionales Wohnen (Wohnen und Arbeiten), interpretierbares/inszenierbares Wohnen (Lofts etc.) sowie Studentenwohnen geschaffen werden. Allerdings besteht bei fortschreitender Knappheit auf dem Wohnungsmarkt kein erhöhter Anreiz für Anbieter, differenziertere Produkte zu realisieren.

Vor allem auf Grund der Zunahme an Seniorenhaushalten müssen neue Lösungen für das Wohnen im Alter gefunden werden. Serviceleistungen sollten eine Mischung aus Eigenleistungen, selbst organisierter Nachbarschaftshilfe sowie flankierenden professionellen Leistungen darstellen. Erste Baumöglichkeiten bieten Projekte der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH auf den Konversionsflächen Knielingen und Neureut sowie die Projekte zum Mehrgenerationen-Wohnen in Grünwinkel.

Handlungsfeld: Städtebauliche Qualitäten

Der Masterplan 2015 befindet sich derzeit in der Fortschreibung zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020. Die im Handlungsfeld „Städtebau“ formulierten Ziele bilden künftig die Grundlage wohnungspolitisch bedeutsamer Entscheidungen. Zur Wahrung der hohen städtebaulichen Qualitäten Karlsruhes sind innovative Planungen noch stärker als bisher durch internationale und nationale städtebauliche Wettbewerbe vorzubereiten, zu flankieren und zu unterstützen.

Gerade eine wirtschaftlich sehr gut funktionierende Stadt wie Karlsruhe mit einem hohen Zuzug von Personen aus ganz Deutschland und dem Ausland muss sich auch mit ihrem Stadt- und Erscheinungsbild nach außen als attraktiver Wohnstandort präsentieren. Hier gibt es zukünftig weiteren strategischen Handlungsbedarf, auch was die Schaffung qualitativ hochwertiger und ansprechender neuer Gebäude angeht, die als neue „Landmarks“ für Karlsruhe stehen können.

Handlungsfeld: Integrierte Bestandsentwicklung

Da die Neubaupotentiale in Karlsruhe endlich sind und auch künftig mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Karlsruhe zu rechnen ist, erweist sich für die Zukunft die integrierte Bestandsentwicklung als ein zentrales Thema. Dies bedeute im Einzelnen:

- Bauliche Verbesserung an Wohngebäuden und im Wohnumfeld
- Wohnangebote für Ältere, die umziehen wollen (Umbau oft unrentabel)
- Integration von „Pflegekernen“ für die Versorgung aller Älteren im Quartier
- Wohnangebote für Familien, um Haushaltsgründer zu halten bzw. Familien zu gewinnen, insbesondere für den Eigentumserwerb
- Zusatzeinrichtungen/Räume für das Zusammenleben von Jung und Alt
- Integration durch Aufwertung des Bestandsquartiers und preiswerten Wohnraum zur Eigentumsbildung im Bestand.

Mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten verfolgt die Stadtverwaltung bereits seit mehreren Jahren diese Ziele. So werden dort neue Aufenthaltsqualitäten und verbesserte Infrastrukturen geschaffen, wodurch die Gebiete auch wieder für Familien attraktiv werden sollen. In den nächsten Jahren wird sich der Fokus verstärkt auf die Karlsruher Innenstadt richten, wo auf Grund der verkehrlichen Maßnahmen (Kriegsstraße, Durlacher Allee) neue Wohnstandortqualitäten entstehen könnten.

Handlungsfeld: Bauliche und energetische Sanierung des Wohnungsbestands

Die Energiekosten sind für Mieter die größten Kostentreiber: Während Kaltmieten seit 1995 um 22 % gestiegen sind, haben die Energiekosten um 120 % zugelegt; ab 2011 ist davon auszugehen, dass die Stromkosten weiter ansteigen. Umfassende energetische Modernisierungen rechnen sich z. B. nach Aussagen der VOLKSWOHNUNG jedoch derzeit häufig nicht. Zwar dürften Eigentümer 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten auf die Kaltmiete umlegen; am Markt sei dies jedoch oft nicht umsetzbar. Diese Einschätzung wird auch von vielen Wohnungsbaugenossenschaften geteilt.

- Daher wurde auf der Konferenz von der Wohnungswirtschaft gefordert, die Förderung von Gebäudesanierungsprogrammen wieder so aufzustocken, dass die geplanten Investitionsvorhaben wirtschaftlich darstellbar seien. Nur so könnten die ehrgeizigen Ziele des „Energiekonzept 2050“ der Bundesregierung (ab 2011 Erhöhung der Sanierungsrate von 1 % auf 2 % pro Jahr, Absenkung des CO₂-Ausstoßes und Heizenergieverbrauchs um 80 % bis 2050) realisiert werden.
- Im Unterschied zu anderen Städten in Deutschland hat Karlsruhe keine eigenen kommunalen Auflagen zur Energieeinsparung beim Wohnungsbau, daher gilt hier v. a. die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 09). Dennoch führen die energetischen Auflagen nach Ansicht vieler Akteure in Karlsruhe sowohl bei Bestandssanierungen wie bei Neubaulmaßnahmen zu spürbar höheren Kosten, so dass immer weniger Projekte ausreichend rentabel dargestellt werden könnten.

Handlungsfeld: Baulandpotential

Angesichts der aussichtsreichen wirtschaftlichen Wachstumsperspektiven Karlsruhes im kommenden Jahrzehnt wird sich der Nachfragedruck nach Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen verstärken. Prognosen² gehen für den Zeitraum 2009 - 2015 davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in der Stadt Karlsruhe um 12 % und die Zahl der Arbeitsplätze um 5 % wachsen werde.

Nach Berechnungen von empirica zur zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Karlsruhe ist im Zeitraum von 2010 - 2025 von wenigstens 5.900 zu errichtenden Wohneinheiten – 2.900 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern – auszugehen. Bei einer zu erwartenden höheren wirtschaftlichen Dynamik auch nach 2015 werde der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt noch zunehmen.

Dem stehen nach Angaben des Stadtplanungsamtes ein mittel- bis langfristiges Potenzial von 6.400 Wohneinheiten gegenüber (FNP: 3.100, B-Pläne: 3.300), ferner in Baulücken ca. 1.400 Wohneinheiten. Daher bestehen rechnerisch keine Versorgungsdefizite auf dem Wohnungsmarkt. Da in jüngster Zeit die Bautätigkeit relativ hoch sei (Konversionsgebiete), sei gegenwärtig der Nachfrageüberhang nur gering.

Des Weiteren beklagen Bauträger/Projektentwickler, dass das Planungsrecht oftmals einschränkend wirke. Genannt wurden die Nachverdichtung im Bestand und Nachnutzungen von nicht mehr marktfähigen Büro- und Gewerbebauten. Planungsrecht müsse oft erst geschaffen werden, was zunehmend in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zu Lasten (Kosten und Zeit) der Bauträger/Projektentwickler erfolge.

² Feri EuroRating Services AG

Ein weiterer Kritikpunkt der Bauträger in Richtung Stadtverwaltung/Politik ist, dass die wenigen verfügbaren Baugrundstücke oftmals nicht auf dem freien Markt gehandelt würden, sondern ohne Wettbewerb direkt an die VOLKSWOHNUNG GmbH verkauft würden (Konversionsgebiete Knielingen und Neureut). Die Kritik bzw. Auffassung der Bauträger wurde zwar geäußert, ist allerdings unbegründet bzw. unrichtig. Richtig ist, dass die VOLKSWOHNUNG GmbH die Grundstücke nicht von der Stadt gekauft, sondern unmittelbar vom Bund erworben und mit eigenen Mitteln entwickelt hat.

Konkret wurden auf der Zukunftskonferenz folgende Handlungsempfehlungen zum Thema Baulandpotential erarbeitet:

- **Nachverdichtungspotentiale im Bestand** (auch Möglichkeit von Abriss und Neubau) detailliert und stadtweit prüfen.
- **Quantitative und qualitative Einschätzung des Potentials „Büro zu Wohnraum“:** Wie viel insgesamt und in welchen Teilbereichen der Stadt? Welche Lagequalitäten haben die Potentiale unter Perspektive einer Wohnnutzung?
- **Mobilisierbarkeit der ermittelten Baulandpotentiale klären:** Hier sollten die Eigentümer von Grundstücken, die für eine Wohnbebauung in Frage kämen, gezielt angesprochen und die generelle und zeitliche Verfügbarkeit erfragt werden.
- **Motivation der Bereitschaft zum Flächenverkauf erhöhen:** Hier solle die Stadt Karlsruhe gezielt auf Eigentümer geeigneter Flächen zugehen und versuchen, diese zu überzeugen, ihr Grundstück einer Nachfolgenutzung zuzuführen.
- **Aktiver Flächenaufkauf durch die Stadt Karlsruhe:** Zur Sicherstellung der nachhaltigen Handlungsfähigkeit der Stadt Karlsruhe im Bereich des Wohnungsneubaus solle die Stadt Karlsruhe aktiv geeignete Grundstücke erwerben und diese dann in den entsprechenden Zeiträumen an den Markt bringen.
- **Flexibilisierung der baurechtlichen Handhabung von Wohnungsbauvorhaben:** Hier solle die Stadt Karlsruhe – dort, wo es möglich sei – keine zu detaillierten Vorgaben machen, um so auch die Flexibilität bei der Projektrealisierung zu stärken.
- **Realistische Prozessoptimierung in der Abstimmung von Immobilienwirtschaft und Stadt** (z. B. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen): Da die Genehmigungsphase von Wohnbauprojekten die gesamte Projektlaufzeit teilweise in hohem Maße beeinflusse, solle hier über mögliche Verbesserungen im Verfahren nachgedacht werden.

Die große Teilnehmerzahl, die vielen engagierten Diskussionen und Gespräche sowie die durchweg positive Resonanz zeugen von einem hohen Bedürfnis nach gegenseitigem Austausch unter den Akteuren des Karlsruher Wohnungsmarktes. Außerdem hat die erste Konferenz gezeigt, dass für eine Reihe wichtiger wohnungspolitischer Fragen Antworten bisher ausstehen. Daher schlägt die Verwaltung die Durchführung einer weiteren Zukunftskonferenz im Jahr 2012 vor.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt die aus der Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe am 26. Oktober 2010 gewonnenen Ergebnisse zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die künftige Wohnungspolitik verstärkt an den gewonnenen Erkenntnissen auszurichten und den begonnenen Dialog mit den Akteuren des Wohnungsmarkts in einer zweiten Zukunftskonferenz im Jahr 2012 zu vertiefen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten

12. Mai 2011