Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung

Statistik aktuell
Bautätigkeit in Karlsruhe 2022

© Talpa auf Pixabay

Karlsruhe

Impressum

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Zähringerstraße 61
76133 Karlsruhe

Leiter:
Christoph Riedel

Bereich:
Statistikstelle
Andrea Rosemeier

Bearbeitung:
Markus Knüll

Layout:
Stefanie Groß

Telefon: 0721 133-1230
Telefax: 0721 133-1239
E-Mail: statistik@karlsruhe.de
Internet: statistik.karlsruhe.de

Stand:
August 2023

© Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers ist es nicht gestattet, diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen anzubieten.

Wohnungsfertigstellungen etwa auf Vorjahresniveau

Im zurückliegenden Jahr 2022 wurden in Karlsruhe insgesamt 720 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, davon 527 Neubauwohnungen (73,2 %) und 193 Objekte, die durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden geschaffen wurden (26,8 %, siehe Tabelle 1). Die Zahl der hinzugekommenen Wohnungen lag das zweite Jahr in Folge über 700 und damit über dem, was in den letzten zehn Jahren (2013 bis 2022) durchschnittlich pro Jahr an Wohnungszuwachs verbucht worden war. Im Mittel ergab sich für diesen Zeitraum aus der Bautätigkeit im Stadtgebiet ein jährliches Plus von 643 Wohnungen. Die Zahl der 2022 neu errichteten Gebäude mit Wohnraum lag mit 161 etwa auf dem Niveau des Vorjahres (2021: 157 Gebäude, siehe Abbildung 1).

Nicht zuletzt das geringe Baulandangebot in der Fächerstadt bremste die Bautätigkeit in den letzten Jahren. Verbunden damit fielen die Fertigstellungszahlen im Bereich Wohnungsneubau seit Jahren eher niedrig aus und wiesen – mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2019 – nur geringe jährliche Schwankungen auf (siehe Abbildung 2). Im Schnitt wurden zwischen 2013 und 2022 pro Jahr 531 Neubauwohnungen erstellt. Eine weitere Folge der knappen Baulandreserven ist die verstärkte Nutzung vorhandener Potenziale im Gebäudebestand. So hat die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Maßnahmen im Bestand deutlich an Bedeutung gewonnen. Im Jahr 2022 wurde über ein Viertel (26,8 %), im Jahr zuvor sogar mehr als ein Drittel (2021: 35,2 %) aller bezugsfertigen Wohnungen in Karlsruhe durch bauliche Veränderungen im Bestand geschaffen (siehe Abbildung 2).

Tabelle 1

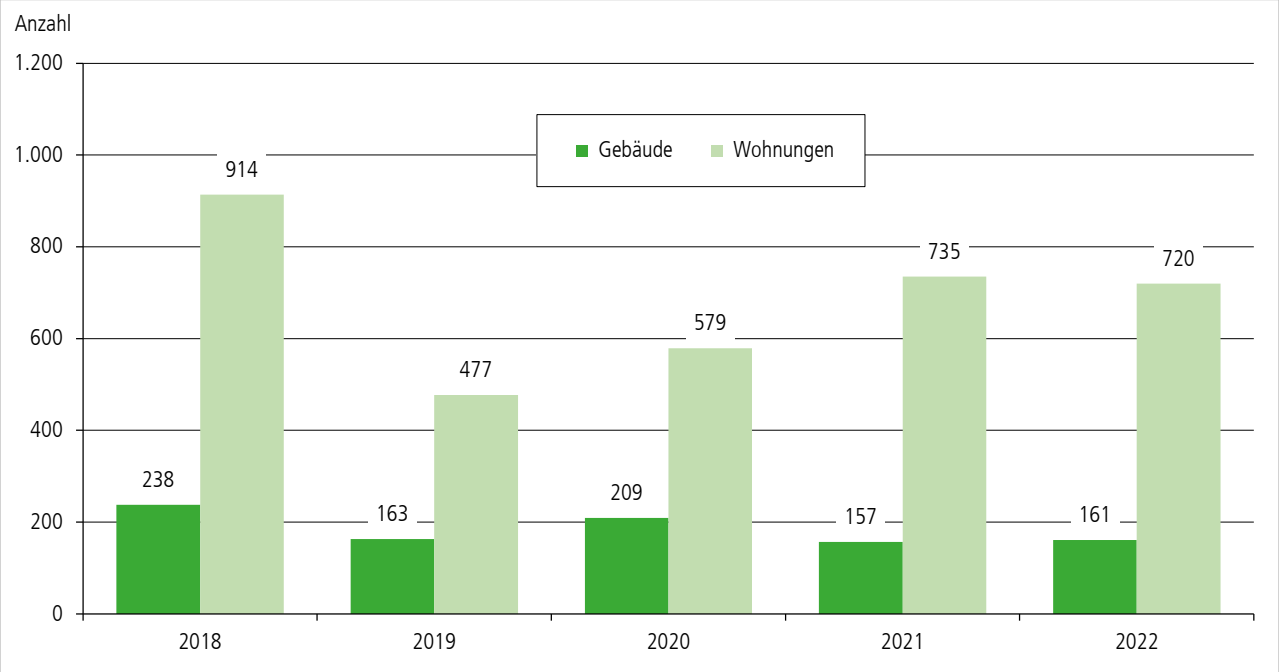
Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2022 nach Gebäudeart und Art der Baumaßnahme

Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2022		2018 bis 2022	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden	**161**	**527**	**928**	**2.716**
davon				
Neubau von Wohngebäuden	134	525	756	2.646
davon				
1 Wohnung	83	83	484	484
2 Wohnungen	14	28	62	124
3 Wohnungen	3	9	26	78
4 bis 6 Wohnungen	14	76	59	289
7 bis 12 Wohnungen	14	135	81	787
13 und mehr Wohnungen	6	194	44	884
Neubau von Nichtwohngebäuden	27	2	172	70
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	**249** [1]	**193** [2]	**958** [1]	**709** [2]
davon				
Baumaßnahmen an Wohngebäuden	213	203	802	727
davon				
Umbau	29	17	99	21
Anbau/Erweiterung	15	4	87	17
Aufstockung	6	11	25	58
Dachgeschossausbau	27	13	78	47
Dachgauben	10	-	49	-
Balkon/Terrasse/Wintergarten	19	-	92	-
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung	24	17	92	55
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung und kleiner Baumaßnahme[3]	24	18	131	61
Nutzungsänderung	58	123	145	468
Sonstiges	1	-	4	-
Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden	36	-10	156	-18
Insgesamt	**410**	**720**	**1.886**	**3.425**

1 Anzahl der Baumaßnahmen.
2 Wohnungszuwachs durch Baumaßnahmen.
3 Kleine Baumaßnahmen umfassen die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Wintergärten oder Dachgauben.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 1

Baufertigstellungen von Gebäuden[1] und Wohnungen[2] in Karlsruhe 2018 bis 2022



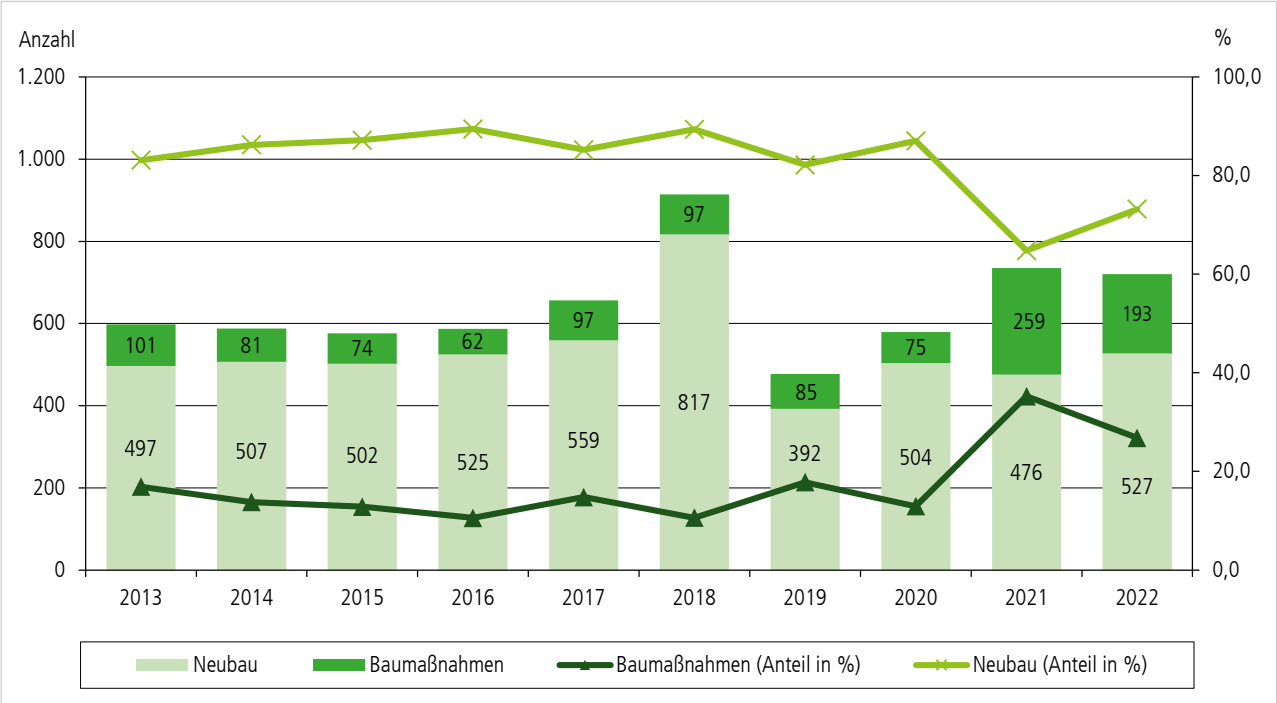
1 Anzahl der Gebäude ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Fertigstellungen für den Zugang/Wegfall von Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 2

Fertiggestellte Wohnungen[1] in Karlsruhe 2013 bis 2022 nach Art der Bautätigkeit



1 in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Wohnungen im Bestand überwiegend durch Nutzungsänderung entstanden

Von den insgesamt 203 Wohnungen, die 2022 nach Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden bezugsfertig wurden, konnten 80 Wohnungen (39,4 %) durch Um-, An- und Ausbaumaßnahmen wie z.B. Dachgeschossausbauten, Aufstockungen oder Kombinationsumbauten entstehen (siehe Tabelle 1). Der Großteil ging jedoch auf Nutzungsänderungen in Gebäuden zurück, beispielsweise den Umbau ehemaliger Ladenflächen, Werkstätten oder Gaststätten, den Ausbau von Scheunen oder die Umnutzung von Lager- und Büroflächen. Hierdurch entstanden im zurückliegenden Jahr 123 Wohnungen (60,6 %). Demgegenüber fielen 10 Wohnungen durch Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden weg, wodurch sich letztlich ein Plus von 193 im Bestand hinzugekommenen Wohnungen ergab.

Geschosswohnungsbau bringt das Gros der Neubauwohnungen

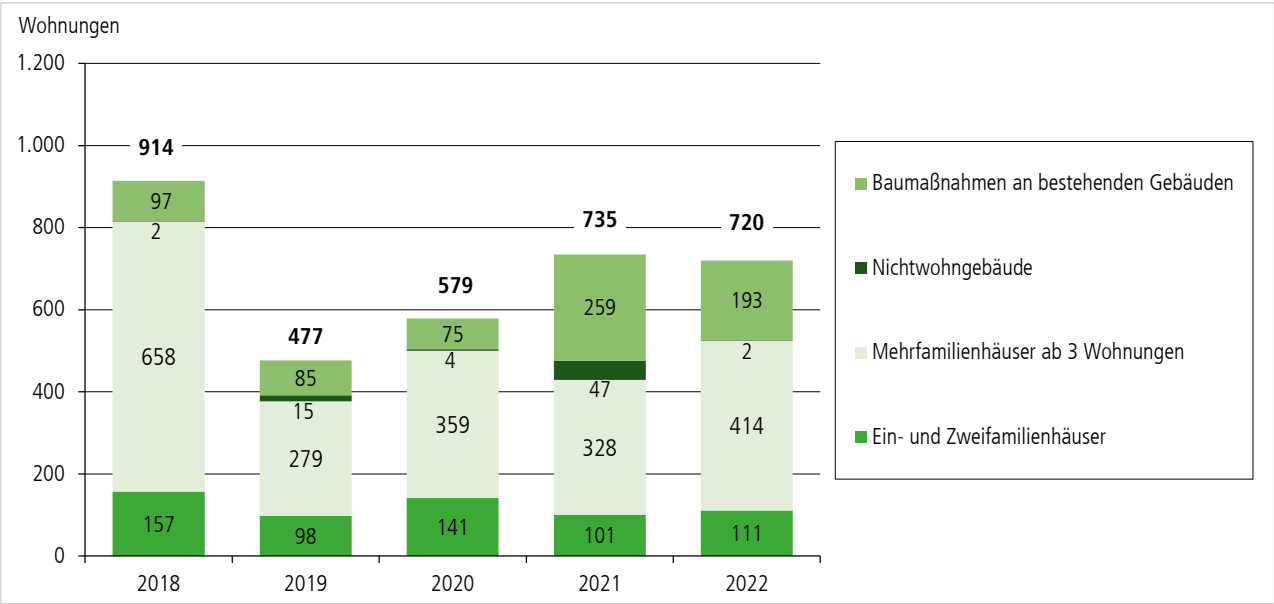
In einer Großstadt wie Karlsruhe dominiert der Geschosswohnungsbau. Zwar handelte es sich bei fast Dreiviertel aller im Jahr 2022 fertiggestellten Neubauten um Ein- und Zweifamilienhäuser (72,4 % beziehungsweise 97 Gebäude), doch erbrachte dieser Gebäudetyp mit 111 Wohneinheiten nur 21,1 % aller Neubauwohnungen (siehe Tabelle 1 und Abbildung 3). Rund 8 von 10 durch Neubauvorhaben geschaffene Wohnungen entfielen auf den Bau von Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen (414 Wohneinheiten).

Knapp die Hälfte (46,9 % beziehungsweise 194 Wohnungen) dieser Geschosswohnungen kam durch den Bau von 6 Großgebäuden mit 13 oder mehr Wohnungen zustande, ein weiteres Drittel (135 Stück beziehungsweise 32,6 %) verteilte sich auf 14 Gebäude mit 7 bis 12 Wohnungen. Etwa ein Fünftel (85 Wohnungen) wurde in kleineren Mehrfamilienhäusern der Größenordnung 3 bis 6 Wohnungen bezugsfertig.

Räumliche Schwerpunkte beim Wohnungsneubau waren 2022 die Oststadt (156 Wohnungen), Durlach (75 Wohnungen) und Knielingen (53 Wohnungen, siehe Abbildung 4). Dort sowie in der Innenstadt-West (35), der Nordweststadt (32) und Daxlanden (29) wurden vor allem Geschosswohnungen neu gebaut. Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden in den Stadtrandlagen, insbesondere in Grünwinkel (17), Durlach (14), Grünwettersbach (12) und ebenso Knielingen (21). Wohnungen in Nichtwohngebäuden kamen im letzten Jahr fast keine hinzu (0,3 % beziehungsweise 2 Wohnungen). Der Bau zusätzlicher Wohneinheiten durch die Nutzung von baulichen Reserven im Bestand verteilte sich auf zahlreiche Einzelvorhaben im gesamten Stadtgebiet. Anhand der Karte 1 lassen sich die Schwerpunkte bei den Wohnungsfertigstellungen im Berichtsjahr 2022 nochmals lokalisieren.

Abbildung 3

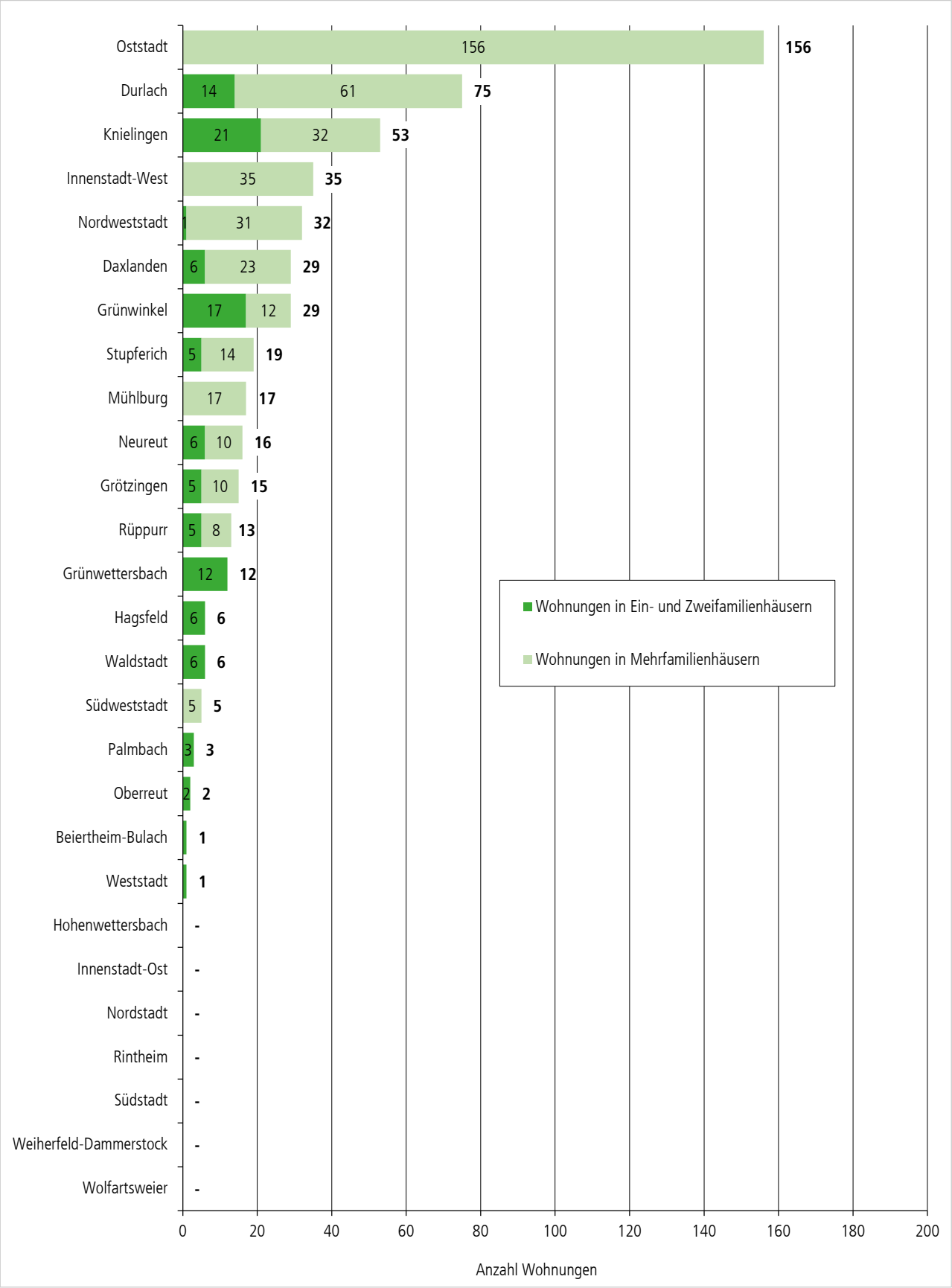
Fertiggestellte Wohnungen 2018 bis 2022 nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 4

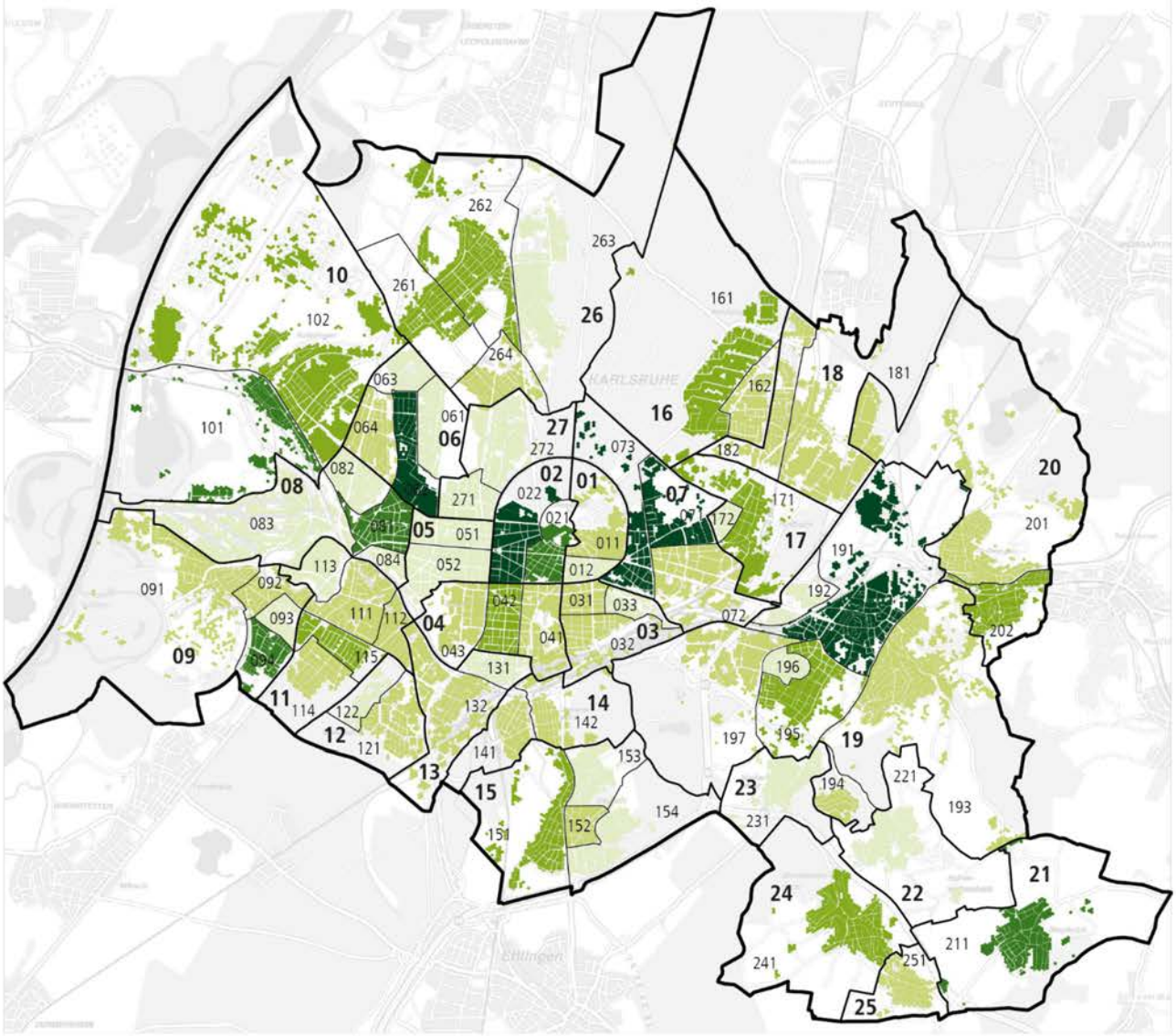
Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2022 nach der Gebäudeart



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Karte 1

Durch Neubau und Baumaßnahmen fertiggestellte Wohnungen* in den Karlsruher Stadtvierteln 2022



Stadtteile

01 Innenstadt-Ost
02 Innenstadt-West
03 Südstadt
04 Südweststadt
05 Weststadt
06 Nordweststadt
07 Oststadt
08 Mühlburg
09 Daxlanden
10 Knielingen
11 Grünwinkel
12 Oberreut
13 Beiertheim-Bulach
14 Weiherfeld-Dammerstock
15 Rüppurr
16 Waldstadt
17 Rintheim
18 Hagsfeld
19 Durlach
20 Grötzingen
21 Stupferich
22 Hohenwettersbach
23 Wolfartsweier
24 Grünwettersbach
25 Palmbach
26 Neureut
27 Nordstadt

Anzahl fertiggestellter Wohnungen 2022

- kein Zuwachs
- 1 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 50
- 50 und mehr

Karlsruhe insgesamt: 720

Zeichenerklärung

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Stadtviertelgrenze

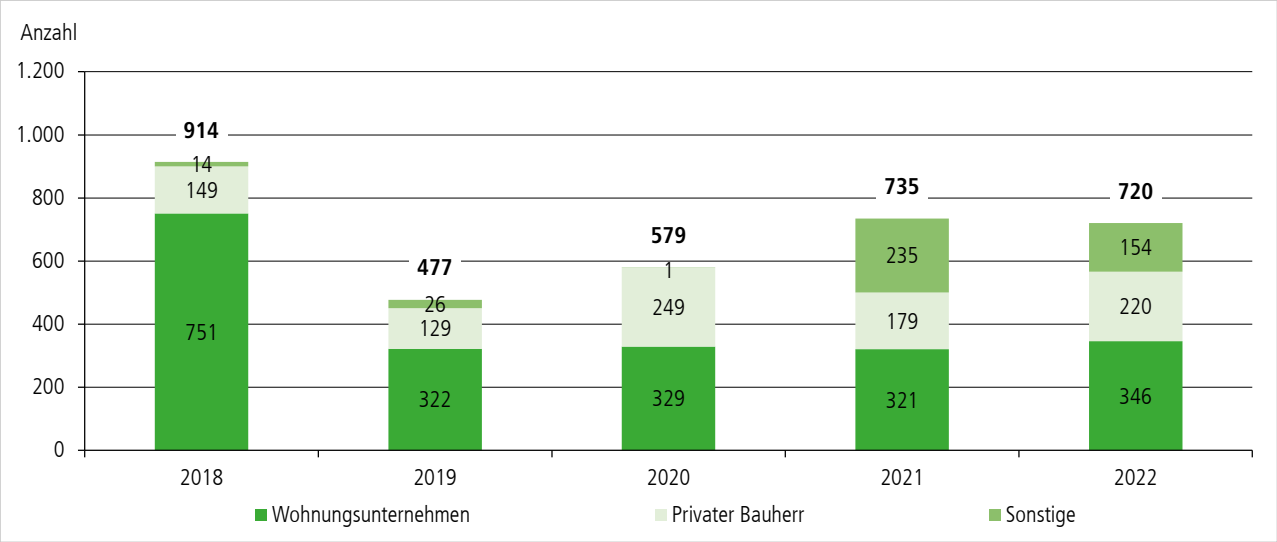
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wohnungsunternehmen dominieren als Bauherr

Größter Bauherr im Karlsruher Wohnungsbau sind seit Jahren die Wohnungsunternehmen (siehe Abbildung 5). Auf sie entfiel im Jahr 2022 mit 346 bezugsfertigen Wohneinheiten knapp die Hälfte des gesamtstädtischen Fertigstellungsvolumens. Schwerpunkt ihrer Bautätigkeit ist der Geschosswohnungsbau; rund 94 % der im Jahr 2022 von Wohnungsbaugesellschaften realisierten Neubauwohnungen lagen in Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen. An zweiter Stelle stehen private Bauvorhaben, durch die im letzten Jahr 220 Wohnungen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in kleineren Mehrfamilienhäusern errichtet wurden. Beide Bauherrentypen, die Wohnungsunternehmen und die privaten Bauherren, waren in den vergangenen fünf Jahren die Hauptakteure bei hiesigen Wohnbauvorhaben. Andere Bauherren, beispielsweise Organisationen ohne Erwerbszweck, öffentliche Bauherren oder Industrie und Gewerbe, spielten meist nur eine untergeordnete Rolle. Deren Engagement konzentrierte sich in letzter Zeit auf Vorhaben wie zum Beispiel den Bau von Wohnheimen – so geschehen in den letzten beiden Jahren, als von ihnen vorwiegend im Geschosswohnungsbau 235 fertige Wohneinheiten im Jahr 2021 und weitere 154 Wohneinheiten im Jahr 2022 gemeldet worden waren (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5

Fertiggestellte Wohnungen[1] in Karlsruhe 2018 bis 2022 nach dem Bauherrn



1 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Bilanz aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

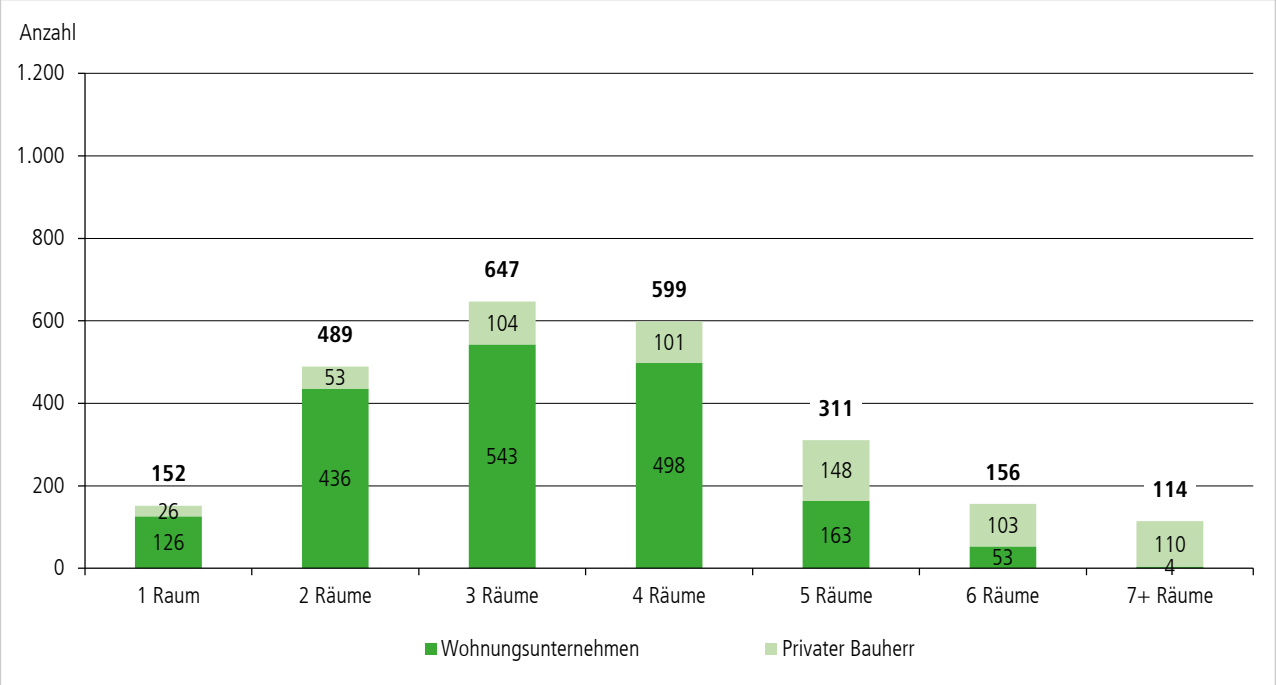
Schwerpunkt bei Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen, private Bauherren bauen mehr größere Wohnungen

Entsprechend dem Bauherrentyp zeigen sich Unterschiede in der Größenstruktur der Neubauwohnungen (siehe Abbildungen 6 und 7). Wohnungsbaugesellschaften bauten in den vergangenen fünf Jahren vor allem kleine bis mittelgroße Wohnungen mit zwei, drei und vier Räumen – unter Berücksichtigung dessen, dass Küchen ab einer Größe von sechs Quadratmetern als eigener Raum gerechnet werden, also vornehmlich Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Küche, Küchenzeile oder Kochnische. Nur rund 12 % der zwischen 2018 und 2022 von Baugesellschaften fertiggestellten Neubauwohnungen wiesen eine Größe von fünf oder mehr Räumen, also zumeist 4 oder mehr Zimmer mit Küche, auf. Bei privaten Bauvorhaben lag nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern der Schwerpunkt auf größeren Wohnungen, denn mehr als die Hälfte aller bezugsfertigen Neubauwohnungen (56 %) besaß hier fünf oder mehr Räume.

Nicht berücksichtigt sind bei diesem Vergleich die in den letzten beiden Jahren hinzugekommenen Fertigstellungen von zumeist kleinen Einheiten, die unter anderem aus dem Bau von Wohnheimen resultierten und das Wohnraumangebot für spezifische Bevölkerungsgruppen in der Fächerstadt ergänzt haben.

Abbildung 6

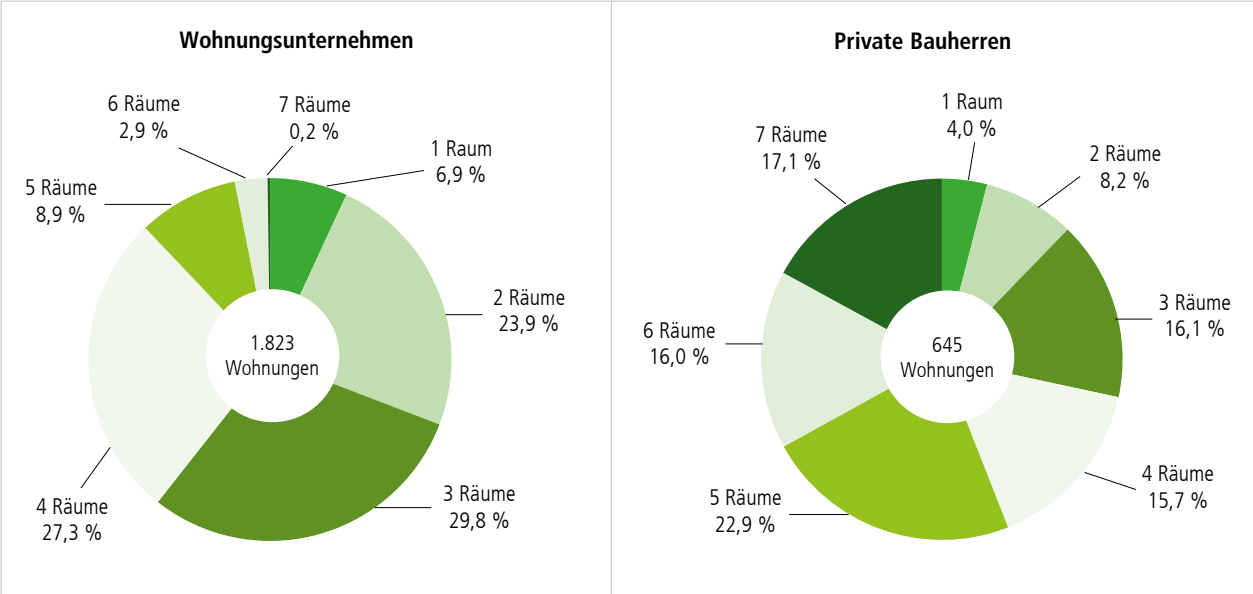
Fertiggestellte Wohnungen[1] im Neubau in Karlsruhe 2018 bis 2022 nach Bauherr und Wohnungsgröße



1 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 7

Fertiggestellte Neubauwohnungen[1] in Karlsruhe 2018 bis 2022 nach Bauherr und Wohnungsgröße



1 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Tabelle 2

Bauüberhang[1] in den Karlsruher Stadtteilen am 31. Dezember 2022

Stadtteil	Wohngebäude		Nichtwohngebäude		Insgesamt	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Innenstadt-Ost	-	30	1	28	**1**	**58**
Innenstadt-West	2	33	1	-	**3**	**33**
Südstadt	2	68	4	2	**6**	**70**
Südweststadt	1	129	4	-	**5**	**129**
Weststadt	21	262	3	4	**24**	**266**
Nordweststadt	3	23	-	-	**3**	**23**
Oststadt	14	231	12	10	**26**	**241**
Mühlburg	5	74	4	2	**9**	**76**
Daxlanden	33	387	4	-	**37**	**387**
Knielingen	15	44	6	1	**21**	**45**
Grünwinkel	21	37	3	1	**24**	**38**
Oberreut	12	174	3	-	**15**	**174**
Beiertheim-Bulach	15	50	2	1	**17**	**51**
Weiherfeld-Dammerstock	2	11	-	-	**2**	**11**
Rüppurr	11	41	3	-	**14**	**41**
Waldstadt	5	67	1	-	**6**	**67**
Rintheim	9	45	2	-	**11**	**45**
Hagsfeld	9	22	5	-	**14**	**22**
Durlach	46	261	7	-	**53**	**261**
Grötzingen	11	32	3	-	**14**	**32**
Stupferich	9	23	1	14	**10**	**37**
Hohenwettersbach	17	39	-	-	**17**	**39**
Wolfartsweier	15	89	4	-	**19**	**89**
Grünwettersbach	8	15	1	1	**9**	**16**
Palmbach	11	12	3	1	**14**	**13**
Neureut	45	79	10	9	**55**	**88**
Nordstadt	2	3	-	-	**2**	**3**
Gesamtstadt	**344**	**2.281**	**87**	**74**	**431**	**2.355**
Rohbaufertig	122	918	27	43	**149**	**961**
Noch nicht unter Dach	69	524	16	6	**85**	**530**
Noch nicht begonnen	153	839	44	25	**197**	**864**

1 Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Objekte.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

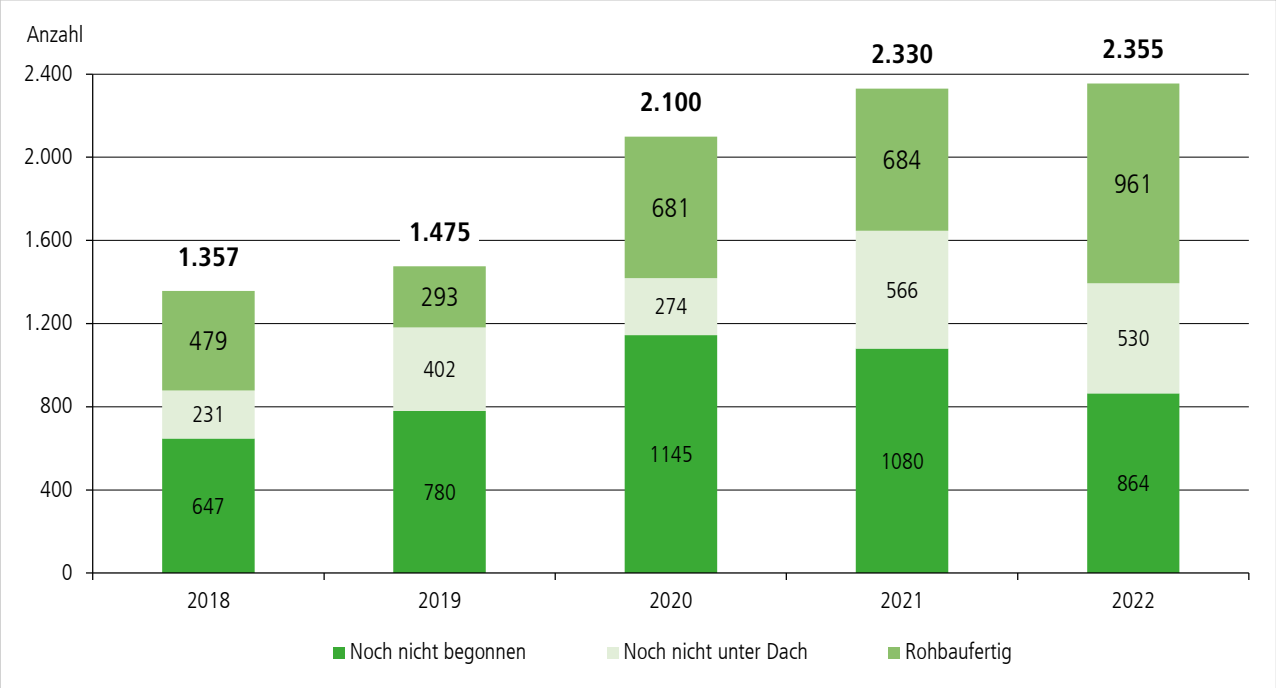
Bauüberhang weiterhin sehr hoch

Auch in naher Zukunft ist angesichts des weiterhin sehr großen Bauüberhangs mit ähnlich hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu rechnen. Am Jahresende 2022 summierte sich die Zahl der genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Objekte auf insgesamt 2.355 Wohnungen und 431 Neubauten im gesamten Stadtgebiet (siehe Tabelle 2). Das ist der höchste Stand eines Bauüberhangs seit fast 30 Jahren (1994: 2.375 Wohnungen). Bei über einem Drittel der Wohnungen (864 oder 36,7 %) hatte man bis Ende 2022 noch nicht mit dem Bau angefangen. Immerhin begonnen, aber noch nicht unter Dach waren 530 Wohneinheiten (22,5 %); sie könnten bei gutem Baufortschritt im Jahr 2023 oder 2024 bezugsfertig werden. Bereits im Rohbau befanden sich 961 Wohnungen (40,8 %), mit deren Fertigstellung in diesem Jahr gerechnet werden kann. Trotz eines ähnlich hohen Bauüberhangs ist der Unterschied zum Vorjahr der, dass sich 2022 bereits mehr Wohnungen im Bau befanden (63,3 % oder 1.491 Wohnungen) und die Zahl der noch nicht begonnenen Vorhaben geringer geworden ist (siehe Abbildung 8). Ein möglicher Aufschub von bereits genehmigten Projekten, beispielsweise aufgrund von steigenden Bau- oder Finanzierungskosten, lässt sich aufgrund dieser Zahlen zumindest nicht erkennen.

Besonders groß war der Bauüberhang am Ende des Berichtsjahrs 2022 in Daxlanden (387), wo fast alle genehmigten Wohnungen auf größere Neubauvorhaben in Daxlanden Ost entfallen. Auch in der Weststadt (266), Durlach (261), der Oststadt (241), Oberreut (174) sowie in der Südweststadt (129) befinden sich größere Wohnbauvorhaben in der Realisierung; Schwerpunkte lassen sich hier im südlichen Teil der Weststadt, dem Beiertheimer Feld, der westlichen Oststadt, Oberreut-Feldlage sowie Alt Durlach ausmachen (siehe Karte 2). Größere Bauprojekte sind zudem in Alt Mühlburg, der nördlichen Südstadt, Waldstadt-Waldlage oder Wolfartsweier angemeldet beziehungsweise befinden sich wie zahlreiche weitere, über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungsbauvorhaben in der Ausführung.

Abbildung 8

Wohnungen im Bauüberhang[1] in Karlsruhe 2018 bis 2022 nach dem Baufortschritt

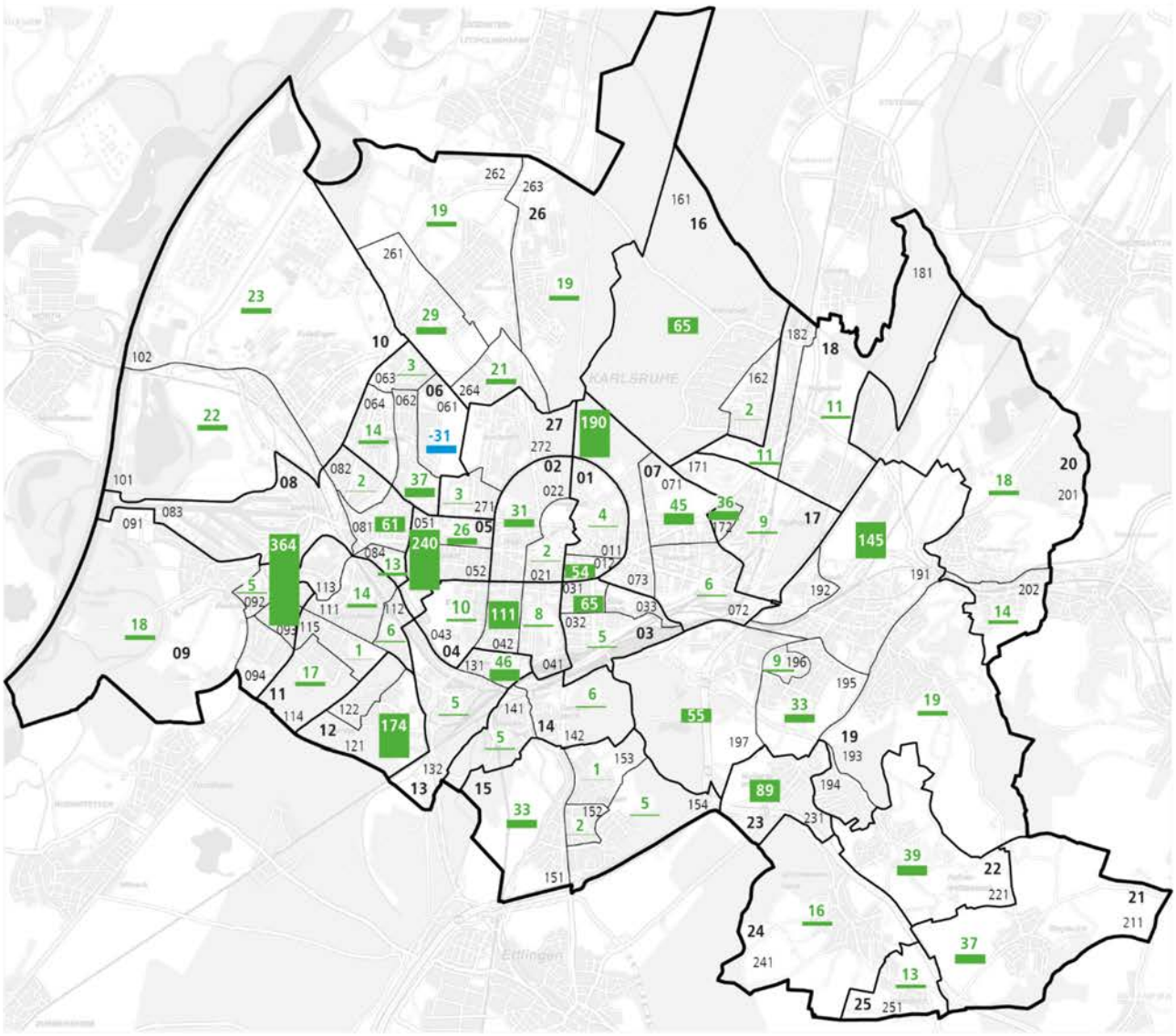


1 Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Karte 2

Wohnungen* im Bauüberhang in den Karlsruher Stadtvierteln am 31. Dezember 2022



Stadtteile

01 Innenstadt-Ost
02 Innenstadt-West
03 Südstadt
04 Südweststadt
05 Weststadt
06 Nordweststadt
07 Oststadt
08 Mühlburg
09 Daxlanden
10 Knielingen
11 Grünwinkel
12 Oberreut
13 Beiertheim-Bulach
14 Weiherfeld-Dammerstock
15 Rüppurr
16 Waldstadt
17 Rintheim
18 Hagsfeld
19 Durlach
20 Grötzingen
21 Stupferich
22 Hohenwettersbach
23 Wolfartsweier
24 Grünwettersbach
25 Palmbach
26 Neureut
27 Nordstadt

Anzahl Wohnungen im Bauüberhang

50

-10 Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Karlsruhe insgesamt: 2.355

Zeichenerklärung

Stadtgrenze
Stadtteilgrenze
Stadtviertelgrenze

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Weniger Baugenehmigungen im Wohnungsbau

Die Zahl der Baugenehmigungen entwickelte sich hingegen das zweite Jahr in Folge rückläufig (siehe Tabelle 3 und Abbildung 9). Insgesamt 775 Wohnungen und 162 Neubauten wurden 2022 beantragt, das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von rund 20 % bei den Wohnungen (-19,4 %) und -15,6 % bei den Gebäuden. Zwar dominiert auch weiterhin der Wohnungsneubau; 529 beziehungsweise 68,3 % der beantragten Wohnungen sollen neu errichtet werden. Der Anteil der im Bestand geplanten Wohnungsbauvorhaben (244 Wohnungen oder 31,5 %) stieg gleichzeitig auf knapp ein Drittel aller Baugenehmigungen. In Nichtwohngebäuden wird allerdings kaum zusätzlicher Wohnraum entstehen (2 Wohnungen beziehungsweise 0,3 %).

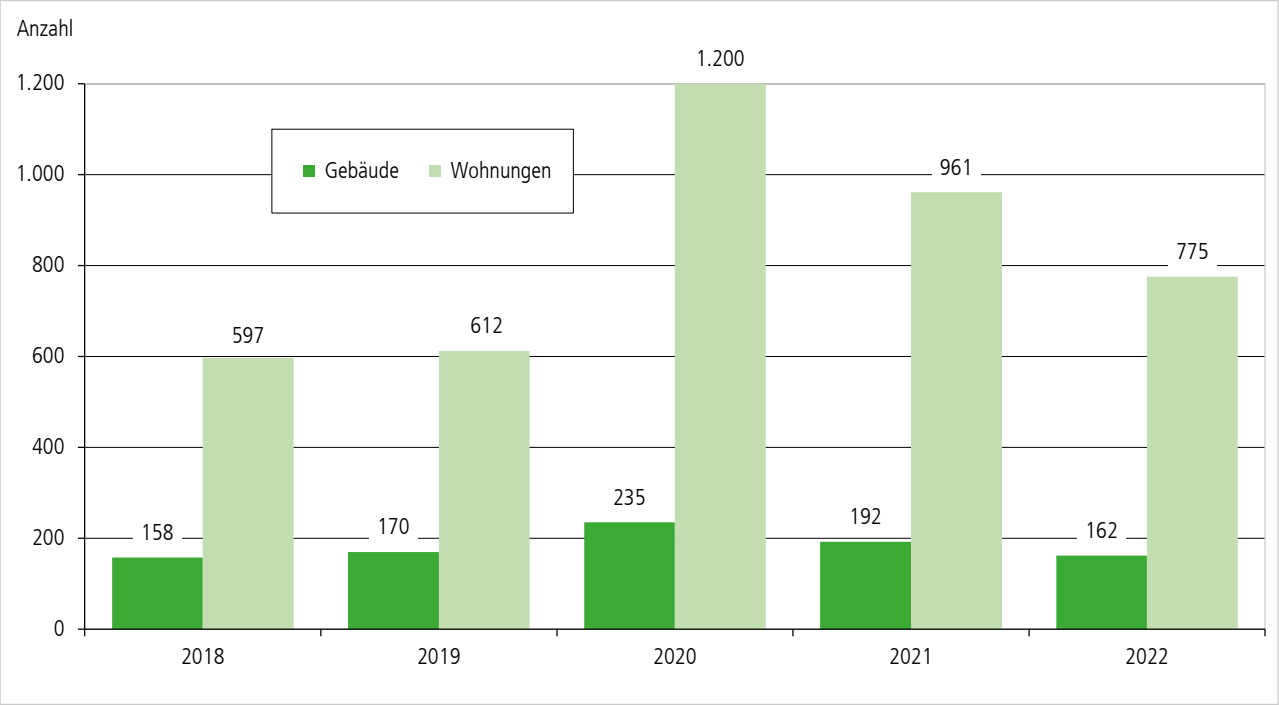
Tabelle 3

Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2022 nach Gebäudeart und Art der Baumaßnahme

Bauvorhaben	Baugenehmigungen			
	2022		2018 bis 2022	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden	**162**	**531**	**917**	**2.999**
davon				
Neubau von Wohngebäuden	138	529	732	2.917
davon				
1 Wohnung	77	77	432	432
2 Wohnungen	18	36	79	158
3 Wohnungen	3	9	22	66
4 bis 6 Wohnungen	13	62	61	311
7 bis 12 Wohnungen	18	172	74	720
13 und mehr Wohnungen	9	173	64	1.230
Neubau von Nichtwohngebäuden	24	2	185	82
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	**240** [1]	**244** [2]	**1.148** [1]	**1.146** [2]
davon				
Baumaßnahmen an Wohngebäuden	209	253	970	1.131
davon				
Umbau	12	-54	120	-13
Anbau/Erweiterung	28	22	103	32
Aufstockung	10	13	35	52
Dachgeschossausbau	20	19	98	70
Dachgauben	11	-	56	-
Balkon/Terrasse/Wintergarten	14	-	116	-
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung	26	61	104	182
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung und kleiner Baumaßnahme[3]	22	21	146	72
Nutzungsänderung	65	171	190	736
Sonstiges	1	-	2	-
Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden	31	-9	178	15
Insgesamt	**402**	**775**	**2.065**	**4.145**

1 Anzahl der Baumaßnahmen.
2 Wohnungszuwachs durch Baumaßnahmen.
3 Kleine Baumaßnahmen umfassen die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Wintergärten oder Dachgauben.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 9
Baugenehmigungen von Gebäuden[1] und Wohnungen[2] in Karlsruhe 2018 bis 2022



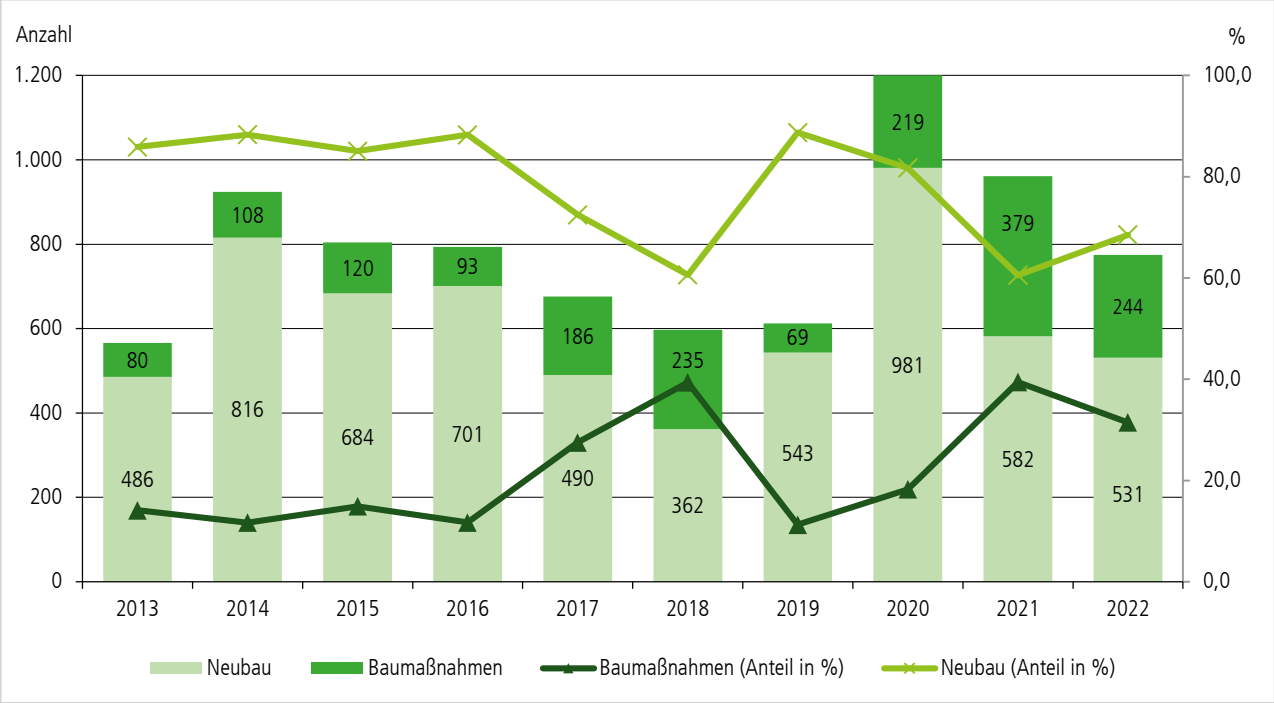
1 Anzahl der Gebäude ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
2 Genehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Genehmigungen für den Zugang/Wegfall von Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Zusätzliche Wohnungen durch Nutzungsänderungen im Bestand zu erwarten

Da seit Längerem Baugrundstücke in Karlsruhe knapp sind und der Wohnungsmarkt angespannt ist, wurde die Nutzung vorhandener Potentiale im Bestand in den letzten Jahren immer interessanter. Zwischen 2013 und 2022 stiegen die Genehmigungszahlen für den Bau von Wohneinheiten in Bestandsgebäuden zunächst langsam; seit 2017 liegen diese mit jährlichen Schwankungen auf relativ hohem Niveau (siehe Abbildungen 10 und 11). Dabei sollten vornehmlich durch Nutzungsänderungen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Von den 2022 eingereichten Bauvorhaben entfielen 171 Wohnungen auf die Umnutzung vorhandener Flächen und weitere 82 Wohneinheiten auf andere Umbaumaßnahmen. Gleichzeitig wurden im Jahr 2022 Planungen wie beispielsweise Wohnungszusammenlegungen oder Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden genehmigt, die in Summe zu einem Wegfall von 63 Wohnungen führen werden (siehe Tabelle 3).

Abbildung 10

Genehmigte Wohnungen[1] in Karlsruhe 2013 bis 2022 nach Art der Bautätigkeit

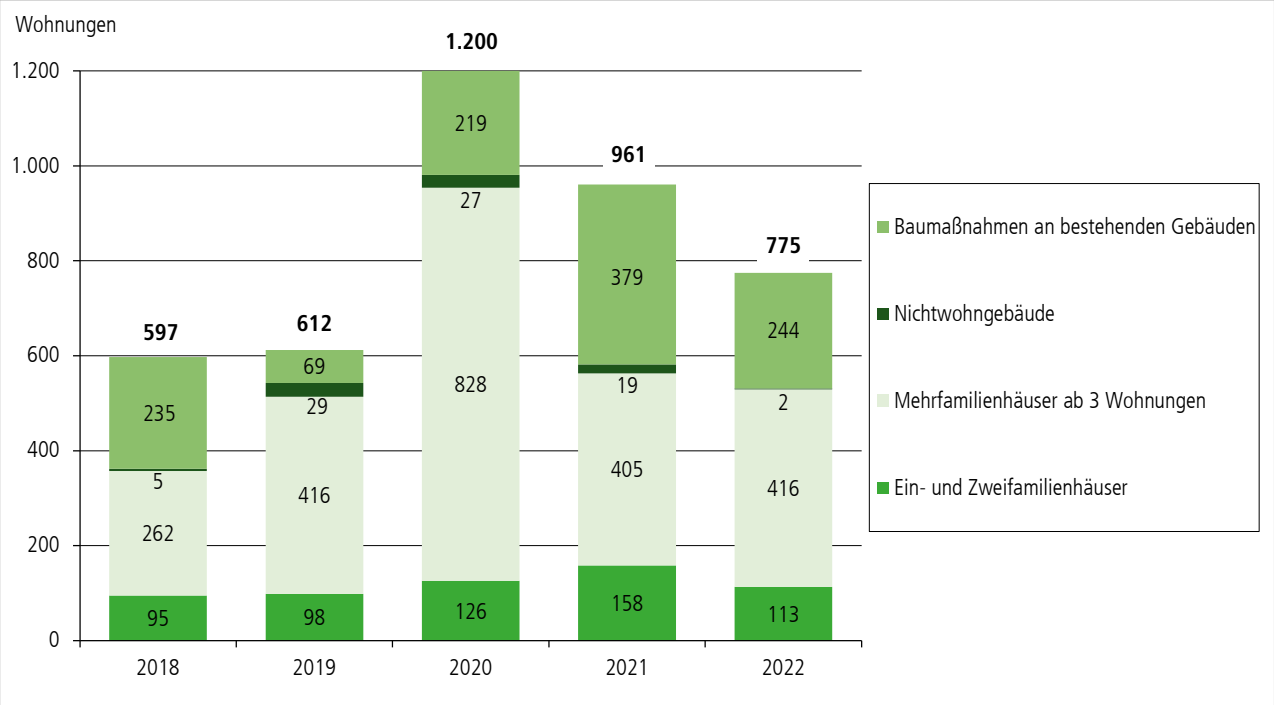


1 in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Abbildung 11

Genehmigte Wohnungen 2018 bis 2022 nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

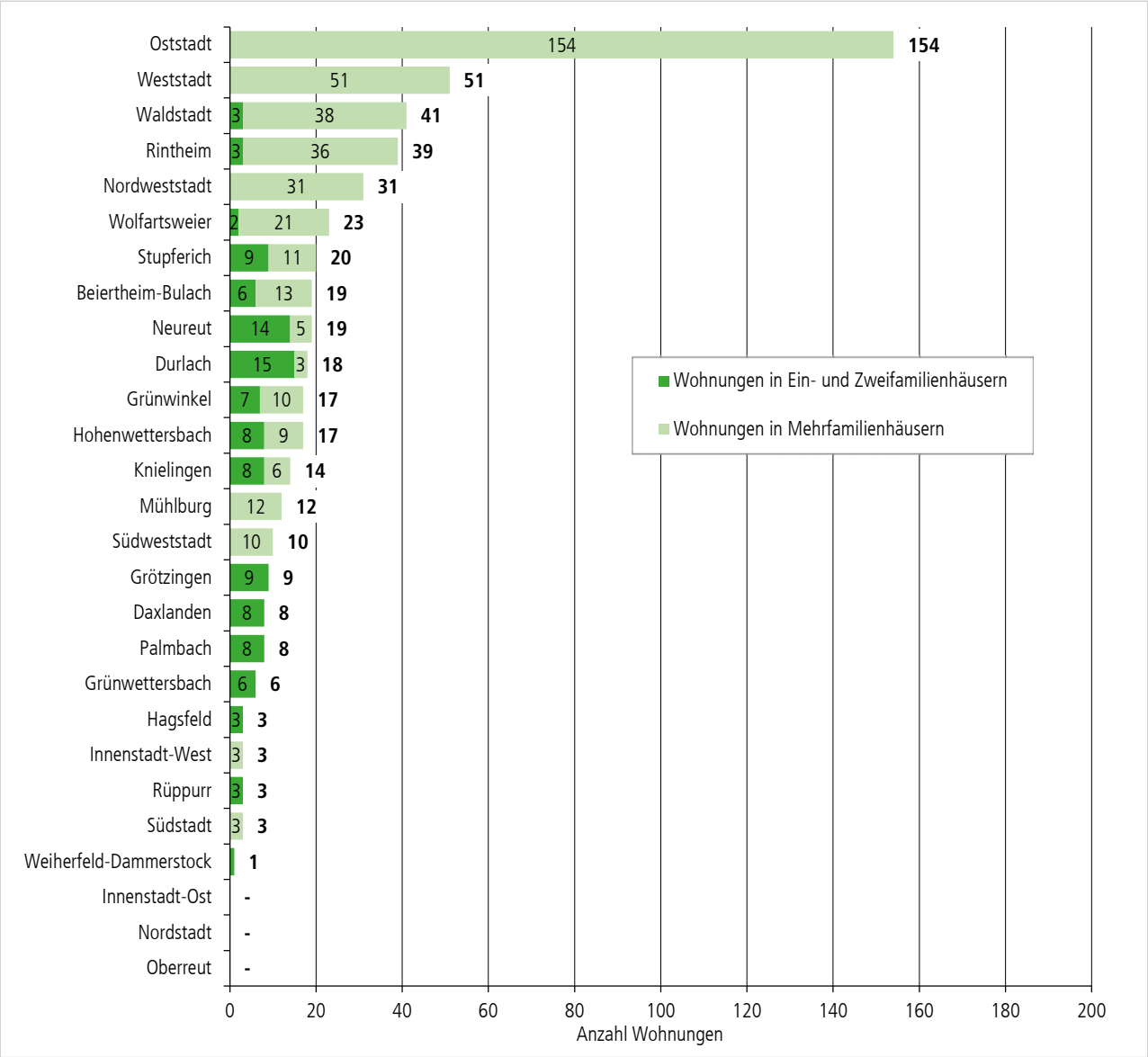
Acht von zehn Wohnungen im Geschosswohnungsbau in größeren Gebäuden genehmigt

Dort, wo neu gebaut werden kann, wird auch weiterhin der Geschoßwohnungsbau dominieren. Von den 529 im vergangenen Jahr genehmigten Neubauwohnungen sollen 416 im Geschosswohnungsbau entstehen, und hierbei etwa gleich viele in Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 12 Wohnungen sowie in Wohnblöcken ab 13 Wohnungen (172 Wohnungen oder 41,6 % beziehungsweise 173 Wohnungen oder 41,3 %). Außerdem wurden 71 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen zum Bau freigegeben. Räumliche Schwerpunkte für genehmigte Wohnbauprojekte im Geschosswohnungsbau waren 2022 die Oststadt (154 Wohnungen) und die Weststadt (51 Wohnungen). Zwischen 30 und 41 Wohnungen wurden in der Waldstadt, Rintheim sowie in der Nordweststadt beantragt (siehe Abbildung 12).

Zudem wurden insgesamt 95 Ein- oder Zweifamilienhäuser mit zusammen 113 Wohnungen genehmigt. Sie verteilen sich auf viele Einzelvorhaben in Stadtteilen außerhalb der Innenstadt. Für die Innenstadt-Ost, Oberreut und die Nordstadt wurden im zurückliegenden Jahr 2022 keine Bauvorhaben mit Wohnraum angemeldet.

Abbildung 12

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2022 nach der Gebäudeart



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2019/2022
Wirtschaftliche Rahmendaten					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt (30.06.)	178.857	179.534	182.077	185.665	↗
Einpendler (30.06.)	102.552	103.268	105.673	108.676	↗
Auspendler (30.06.)	48.010	47.311	49.043	49.968	↗
Arbeitslosenquote in %[1]	4,0	5,3	4,5	4,3	→
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2020 = 100)[2]	99,4	100,0	103,0	109,5	↑
Wohnungsnachfrage					
Wohnberechtigte Bevölkerung[3] (=Basis für die Berechnung der Haushalte)	307.171	303.339	301.221	303.529	↘
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung[3]	302.957	299.217	297.137	299.436	↘
Nichtdeutsche (%)	18,5	18,1	18,6	19,8	↗
Personen unter 18 Jahren (%)	14,4	14,2	14,5	14,7	→
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	20,2	19,2	19,2	19,1	↘
Personen 65 Jahre und älter (%)	18,8	18,9	19,3	19,3	↗
Haushalte[3]	174.555	172.176	171.153	172.415	↘
1-Personenhaushalte (%)	55,4	55,3	55,6	55,6	→
2-Personenhaushalte (%)	25,6	25,7	25,4	25,4	→
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (%)	15,3	15,4	15,4	15,6	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,76	1,76	1,76	1,76	→
Wanderungssaldo je 1000 Einwohner[3]					
Karlsruhe insgesamt	-1,2	-11,7	-6,1	10,1	↑
darunter gegenüber:					
Nachbarschaftsverband	-2,3	-3,8	-3,1	-2,9	↓
übrige Region Mittlerer Oberrhein und Landkreis Germersheim	-1,0	-2,7	-2,3	-1,4	↓
Wohnungsangebot					
Bautätigkeit					
Genehmigte Wohnungen	612	1.200	961	775	↑
davon:					
Neubau	543	981	563	531	↘
Baumaßnahmen im Bestand	69	219	379	244	↑
Fertiggestellte Wohnungen	477	579	735	720	↑
davon:					
Neubau	392	504	476	527	↑
Baumaßnahmen im Bestand	85	75	259	193	↑
Wohnungen im Bauüberhang[4]	1.475	2.100	2.330	2.355	↑
Gebäude- und Wohnungsbestand					
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	41.382	41.514	41.614	41.704	↗
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheime)	157.938	158.453	159.144	159.872	↗
Wohnungsversorgung					
Personen[3] je Wohnung	1,94	1,91	1,89	1,90	↘
Wohnfläche je Einwohner[3] (m²)	42,7	43,5	44,0	43,8	↗

1 Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Stand 30. September.

2 Jahresdurchschnitt.

3 Ohne Personen der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge Karlsruhe (LEA).
Aufgrund einer Revision des Haushaltegenerierungsverfahrens im Juni 2020 nicht mit früheren Veröffentlichungen vergleichbar.

4 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2019/ (2020) 2022
Wohnungsmieten					
Angebotsmieten[1] Empirica Preisdatenbank (Euro/m²)	9,94	10,47	10,60	11,21	↑
Bestandsmieten Mietspiegelniveau Nettokaltmiete[2] (Euro/m²)	.	8,38	.	9,18	↑

	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2019/2022
Immobilienmarkt[4]					
Typische Kaufpreise (Euro/m²)					
unbebaute Grundstücke (für EFH/ZWFH, gute Lage)	610	670	730	750	↑
Wohnungseigentum (Erstverkauf, mittlere bis gute Lage)	4.531	5.289	5.330	6.026	↑
Wohnungseigentum (Weiterverkauf, Baujahr ab 2005, alle Lagen)	4.161	4.444	5.303	5.214	↑
Anzahl der Kauffälle insgesamt	2.368	2.418	2.251	1.930	↓
unbebaute Grundstücke	276	260	271	200	↓
bebaute Grundstücke	586	643	601	499	↓
darunter mit:					
Ein-/Zweifamilienhäusern	265	268	194	199	↓
Doppel-/Reihenhäusern	104	137	137	97	↓
Mehrfamilienhäusern	126	136	125	131	↗
Wohnungs- und Teileigentum	1.506	1.515	1.379	1.231	↓
Geförderter Wohnungsmarkt					
Bestand an geförderten Wohnungen					
Bestand an geförderten Wohnungen (Sozialmietwohnungen)	3.820	3.964	3.582	3.751	↘
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	2,4	2,5	2,3	2,3	↘
Geförderter Wohnungsbau					
Zugang an Wohnungen insgesamt[3]	178	164	85	185	↗
Warteliste geförderter Wohnungen					
Warteliste Volkswohnung (Haushalte)	8.769	9.932	10.265	10.855	↑

1 Inserierte Angebotspreise in Euro/m², hedonische Preise für 60-80 m², gute Ausstattung, alle Baujahrgänge. Stand Jahresende.
Quelle: Empirica Preisdatenbank auf Basis www.empirica-systeme.de.
2 Datenerhebung 2020. Für 2022 liegen nur Fortschreibungen vor.
3 Neubauwohnungen im Jahr der Bezugsfertigstellung.
4 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2022.

Veränderung (% oder %-Punkte)

↑	10 und mehr
↗	0,5 bis unter 10
→	-0,5 bis unter 0,5
↘	-10 bis unter -0,5
↓	unter -10