

Einführungsvortrag zum 4. Akteurstreffen Wohnungsbau Karlsruhe am 27. November 2019



Dr. Frank Mentrup, Oberbürgermeister der Stadt Karlsruhe

Es gilt das gesprochene Wort

Es ist bereits das vierte Mal, dass wir die Akteurinnen und Akteure in Sachen Wohnungsbau an einen Tisch holen. Neben der Befassung mit ganz konkreten, aktuellen Sach- und Fachthemen, die uns gerade in Karlsruhe beschäftigen, ist der rote Faden, der sich von Anfang an durch die Veranstaltungsreihe zieht, der Austausch der verschiedenen Stakeholder untereinander. Und deswegen wollen wir auch dieses Mal den Wohnungsmarkt Karlsruhe aus möglichst vielen, teilweise konträren Blickwinkeln betrachten und analysieren.

Auf dem Wohnungsmarkt kollidieren vielfältige Interessen. Jede Akteursgruppe hat eigene Bedarfe und benennt ganz spezifische Handlungserfordernisse für eine günstige künftige Entwicklung. Und dennoch steuern wir alle auf ein gemeinsames Ziel zu, beziehungsweise sollten dies mindestens versuchen: Die Fortentwicklung Karlsruhes zu einem weiterhin zukunftsfähigen, attraktiven und lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Dabei gilt es, Lösungen und Strategien zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu finden, die auf einen möglichst breiten Konsens unter den Akteuren stoßen. Die Devise muss lauten: Maximierung der Akzeptanz zur Erzielung größtmöglicher Nachhaltigkeit. Dementsprechend haben wir dieses Mal auch Themen gewählt, die sich um die Stichworte Akzeptanz und Nachhaltigkeit auf dem Wohnungsmarkt scharen.

Der Immobilienmarkt bewegt sich grundsätzlich im Spannungsfeld verschiedener, teils konkurrierender Interessen: Ein Spannungsbogen ergibt sich aus den marktwirtschaftlichen Interessen der Immobilienwirtschaft und Grundstückseigner, der immer dringlicheren Forderung nach bezahlbarem Wohnraum, der steigenden Wohnraumnachfrage bei knapper Bodenverfügbarkeit, ökologischen Notwendigkeiten so wie den berechtigten Interessen der bereits in der Stadt wohnhaften Bevölkerung.

So ist die Ausweitung des Wohnungsbestands in Karlsruhe aus Sicht der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft, als einem wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsmarktweig prinzipiell verständlich und gesamtwirtschaftlich zu begrüßen. Auch in Anbetracht des weiterhin stark angespannten Wohnungsmarkts und des künftig anhaltenden hohen Wohnungsbedarfs in Karlsruhe, erscheint die Schaffung neuen Wohnraums dringend geboten. Schließlich sind vor dem Hintergrund des seit Jahren anhaltenden Nachfrageüberhangs die Kaufpreise vor allem im Bereich der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren extrem angestiegen.

Die typischen Preise bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in Karlsruhe haben laut dem Gutachterausschuss der Stadt zwischen 2014 und 2018 um 42 Prozent zugelegt. Beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum waren die Preiszuwächse im gleichen Zeitraum mit 55 Prozent noch einmal deutlich stärker. Aber auch im Bereich Wohnungsmieten waren in Karlsruhe in den vergangenen Jahren deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Neuvertragsmieten verteuerten sich sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen zwischen 2014 und 2018 um annähernd 16 Prozent. Im Vergleich dazu: die Steigerung des Verbrauchspreisindex in Deutschland belief sich im gleichen Zeitraum auf gerade einmal 4,3 Prozent.

Um die soziale Dimension dieser Entwicklungen besser greifbar zu machen, nur zwei konkrete Beispiele: Bei Preisen von fast 4.300 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung oder einer Neuvertragsmiete von 9,75 Euro pro Quadratmeter netto kalt für eine durchschnittliche Bestandsmietwohnung wird leicht verständlich, dass die Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum mittlerweile nicht mehr nur für Studierende oder Geringverdienende, sondern mehr und mehr auch für Haushalte der Mittelschicht zu einer zentralen Forderung wird – vor allem wenn Kinder in der Familie leben.

Dass es in Karlsruhe immer schwieriger wird, eine der aktuellen Haushaltsmitgliederzahl entsprechend große und vor allem bezahlbare Wohnung auf dem freien Markt zu finden, zeigt die Liste der wohnungssuchenden Haushalte bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Volkswohnung GmbH. Bei der Volkswohnung liegen die Wohnungsmieten mit durchschnittlich 6,90 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem derzeitigen Mietniveau in Karlsruhe. Deswegen und aufgrund der allgemein angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dort die Zahl der Haushalte auf der Warteliste in den vergangenen vier Jahren (2014-2018) von 5.700 auf 6.300 Wohnungssuchende angewachsen, was eine Steigerung um 600 Haushalte beziehungsweise 10,5 Prozent bedeutet.

Wie bereits angedeutet, ist eine Entspannung der Marktlage in den prosperierenden deutschen Großstadtreionen, zu denen auch Karlsruhe gehört, künftig nicht zu erwarten. Verschiedene Expertenbefragungen kommen zu sehr ähnlichen Ergebnissen: kurz- und mittelfristig ist weiterhin mit einem Anstieg der Nachfrage im Zuge steigender Bevölkerungs- und Haushaltzahlen zu rechnen.

So geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in seiner 2019 veröffentlichten regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung davon aus, dass Karlsruhe bis 2035 die prozentual am zweitstärksten wachsende Kommune in Baden-Württemberg sein wird. Eine Wohnungsbedarfsprognose der empirica ag von 2018 ermittelt für Karlsruhe einen kurzfristigen jährlichen Wohnungsneubedarf von etwa 1.100 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2020. Mit jährlich etwa 1.300 neuen Wohnungen wird der mittelfristige Bedarf (2021-2025) sogar noch etwas höher ausfallen. Erst im Zuge moderater Bevölkerungswachstumsraten sinkt der langfristige Bedarf (2026-2035) auf 600 bis 650 Wohnungen pro Jahr.

Hinsichtlich der künftigen Bautätigkeit in Karlsruhe deuten die Messziffern derzeit nicht auf einen Anstieg der Baufertigstellungen hin. Zwar wurden im vergangenen Jahr etwas mehr als 900 Wohnungen in Karlsruhe neu gebaut; dies entspricht immerhin einer Steigerung von knapp 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und ist nahe dem geforderten Niveau von 1.100 Wohnungen pro Jahr. Allerdings deutet die Zahl der derzeit im Bauüberhang befindlichen Wohnungen darauf hin, dass in den Jahren 2019 und 2020 mit nur noch schätzungsweise 700 pro Jahr zu rechnen ist. Und auch die stetig rückläufige Zahl der Baugenehmigungen von über 920 im Jahr 2014 auf nur noch 600 im Jahr 2018 lässt mittelfristig einen erheblichen Rückgang des jährlichen Baufertigstellungsvolumens vermuten.

Eine Folge der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Preise auf dem Miet- und Immobilienmarkt auf der einen Seite und des mangelnden Angebots an bezahlbaren Wohnungen auf der anderen Seite ist die Zunahme der Wanderungsverluste Karlsruhes in die Umlandgemeinden. So stieg die Zahl der Nettoabwanderung von Karlsruhe in die Umlandgemeinden seit 2012 wieder merklich an, nachdem diese sogenannte Suburbanisierung Anfang der 2000er Jahre fast vollkommen zum Erliegen gekommen war.

Insgesamt summieren sich die Wanderungsverluste von 2012 bis 2018 per Saldo auf über -3.800 Personen. Dabei wandern in erster Linie Familien mit ihren kleinen Kindern aus Karlsruhe ins Umland ab. Allein 2018 belief sich der Wanderungsverlust an jungen Familien mit Kindern in das Umland auf -1.100 Personen. Dabei unterscheiden sich die Motive der neuen Suburbaniden von denen der 1980er und 1990er Jahre deutlich: Die Familien entscheiden sich heute nicht wie zurückliegend auf Grund vorherrschender Wohnleitbilder und –ideale für ein Leben mit der Familie im ländlichen Umland der Großstädte. Vielmehr werden sie aktuell von zu hohen Preisen und einem zu geringen Angebot zum Wegzug aus den Kernstädten in die verstädterten Umlandbereiche getrieben, obgleich viele von ihnen lieber in Karlsruhe wohnen geblieben wären.

Aus dem sozialen, stadtgesellschaftlichen Blickwinkel ist die Abwanderung junger, aktiver Familien aus Karlsruhe jedenfalls wenig wünschenswert. Und auch aus ökologischen Aspekten ist die augenscheinliche Entlastung für die Fächerstadt auf den zweiten Blick eher suboptimal, steigt mit der Stadt-Umland-Wanderung doch in der Regel auch der tägliche individuelle Personennahverkehr zu den morgen- und abendlichen Stoßzeiten an. So zeigen die Regionsumfragen der Stadt Karlsruhe, dass seit dem Jahr 2006 nahezu konstant etwa 60 Prozent der Einpendler aus dem Umland den PKW benutzen.

Ich will aber keinesfalls nur Schwarzmalen. Es gibt auch erfreuliche Entwicklungen, die zeigen, dass entschiedenes und abgestimmtes Handeln zu positiven Effekten führen kann. So ist es uns in Karlsruhe gelungen den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nachhaltig zu stoppen. Mit dem Rückzug von Bund und Land aus der sozialen Wohnbauförderung zu Beginn dieses Jahrtausends ging die Zahl der Sozialwohnungen in fast allen deutschen Städten – so auch in Karlsruhe – rapide zurück. Dieser Entwicklung haben wir in der Fächerstadt nicht tatenlos zugesehen und frühzeitig reagiert.

Als die Landespolitik die Förderbedingungen für den Sozialmietwohnungsbau Anfang der 2010er Jahre noch einmal deutlich verbesserte, hat die Stadt Karlsruhe im Jahr 2014 das Karlsruher Wohnraumförderprogramm – kurz KaWoF – aufgelegt. Dieses unterstützt Investoren komplementär zur Landesförderung der L-Bank Baden-Württemberg beim Bau von Sozialmietwohnungen oder beim Ankauf von Belegungsrechten finanziell. Durch diese doppelte Förderung ist es nunmehr wieder durchaus wirtschaftlich darstellbar, in den Bau von neuen Sozialmietwohnungen zu investieren. Allerdings ist die Gewinnmarge im konventionellen Wohnungsbau deutlich größer, weshalb bislang im Wesentlichen nur die Volkswohnung als kommunale Wohnungsbaugesellschaft von der kombinierten Landes- und Kommunalförderung Gebrauch macht und neue Sozialmietwohnungen in nennenswertem Umfang schafft.

Im Dreiklang aus L-Bank, kommunaler Förderung und Engagement der Volkswohnung ist es gelungen, die Baufertigstellungszahlen von Sozialmietwohnungen in Karlsruhe signifikant zu steigern. Der Bestand an Sozialmietwohnungen konnte trotz anhaltendem Wegfall von ehemals geförderten Wohnungen seit 2015 konstant bei etwa 3.650 Wohnungen beziehungsweise 2,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Karlsruhe gehalten werden.

Trotz des eingangs skizzierten großen und anhaltenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum und dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt sind wir uns in Karlsruhe einig, dass schnelle, überhastete Großprojekte und „Bauen um jeden Preis“ nicht die Lösung sein können. Fehler, die in der Vergangenheit begangen wurden, wollen wir nicht wiederholen. Jeder hat Bilder von lieblosen Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre oder von trostlosen, funktionsentmischten Schlaf- und Trabantsiedlungen vor Augen, die vielfach von anonymer Kälte und sozialer Segregation begleitet werden und der Stadtgesellschaft zum Teil noch heute große Probleme bereiten. Schließlich haben wir nicht nur gegenüber Wohnungssuchenden, sondern auch gegenüber der bereits in Karlsruhe wohnhaften Einwohnerschaft eine Verantwortung: nämlich den Wohnstandort Karlsruhe lebenswert zu erhalten und sorgsam und nachhaltig mit der knappen Ressource Boden umzugehen.

Ein planerisches Instrument, das wir in Karlsruhe seit einigen Jahren verstärkt einsetzen, um zu nachhaltigen Lösungen zu kommen, sind sogenannte „Städtebauliche Rahmenpläne“. Darin werden städtebaulich-qualitative, ökologisch-energetische, soziale, funktionale sowie verkehrsplanerische Leitlinien für die künftige bauliche Entwicklung von Gebieten entworfen und festgelegt. So wollen wir erreichen, dass sich die später im Quartier realisierten Einzelprojekte in einen integrierten und aufeinander abgestimmten Gesamtplan einfügen. Insgesamt sollen dadurch funktionsgemischte, ökologisch und sozial ausgewogene Gebiete mit hoher Identifikation der Bewohnerschaft entstehen.

Ein Konzept, das in ähnlicher Weise nur auf der nächst kleineren Ebene des einzelnen Bauprojekts darauf ausgerichtet ist, sozial, ökologisch sowie städtebaulich nachhaltige Lösungen mit hoher Akzeptanz sowohl der Bewohner als auch der Nachbarschaft zu planen und zu bauen, sind die sogenannten Baugruppenprojekte. In Karlsruhe haben wir damit erste Erfahrungen beispielsweise auf dem Gelände der ehemaligen Dragonerkaserne oder dem Projekt „Am Albgrün“ in Grünwinkel gemacht. Derzeit gibt es Überlegungen von Seiten der Politik sowie der Bauherrenschaft derartige Projekte in Karlsruhe gezielter zu fördern und zu unterstützen. Daher haben wir als ersten Redner der heutigen Veranstaltung Herrn Baubürgermeister Soehlke aus Tübingen eingeladen, um uns über die langjährige Erfahrung, die man in Tübingen mit Baugruppenprojekten hat, zu berichten.

Baugruppen oder Baugemeinschaften gelten gemeinhin auch als Träger und Wegbereiter für innovative Wohnlösungen und Wohnkonzepte. Was möglich und umsetzbar ist und wie die Volkswohnung als Partner von Baugruppenprojekten fungieren kann, wird uns gleich im Anschluss an den Vortrag von Herrn Baubürgermeister Soehlke Herr Storz, Geschäftsführer der Volkswohnung GmbH, vorstellen.

Karlsruhe steht nicht als einzige deutsche Großstadt vor der Problematik angespannter Wohnungsmärkte und steigender Wohnkosten. Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen deutschen Metropolen Mangelware. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund hat die Bundespolitik reagiert und eine „Expertenkommission nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ installiert. Im Sommer dieses Jahres hat die Kommission nun ihren Abschlussbericht vorgelegt. Darin wird unter anderem empfohlen, dass Kommunen stärker als bisher üblich qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie beispielsweise Konzeptvergaben, als Steuerungsinstrument nutzen sollten. Dadurch ließe sich die Umsetzung sozialer, wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Ziele zur sozialen und funktionalen Durchmischung von Quartieren noch besser umsetzen. Auch in Karlsruhe ist es seit längerem erklärtes Ziel, die Konzeptvergabe als Planungsinstrument zu nutzen. Daher erarbeitet die Stadtverwaltung unter Federführung des Liegenschaftsamts derzeit ein Anwendungs- und Umsetzungskonzept. Den Stand der Planungen und die weiter nötigen Schritte wird uns Herr Eldracher, stellvertretender Amtsleiter des Liegenschaftsamts, in einem dritten Vortrag vorstellen.

Dass langfristig die Baulandpotenziale in Karlsruhe endlich sind, hat uns Frau Prof. Dr. Karmann-Woessner vom Stadtplanungsamt im vergangenen Jahr in ihrem Vortrag aufgezeigt. Mit den großen Flächenvorhaben Zukunft-Nord in der Nordstadt, Zentrum III in Neureut, Oberer Säuterich in Durlach und den Sportflächen in Daxlanden und Durlach befinden sich spannende Projekte in der Planung. Aufgrund der hochkomplexen Verfahren ist dort jedoch frühestens ab dem Jahr 2025 mit Baufertigstellungen im größeren Ausmaß zu rechnen.

Zusätzlich haben der steigende Nachfragedruck der vergangenen Jahre und die damit verbundenen steigenden Renditen auf dem Immobilienmarkt zahlreiche Gebäudeeigentümer dazu bewogen, im Bestand nachzuverdichten und neuen Wohnraum durch nachträglichen Ausbau, Umwidmung oder Aufstockung zu schaffen. Der Anteil von neuen Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand an allen Baugenehmigungen hat seit 2014 kontinuierlich von 11,7 auf 39,4 Prozent im Jahr 2018 zugenommen. Auch die eben zitierte Expertenkommission „Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ empfiehlt dringend eine Änderung des Baugesetzbuches dahingehend, dass Maßnahmen der Aufstockung künftig mit weniger bürokratischem Genehmigungsaufwand schneller durchgeführt und realisiert werden können. Auch in diesem Bereich ist die Stadt Karlsruhe seit längerem aktiv.

So hat die Stadtverwaltung bei der Bürogemeinschaft ProRaum Consult und Sippel | Buff ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches das Stadtgebiet systematisch auf fehl- oder mindergenutzte Flächen sowie Aufstockungspotenziale im Bestand hin untersucht und praxisnahe Vorschläge für deren Aktivierung unterbreitet. Das Projekt ist schon relativ weit fortgeschritten und soll in den kommenden Monaten den politischen Gremien vorgestellt werden. Heute wird uns Herr Dr. Elgandy, Geschäftsführer von ProRaum Consult, einen exklusiven Einblick über die Konzeption sowie den Umsetzungsstand geben.