

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	14. Plenarsitzung Gemeinderat 28.07.2015 2015/0350 9 öffentlich Dez. 2
Wohnen und Bauen in Karlsruhe - 8. Sachstandsbericht 2015		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.07.2015	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zugestimmt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

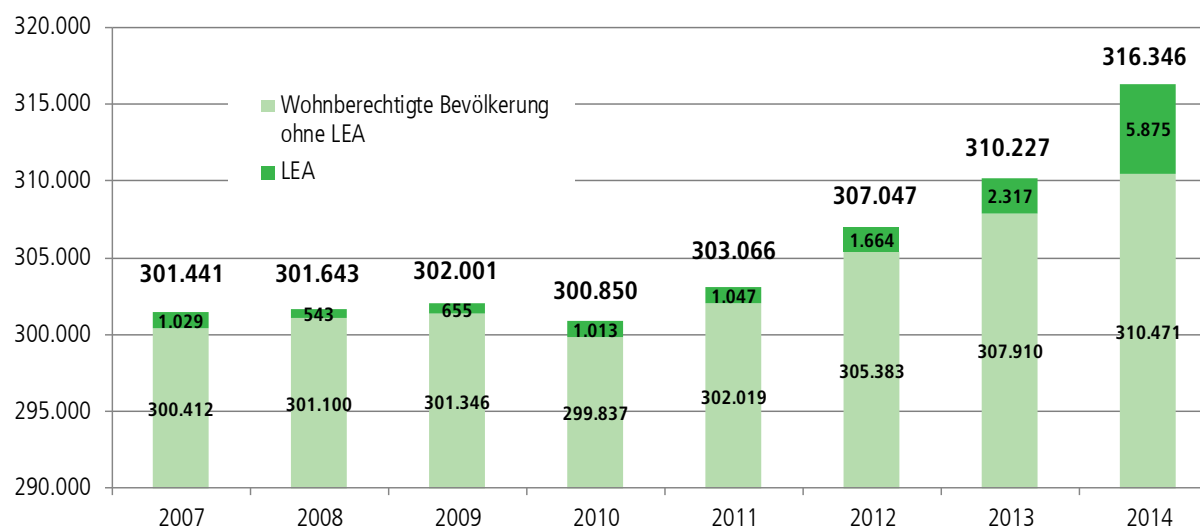
Der Gemeinderat nimmt den 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, geeignete Maßnahmen zur zeitnahen und umfangreichen Entwicklung neuer Wohnbauflächen und zur Ausweitung des Angebots an Wohnraum, besonders im preiswerten Segment, umzusetzen.

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)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		Handlungsfeld: Städtebau		
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		

Die Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt hat sich seit dem 7. Sachstandsbericht 2008 nicht entspannt. Vielmehr haben die Schwierigkeiten, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum in Karlsruhe zu finden, für die meisten Nachfragegruppen deutlich zugenommen. Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot in fast allen Marktsegmenten deutlich. In Folge dessen stiegen sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Immobilien in Karlsruhe im Berichtszeitraum (2008 - 2014) stark an. Neuvertragsmieten verteuerten sich - je nach Ausstattung, Lage und Baualter – im Durchschnitt um 20 bis 30 Prozent. Bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum belief sich die Preissteigerung ebenfalls auf etwa +20 Prozent.

Dabei wird die Nachfrage in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt gesteuert. Die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in Karlsruhe (ohne Landeserstaufnahme-einrichtung für Flüchtlinge) ist zwischen 2007 und 2014 von 300.412 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 310.471 Wohnberechtigte angewachsen (vgl. ABBILDUNG 01). Dabei war das Wachstum in Folge stark gesteigener Zuwanderung aus dem Ausland (ohne Flüchtlinge) zwischen 2010 und 2014 besonders hoch. In diesen vier Jahren nahm die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung in Karlsruhe sehr rasch um +10.600 Personen bzw. +3,5 % zu. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von etwa +2.650 Personen.

ABB 01 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2007 - 2014



Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

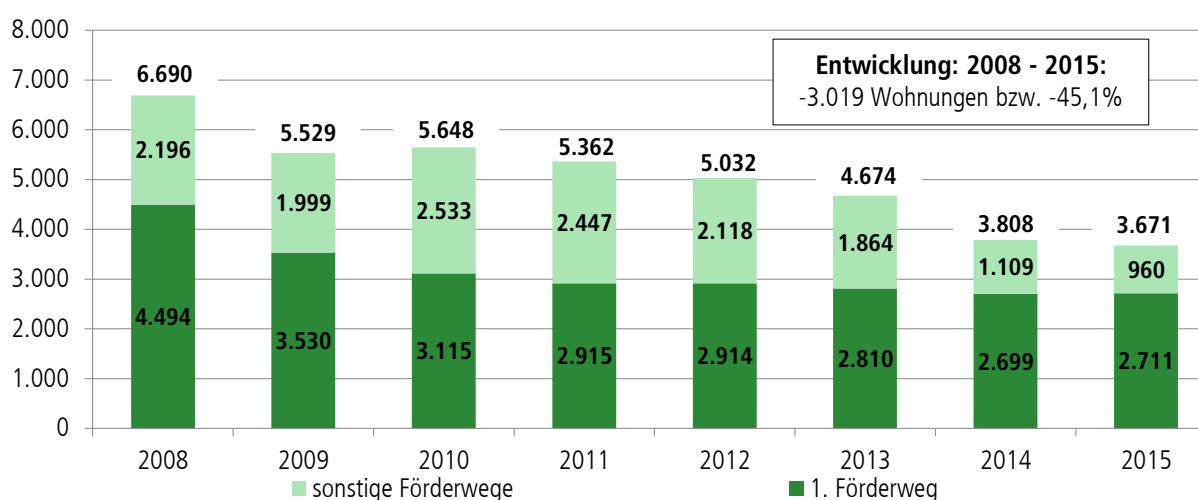
Darüber hinaus wurde die Nachfrage nach Wohnraum durch die seit 2009 andauernde Finanz- und Wirtschaftskrise im Euroraum weiter stimuliert. Auf Grund geringer Renditen auf den Kapitalmärkten investierten sowohl private als auch institutionelle Anleger zunehmend in krisen- und wertstabile Wohnimmobilien, was zunächst einen Anstieg der Kaufpreise sukzessive, aber auch eine Mietpreissteigerung forcierte.

Trotz der Entwicklung und Bebauung der drei großen Konversionsgebiete Südstadt – Östlicher Teil, Neureut Kirchfeld-Nord und Knielingen 2.0 konnte die Bautätigkeit mit dem raschen Anstieg der Wohnungsnachfrage nicht Schritt halten. Im Ergebnis wurde es seit 2010 für zu- und umzugswillige Haushalte zusehends schwieriger, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. In Folge dessen nahmen die Wanderungsverluste Karlsruhes an die Region wieder zu; immer mehr Haushalte konnten in Karlsruhe selbst kein passendes und bezahlbares Angebot finden. Untersuchungen der Wanderungsmotive der Fortziehenden zeigen, dass es sich größtenteils um Haushalte handelt, die lieber in Karlsruhe geblieben wären, aber auf Grund des angespannten

Wohnungsmarkts keine Mietwohnungen bzw. Immobilien zu bezahlbaren Preisen gefunden haben. Auch viele Zuziehende von außerhalb der Region Karlsruhe können in der Stadt selbst keine passende Wohnung finden und weichen deshalb „unfreiwillig“ auf die Umlandgemeinden aus.

Besonders angespannt ist der Wohnungsmarkt im Segment der preisgünstigen Wohnungen. Für einkommensschwächere Haushalte gestaltet sich die Wohnungssuche zusehends schwieriger. Die Situation verschärft sich hier noch, da immer mehr ehemalige Sozialwohnungen auf Grund auslaufender Vertragslaufzeiten aus der Mietpreisbindung herausfallen. Zwischen 2008 und 2015 sank die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen in Karlsruhe von 6.690 auf 3.671 Wohneinheiten. Das entspricht einem Rückgang von über 3.000 Wohnungen bzw. 45,1 % (vgl. ABBILDUNG 02). Und bereits heute ist abzusehen, dass sich der drastische Wegfall von Sozialwohnungen auch künftig fortsetzen wird. Bis 2030 wird sich der Sozialwohnungsbestand noch einmal um 40,8 % bzw. 1.570 Wohnungen reduzieren, so dass dann nur noch 2.101 mietpreisgebundene Wohnungen in Karlsruhe zur Verfügung stehen werden.

ABB 02 ENTWICKLUNG DES BESTANDS AN GEFÖRDERTEN SOZIALMIETWOHNUNGEN IN KARLSRUHE 2008 BIS 2015



Quelle: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

Um dem Rückgang des Bestands an mietpreisgebundenen Wohnungen entgegenzuwirken, hat die Stadt Karlsruhe im Januar 2014 zwei passgenaue Programme beschlossen. So fördert die Stadt im Zuge des *Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF)* den Bau von neuen Sozialwohnungen sowie den Ankauf von Belegungsrechten zusätzlich zur Landesförderung in Form von finanziellen Zuschüssen. Parallel dazu sieht das neue *Karlsruher Innenentwicklungskonzept KA/* vor, dass bei Bauvorhaben im Innenbereich – sofern durch die Schaffung neuen Planungsrechts eine Bodenwertsteigerung erzielt wird – ein Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche vom Investor für die soziale oder kommunale Wohnraumförderung bzw. für die Schaffung von preiswertem Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden muss.

Auch die VOLKSWOHNUNG plant, künftig wieder stärker in den Bau von Sozialmietwohnungen zu investieren. Das *Handlungsprogramm Wohnen 2020* sieht vor, dass von den bis Ende 2020 geplanten 1.500 Wohnungen etwa 60 Prozent öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen mit Mietpreisbindung sein sollen.

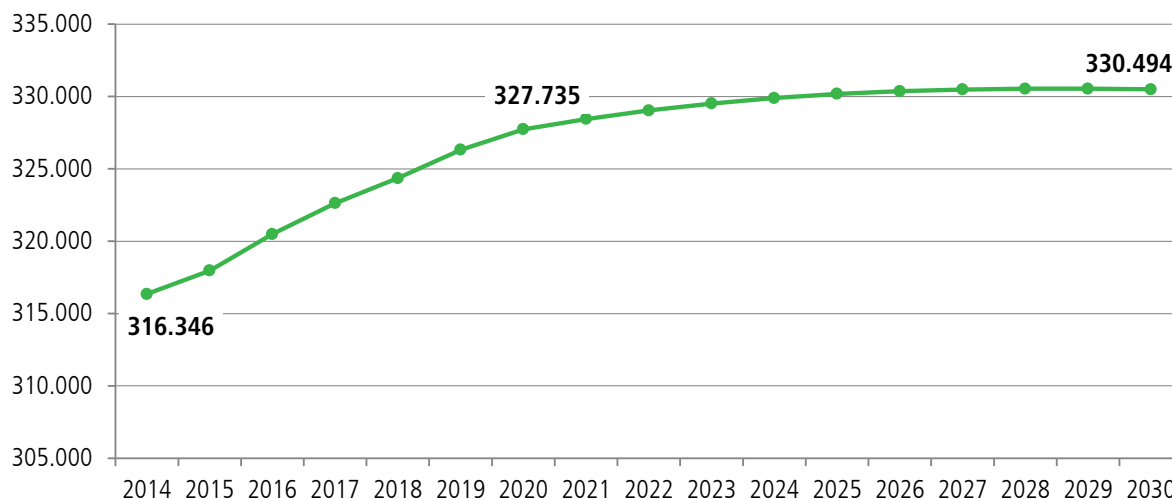
Wie eng der Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Haushalte tatsächlich ist, zeigen die langen Wartelisten an Mietinteressenten bei den Anbietern von preisgünstigen Wohnungen. Sowohl bei der VOLKSWOHNUNG als auch bei den Karlsruher Wohnungsbaugenossenschaften

liegen die Angebotsmieten deutlich unter dem durchschnittlichen Mietpreisniveau auf dem freien Wohnungsmarkt der Fächerstadt. Daher ist die Nachfrage nach freiwerdenden Wohnungen dort noch einmal besonders hoch.

Nicht alle Haushalte in Karlsruhe können sich selbstständig mit Wohnraum versorgen. Steigende Wohnkosten und ein zu geringes Angebot an preiswerten Wohnungen haben dazu geführt, dass sich die Zahl der wohnungslosen rechtlich untergebrachten Personen in Karlsruhe von 2011 auf 2014 fast verdoppelt hat (31.12.2014: 448 untergebrachte Personen). Hinzu kommt, dass sich dabei auch der Anteil der untergebrachten Familien mit Kindern ebenfalls von 7 auf 14 Prozent verzweifacht hat.

Auch künftig ist auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Die eng an die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg angelehnte Einwohnerprognose des Amts für Stadtentwicklung zeigt, dass die Bevölkerung in Karlsruhe, vor allem in den kommenden Jahren zwischen 2014 und 2020, sehr stark weiter um 11.400 Personen bzw. 3,6 % wachsen wird (vgl. ABBILDUNG 03). Die Zahl der Wohnberechtigten (inklusive Personen in der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge) wird in diesem Zeitraum (2014 - 2020) von 316.346 auf 327.735 Personen ansteigen. Erst wenn ab 2021 die Zahl der wanderungsaktiven jüngeren Bevölkerung (18- bis 25-Jährige) in Baden-Württemberg zurückgeht, wird sich auch das Tempo des jährlichen Bevölkerungsanstiegs in Karlsruhe allmählich verringern. Zwar wird die Bevölkerung auch in der zweiten Prognosehälfte (2020-2030) weiter wachsen, allerdings deutlich langsamer (+2.800 Personen bzw. +0,8 %). Im Jahr 2030 werden dann voraussichtlich 330.494 Wohnberechtigte in Karlsruhe leben.

ABB 03 KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN BEVÖLKERUNG IN KARLSRUHE 2014 BIS 2030



Die Zahl der wohnungsnachfragenden Bevölkerung 2014 (310.471 Personen), die in Abbildung 01 dargestellt ist, unterscheidet sich von der Ausgangsbevölkerung der Prognose (wohnberechtigte Bevölkerung im Jahr 2014: 316.346 Personen) vor allem dadurch, dass die wohnungsnachfragende Bevölkerung nicht die Personen in der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge enthält, die auf dem freien Karlsruher Wohnungsmarkt nicht aktiv Wohnraum nachfragen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnung
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

Absolut sind die stärksten Bevölkerungszuwächse bei Seniorinnen und Senioren zwischen 65 bis unter 85 Jahren (+8.900 Personen bzw. +18,2 %), bei Haushalten in der Familiengründungsphase zwischen 30 bis unter 45 Jahren (+4.500 Personen bzw. +6,7 %) sowie den hochbetagten über 85-Jährigen (+2.200 Personen bzw. 27,1 %) zu erwarten. Die Zahl der Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger (20 bis unter 30 Jahre) wird zunächst noch bis 2020 um 2.400 Personen bzw. 4,2 % anwachsen und dann bis 2030 allmählich abnehmen, wenn die

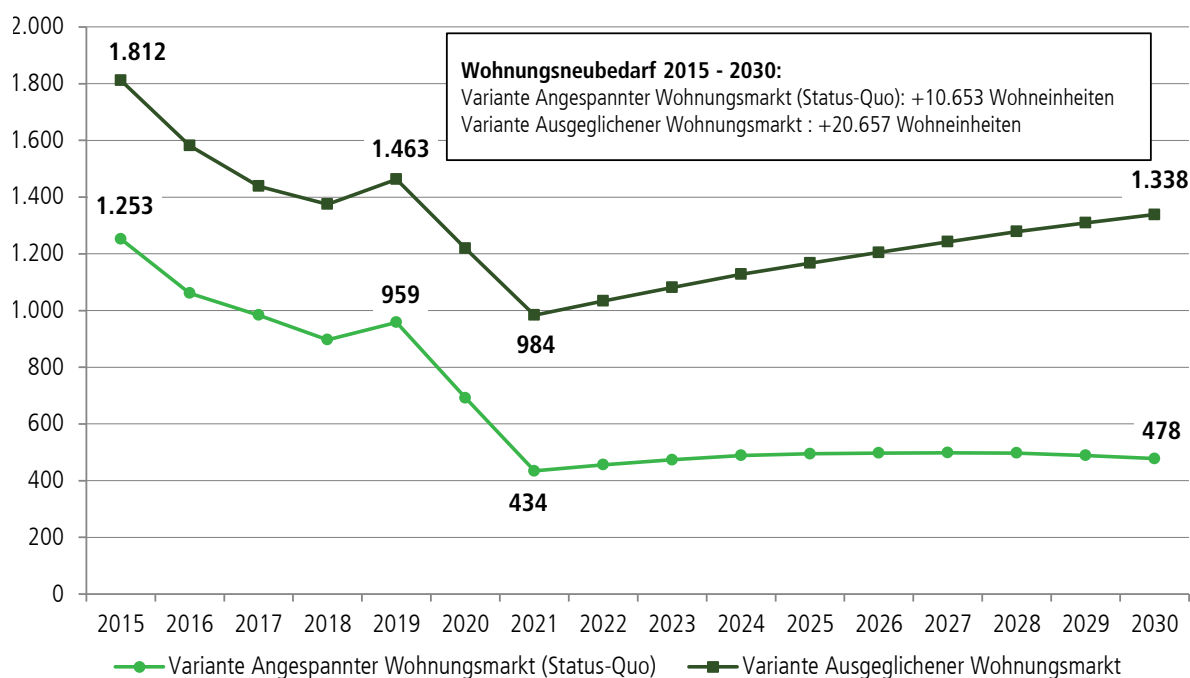
Zuzüge in dieser Altersgruppe in Folge schrumpfender Besetzungszahlen in den Herkunftsgebieten (Baden-Württemberg und übriges Deutschland) deutlich zurückgehen werden.

Karlsruhe verfügt derzeit über ein Wohnbauflächenpotential für rund 7.150 Wohneinheiten. Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) – Teilbereich Wohnen - werden den aktuellen Planungen zu Folge in Karlsruhe künftig noch bis zu 85 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.930 Wohneinheiten hinzukommen. Insgesamt ergibt sich daraus ein Wohnungspotential von etwa 12.000 Wohnungen.

Um den weiter steigenden Bedarf an Wohnraum im Zuge des künftigen Bevölkerungswachstums annähernd decken zu können, wären der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose zu Folge mindestens 10.653 zusätzliche Wohnungen notwendig (Variante „Angespannter Wohnungsmarkt“; vgl. ABBILDUNG 04, hellgrüne Linie). Dieser Bedarf könnte rein rechnerisch durch die vorhandenen Wohnbaupotentiale in Karlsruhe gedeckt werden. Dies bedeutet allerdings, dass auch bis mindestens 2030 die derzeitige angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt fortbestehen wird. Insgesamt wird also auch der Neubau von 10.000 bis 12.000 Wohneinheiten bis 2030 keine Verbesserung der Angebotssituation bringen und damit ist nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreinsniveaus zu rechnen.

Um den Wohnungsmarkt in Karlsruhe nachhaltig zu entlasten (Variante „Ausgeglichener Wohnungsmarkt“), müssten zwischen 2015 und 2030 20.657 Wohnungen zusätzlich gebaut werden (vgl. ABBILDUNG 04, dunkelgrüne Linie). Hierzu reicht das Wohnbauflächenpotential der Fächerstadt nicht aus.

ABB 04 ENTWICKLUNG DES JÄHRLICHEN RECHNERISCHEN WOHNUNGSNEUBEDARFS IN KARLSRUHE 2015 - 2030 NACH VERSCHIEDENEN VARIANTEN



In der Wohnungsbedarfsprognose wurde mit der wohnungsnachfragenden Bevölkerung in Karlsruhe gerechnet; ohne Personen in Anstalten (LEA) und Heimen, weil diese nicht aktiv Wohnraum auf dem freien Immobilienmarkt in Karlsruhe nachfragen.

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung - Wohnungsbericht 2015

Alle Varianten der Wohnungsbedarfsprognose haben gezeigt, dass der jährliche Bedarf an Wohnraum vor allem in den kommenden Jahren bis 2020 besonders hoch sein wird. Um den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe nicht weiter zu belasten, müsste

dringend Wohnbauland zeitnah und in hohem Umfang bereitgestellt werden. Eine verhaltene Entwicklung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenreserven in der Fächerstadt würde an den Bedarfen, die sich im Wesentlichen aus dem künftigen starken Bevölkerungswachstum bis 2020 ergeben, vorbei gehen. Zwar werden auch danach weiterhin jährlich neue Wohnungen in Karlsruhe benötigt, jedoch nicht in dem Maße wie in den kommenden fünf Jahren bis 2020.

Mit den Flächen des Rahmenplans „Zukunft Nord“ in der Nordstadt und dem seit langem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebiet „Neues Zentrum III“ in Neureut stünden auf jeden Fall attraktive Wohnbaulandpotentiale zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnungsneubedarfs zur Verfügung. Die Entwicklung, Bebauung und Vermarktung sollte jedoch angesichts des zu erwartenden weiteren Anstiegs des Wohnungsbedarfs und den zunehmenden Schwierigkeiten einkommensschwächerer Haushalte bei der Wohnungsversorgung in Karlsruhe zeitnah und zügig erfolgen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, geeignete Maßnahmen zur zeitnahen und umfangreichen Entwicklung neuer Wohnbauflächen und zur Ausweitung des Angebots an Wohnraum, besonders im preiswerten Segment, umzusetzen.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
17. Juli 2015