

Vorlage Nr.: 2025/0617

Verantwortlich: **Dez. 2**
Dienststelle: **Amt für
Stadtentwicklung**

Der Wohnungsnot in Karlsruhe wieder Herrin werden
Anfrage: Volt

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	29.07.2025	42	Ö	Kenntnisnahme

1. Welche Maßnahmen wurden getroffen, um den immer weiter sinkenden Wohnungsfertigstellungen wieder Herrin zu werden? (siehe Bericht Bautätigkeiten 2023)
2. Ist ein Masterplan Wohnungsbau im Sinne einer Konsolidierung potenziell bebaubarer bzw. umnutzbarer Grundstücke geplant? Gibt es eine Auflistung potenziell nutzbarer Flächen für Wohnungsbau (auch jene unter der Prämisse, dass gewisse andere Bauprojekte zuerst fertiggestellt sein müssen, z. B. Durlach Kombibad)? Wie plant die Stadt, einen besseren Überblick über potenzielle Flächen zu fördern?

Im Jahr 2023 wurden 443 Wohnungen fertiggestellt. Nach aktuellen Erhebungen hat sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen in 2024 mit 904 Wohnungen mehr als verdoppelt. Etwa 190, also rund ein Fünftel, der Wohnungen wurden von der Volkswohnung gebaut. Damit hat diese einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. Insgesamt zeigt sich seit 2021 ein steigender Anteil von im Bestand geschaffenen Wohnungen an den Gesamtfertigstellungen (2024: 26,8 %). Trotz der zuletzt wieder verhältnismäßig hohen Baufertigstellungszahlen ist mittelfristig mit sinkenden Baufertigstellungszahlen zu rechnen. So wurden 2024 insgesamt 438 Wohnungen genehmigt, davon 259 (59,1 %) im Wohnungsneubau und 179 (40,9 %) im Bestand. Damit liegt insbesondere die Zahl der genehmigten Wohnungen im Neubau auf einem historischen Tiefstand. Der Bauüberhang, also genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen, ist von 2.672 Wohnungen (2023) auf 2.010 (2024) gesunken.

Für den Zeitraum 2024 bis 2027 sieht die Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen (2021) das Ziel von 4.200 neuen Wohneinheiten vor. Nach aktueller Lage ist fraglich, ob dieses erreicht werden kann. Zwar ist auch in diesem Jahr noch mit einer recht hohen Zahl an Fertigstellungen zu rechnen – 450 Wohnungen befinden sich derzeit allein bei der Volkswohnung noch im Bau und werden bis Ende 2025 fertiggestellt –, aufgrund des abnehmenden Bauüberhangs ist jedoch abzusehen, dass die Fertigstellungen voraussichtlich schon ab kommenden Jahr sukzessive abnehmen werden.

In der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen ist ein Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“ verankert. Dieses umfasst folgende Maßnahmen:

- Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Beschleunigung der Verfahrensabläufe in der Bauleitplanung
- Kommunaler Ankauf oder Zwischenerwerb von Flächen und Immobilien mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung
- Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms
- Erfassung und Anwerben von Flächenpotenzialen von Bund und Land

- Prüfung eines Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch

Mit dem „Karlsruher Wohnpotentialflächenatlas (KaWoPA) mit Aktivierungsleitfaden“ wurden die Grundlagen zur Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen geschaffen. In einem nächsten Schritt müssten ämterübergreifend entsprechende Ressourcen für die neuen Aufgaben bereitgestellt werden. Zur Beschleunigung der Verfahrensabläufe in der Bauleitplanung läuft derzeit ein ämterübergreifender Prozess. Jedoch wird die derzeit intensive Bautätigkeit der Volkswohnung nicht fortgesetzt; vielmehr rücken, auch bedingt durch die aktuelle Konsolidierungsnotwendigkeit, die Themen Modernisierung und energetische Sanierungen in den Vordergrund.

Grundsätzlich ist die Handlungshoheit von Kommunen im Bereich des Wohnungsbaus beschränkt, da dieser auch maßgeblich durch allgemeine makroökonomische Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Dazu zählen insbesondere gestiegene Baukosten, deutlich höhere Zinsen für Baufinanzierungen, Rückstau und hohe Nachfrage beim Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Baden-Württemberg, Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Wohnungsbau, die bundes- und landesweit wirksam sind.

Auch die Vorgaben von Bund und Land beeinflussen das Baugeschehen. Insbesondere bleibt abzuwarten, in welchem Umfang sich die geplanten Änderungen durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in der kommunalen Praxis auswirken werden. Das Gesetz befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren, ein Beschluss durch die Bundesregierung wird voraussichtlich im Herbst 2025 erfolgen. Nach aktuellem Stand besteht die Möglichkeit, dass insbesondere kleinräumige Maßnahmen der Innenentwicklung durch die vorgesehenen Vereinfachungen im Bauplanungsrecht und im Genehmigungsverfahren künftig mit geringerem Verwaltungsaufwand umgesetzt werden können. Welche konkreten Erleichterungen dies mit sich bringt, lässt sich jedoch erst nach Vorliegen des endgültigen Gesetzestextes sowie entsprechender Auslegung und Anwendungspraxis abschließend beurteilen.

Erste Beteiligungsformate zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2040 (ISEK 2040) haben gezeigt, dass das Thema Wohnen aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger, aus Sicht der Verwaltung sowie aus Sicht des Gemeinderats eine der wichtigsten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in Karlsruhe darstellt. Aktuell stehen keine Personalressourcen für ein übergeordnetes Management des Themas Wohnen zur Verfügung; auch ein aktives Management sowie eine integrierte Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen ist aufgrund fehlender Personalressourcen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund sollte die Organisation und Priorisierung des Themenfelds Wohnen im Zuge der ISEK 2040-Erarbeitung adressiert werden.

3. Welche Schlüsse zog die Verwaltung aus der Stromzählerauswertung, die 3.960 leerstehende Wohnungen in Karlsruhe identifiziert hat? Gab es Gegenmaßnahmen? Wenn ja, welche? Gibt es Hinweise auf eine Veränderung dieser Zahl seither? Ist eine regelmäßige Auswertung geplant?

Ein von der amtlichen Statistik ausgewiesener Wohnungsleerstand wird in der Regel lediglich alle zehn Jahre bei der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus erhoben. Um im Jahr 2022 eine annäherungsweise Schätzung des aktuellen Wohnungsleerstands in Karlsruhe vornehmen zu können, wurde die genannte Stromzählerauswertung vorgenommen (siehe auch Vorlage Nr. 2022/0449).

Mittlerweile liegen aktualisierte Zahlen der GWZ vor. Demnach standen zum Stichtag 15. Mai 2022 rund 5.094 Wohnungen in Karlsruhe leer (siehe auch Vorlage Nr. 2025/0307). Von diesen leerstehenden Wohnungen waren rund die Hälfte (2.484 beziehungsweise 48,8 %) binnen drei Monaten zum Bezug vorgesehen bzw. wegen Verkaufsabsichten leerstehend. Die andere Hälfte stand

wegen laufenden beziehungsweise geplanten Baumaßnahmen (1.374 beziehungsweise 27 %), wegen geplantem Abriss oder Rückbau (402 beziehungsweise 7,9 %), wegen künftiger Selbstnutzung (235 beziehungsweise 4,6 %) oder aus sonstigen Gründen (599 beziehungsweise 11,8 %) leer. Besonders häufig ergaben sich laut GWZ lange Leerstandszeiten bei Wohnraum, der aufgrund eines geplanten Abrisses oder Rückbau (291 beziehungsweise 72,4 % mit einer Leerstandsdauer seit mindestens 12 Monaten), wegen künftiger Selbstnutzung (158 beziehungsweise 67,2 % mit einer Leerstandsdauer seit mindestens 12 Monaten) oder aus sonstigen Gründen (386 beziehungsweise 64,2 % mit einer Leerstandsdauer seit mindestens 12 Monaten) leer steht.

Zum aktuellen Stand sind vonseiten der Verwaltung keine Maßnahmen vorgesehen, die gezielt einzelne Leerstandsgründe adressieren. Eine regelmäßige stromzählerbasierte Auswertung von Leerständen ist derzeit nicht geplant; anlassbezogene Auswertungen könnten in den kommenden Jahren jedoch vorgenommen werden.

4. Ist ein öffentliches Leerstandskataster geplant? Wenn ja, in welchem Umfang und mit welchen angeschlossenen Maßnahmen?

Ein Leerstandskataster wird derzeit nicht geführt. Im Einzelfall werden betroffene Eigentümerinnen und Eigentümer schriftlich aufgefordert den Leerstand zu beenden, sofern entsprechende Informationen vorliegen.

5. Wie viele leerstehende Wohnungen wurden durch Beteiligung am Landesförderprogramm mit Prämien (bis zu 2.000 €) für Vermieter in welchem Jahr wieder vermietet?

Die genannte Landesförderung setzt verschiedene kommunale Aktivitäten voraus. Antragsteller des Zuschusses sind sodann die Kommunen, die wiederum den maximalen Zuschuss von 2.000 Euro beantragen können, sofern alle Voraussetzungen vorliegen.

Die Bearbeitung sowie die Prüfung jedes Einzelfalles zum Erhalt der Wiedervermietungsprämie würde Personalaufwand zur Folge haben. Im Hinblick auf die aktuelle Haushaltslage ist eine Umsetzung aus den genannten Gründen derzeit nicht vorstellbar.

6. Bis Mai 2022 wurden durch das Kooperationsprogramm zur Wohnraumakquise bereits 1.000 Wohnungen akquiriert. Wie viele Wohnungen wurden seitdem erfolgreich vermittelt? Ist eine Ausweitung geplant?

Über das durch das Sozialdezernat verantwortete Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ erhielten bis 2024 insgesamt 3.333 Menschen mietvertraglich abgesicherten, erschwinglichen Wohnraum in 1.391 Wohnungen. Die lange Zeit leerstehende Paracelsusklinik wurde umgebaut und Ende 2021 konnten somit 100 Wohneinheiten für am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen bereitgestellt werden. Ab Herbst 2025 ist die Belegung des „Dörfle“ mit 130 Wohneinheiten geplant. Die konsequente Akquise und der Umbau von Leerstand sowie die kommunale Belegungssteuerung sind wichtige Instrumente, um am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen.