

Vorlage Nr.: 2026/0585

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **Volkswohnung**

Sanierungsvorhaben und Mietpreisentwicklung bei der Volkswohnung

Anfrage: Die Linke

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	29.09.2026	32	Ö	Kenntnisnahme

- 1) Wie viele Wohnungen unterhält die Volkswohnung innerhalb und außerhalb von Karlsruhe. Bitte auflisten nach Karlsruher Stadtteil bzw. Gemeinden mit Angabe des Baujahrs, mit oder ohne Sozialbindung, bei Sozialbindung deren Laufzeit.**

Mit Stand 31.12.2025 hat der Konzern Volkswohnung 14.229 Wohnungen im Bestand. Mit 13.991 Wohnungen liegt der Großteil des Bestandes in Karlsruhe. Außerhalb des Stadtgebietes unterhält die Volkswohnung 238 Wohnungen (in Stutensee, Rheinstetten und Philippsburg).

Bestand nach Stadtteil	Wohnungsanzahl
Dammerstock/Bulach/Beiertheim	171
Daxlanden/Rheinstrandsiedlung	851
Durlach	1.243
Grötzingen	21
Grünwinkel	107
Hagsfeld/Geroldsäcker	98
Heidenstückersiedlung	217
Innenstadt/Altstadt	736
Knielingen	342
Mühlburg/Mühlburger Feld	1.613
Neureut	160
Nordstadt	1.081
Nordweststadt	1.273

Oberreut	2.508
Oststadt	342
Rintheim	1.219
Rüppurr	8
Südstadt	147
Südweststadt	304
Waldstadt	1.324
Weststadt	226
Summe	13.991

Die Baujahre der Gebäude der Volkswohnung verteilen sich wie folgt (Stand 02/2025):

Baujahre	Anteil Gebäude in %
1918 und früher	3
1919 - 1948	6
1949 - 1965	53
1966 - 1977	16
1978 - 1995	7
1996 - 2007	4
2008 - 2024	11

22,5 % des Gesamtwohnungsbestandes unterliegen der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil der Mieten – 80 % – KdU-fähig. Die Formulierung Kosten der Unterkunft (KdU) bedeutet, dass die Miethöhe unterhalb der Grenze liegt, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird. Zudem vermietet die Volkswohnung viele nicht-mietpreisgebundene Wohnungen an Menschen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Somit entspricht der Großteil des Gesamtbestandes der Volkswohnung den Kriterien des bezahlbaren Wohnraums.

Seit sieben Jahren wird der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen der Volkswohnung kontinuierlich erhöht. Die Gesamtübersicht des mietpreisgebundenen Wohnraums auf Wohnungsebene betrifft eine große Datenmenge und enthält sensible Unternehmensdaten. Diese Auswertung kann über den Aufsichtsrat der Volkswohnung eingesehen werden.

Die Volkswohnung versucht grundsätzlich, Wohnungen bei auslaufenden Bindungen neu zu binden. Dies ist jedoch abhängig von der Verfügbarkeit von Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg. Die Vorlage eines aktuellen Wohnberechtigungsscheins der Mieterin oder des Mieters ist zwingend erforderlich. Die durchschnittliche Bindungsdauer bei unternehmenseigenen Wohnungen beträgt 33 Jahre.

2) Welche genauen Auswirkungen haben die Abführungen der Volkswohnung an den Gemeindehaushalt in den Jahren 2021 – 2026 auf

- a) die Bautätigkeit der Volkswohnung?
- b) die Sanierungsmaßnahmen der Volkswohnung?
- c) die Pflege Außenanlagen der Volkswohnung?

Die Ausschüttungen in den Jahren 2022 und 2024 beliefen sich auf insgesamt 11,4 Mio. €. Die Volkswohnung wird die Ausschüttung 2026 i. H. v. 10 Mio. € durch Portfoliobereinigungen (siehe Vorlage Nr. 2026/0203) und Optimierungen im laufenden Geschäft der Volkswohnung und ihrer Tochtergesellschaften erbringen. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine signifikanten Einschränkungen im Arbeitsprogramm bzw. größere Einbußen hinsichtlich Neubauprogramm und Bestandserneuerung absehbar. Inwieweit äußere volatile Rahmenbedingungen bzw. aktuell krisenbedingte Einflüsse zu Veränderungen (insbesondere Verschiebungen) im Bauprogramm führen, ist aktuell nicht vorhersehbar. Ggf. wird die Volkswohnung – angepasst an die finanzielle Leistungsfähigkeit – Anpassungen im Arbeitsprogramm vornehmen.

3) Hat die Volkswohnung ein Kataster über den Zustand von Bausubstanz, Fenster, Versorgungseinbauten (Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser, Heizung) usw.?

Die Volkswohnung hat im Zuge einer Portfoliobegehung sämtliche Geschosswohnungsgebäude begangen und den technischen Zustand von rund 30 Bauteilgruppen beurteilt. Hier wurde auch der Zustand der Fenster, Fassaden, Dächer und Weiterem erfasst. Aus diesen Daten lassen sich Rückschlüsse zum Instandhaltungsbedarf des Bestandes ziehen. Im Zuge der Erstellung des technischen und kaufmännischen Klimapfades werden energierelevante Daten seit 2025 sukzessive ergänzt und aktualisiert.

Wenn ja:

a) Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren 2020 – 2026 saniert? Bitte auflisten nach Stadtteilen bzw. Gemeinden.

Die Volkswohnung hat alleine in den Jahren 2023 bis 2026 mehr als 600 Wohnungen modernisiert bzw. energetisch saniert. Hinzu kommt: Bei Mieterwechseln im Bestand werden Mieterwechsel-Sanierungen in der jeweiligen Wohnung durchgeführt. Dies betrifft durchschnittlich rund 700 Wohnungen pro Jahr.

b) Wie viele Häuser/Wohnungen haben einen Sanierungszustand? Auflisten des Sanierungsstaus nach Stadtteilen bzw. Gemeinden mit jeweiligen Angaben, wann Sanierungsbeginn.

Die Ebene der geplanten Modernisierungen und energetischen Sanierungen betrifft sensible unternehmensinterne Daten und werden daher im Aufsichtsrat der Volkswohnung zur Vorstellung und ggf. Entscheidung gebracht. Insbesondere geplante Sanierungsbeginne sind abhängig von der Information der betroffenen Mieterschaft, welche grundsätzlich vor einer öffentlichen Kommunikation informiert wird.

Die Strukturdaten des Portfolios liegen dem Aufsichtsrat vor.

c) Wie viele Wohnungen müssen für die Sanierung entmietet werden? Bitte auflisten nach Stadtteil bzw. Gemeinden. Welche Angebote erhalten die Mieter*innen als Ersatz und zu welchen Mietpreisen?

Modernisierungen und Sanierungen werden nach Möglichkeit im bewohnten oder teilbewohnten Zustand durchgeführt. Für die kommenden Jahren geht die Volkswohnung davon aus, dass nur noch in sehr geringem Umfang entmietet werden muss.

Falls eine Entmietung notwendig ist, gelten folgende Grundsätze:

Die Volkswohnung bietet allen betroffenen Haushalten möglichst passenden Alternativwohnraum an. Dieser wird seitens der Volkswohnung dauerhaft, nicht als Übergang angeboten. Selbstverständlich haben die Haushalte aber auch die Möglichkeit, in das abschließend modernisierte (oder – bei Rückbau-/Neubauprojekten – den Neubau) zu ziehen. Die Option zum Rückzug wird in jedem Fall zugesichert.

- Umzüge sowie Rückzüge werden durch die Volkswohnung finanziert.
- Renovierungsarbeiten (Tapezieren und Streichen) werden bei Bedarf übernommen.
- Für eine temporäre Ausweichwohnung über die gesamte Dauer der Maßnahme (i.d.R. 1 bis 2 Jahre) behält der betroffene Haushalt seine alte Nettokaltmiete.
- Im Falle eines dauerhaften Umzugs gewährt die Volkswohnung eine Mietreduzierung von 1€ /m² auf die Miete der neuen Wohnung. In Härtefällen kann auch eine Mietreduzierung bis zur alten Bruttowarmmiete gewährt werden.

4) Welche Sanierungsmaßnahmen wurden in dem Zeitraum 2020 – 2026 zeitlich verschoben? Angaben bitte nach Stadtteil bzw. Gemeinde.

Das Bau- und Investitionsprogramm der Volkswohnung ist Teil der Wirtschaftsplanung, die der Aufsichtsrat jedes Jahr im Oktober für die kommenden fünf Jahre beschließt. Grundsätzlich wurden keine geplanten Modernisierungen oder energetischen Sanierungen aufgrund der vorgenommenen Ausschüttungen an die Stadt Karlsruhe geschoben. Im Hinblick auf Bauabläufe, vorhandene Kapazitäten (intern wie extern, bspw. Handwerksbetriebe und Baufirmen) kam und kommt es im normalen Maße zu Verschiebungen und Verlängerungen von Baumaßnahmen.

Größere Projekte der letzten sechs Jahre waren teils von den bundesweiten Entwicklungen in der Baubranche betroffen: Baukosten- und Zinssteigerungen, volatile Förderlandschaften und kurzfristige Veränderungen haben zu Anpassungen geführt. Beispielhaft zu nennen sind der verzögerte Beginn der Sanierung des Hochhauses in der Rheinstraße in Mühlburg und das noch nicht begonnene Projekt im Zanderweg in Daxlanden.

Zusätzlich zu Modernisierungen und energetischen Sanierungen investiert die Volkswohnung jährlich rund 25 bis 27 Mio. € in Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Instandhaltungsarbeiten im Zuge der jährlich rund 700 Mieterwechsel im Bestand).

5) Hat die Volkswohnung im Rahmen ihrer Mietstrategie die Mieten in sanierungsbedürftigen Häusern und Wohnungen oder bei bekannten Mängeln in Häusern/Wohnungen erhöht? Wenn ja, in welchem Ausmaß – prozentual und bis zu welcher Höhe seit Bestehen der neuen Mietpreisstrategie, die nach dem neuen Karlsruher Mietspiegel eingeführt wurde?

Die Mieterhöhungsläufe nach §558 BGB werden in der Regel kurz vor und während einer Modernisierung zugunsten der Mieterschaft ausgesetzt.

Grundsätzlich besteht die Aufgabe des Mietspiegels auch darin, den jeweiligen Zustand der Wohnung abzubilden, sofern sich dieser als mietpreisrelevant erweist (siehe auch Definition ortsübliche Vergleichsmiete §558 (2) BGB). Die Volkswohnung ordnet jeder Wohnung gemäß den Kriterien des Karlsruher Mietspiegels eine entsprechende ortsübliche Vergleichsmiete zu. Eine weitere Berücksichtigung des technischen Zustandes findet im Zuge des Mieterhöhungslaufes nicht statt.

Zur Verdeutlichung zeigt die untenstehende Tabelle die prozentuale Zuordnung des Wohnungsbestandes der Volkswohnung zu den jeweiligen Kategorien/Standards des Mietspiegels.

Mietspiegelausstattungskategorien	prozentuale Anzahl Wohnungen
sehr einfach	11%
einfach	45%
Gut	22%
sehr gut	16%
hervorragend	5%
Gesamtergebnis	100%

6) Wie haben sich bei erfolgten Sanierungen die Mieten unabhängig von der neuen Mietpreisstrategie erhöht?

Es gibt keine von der Mietpreisstrategie unabhängigen Erhöhungen. Durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen rechtfertigen keine Erhöhungen und die Kosten werden somit auch nicht auf die Mieterschaft umgelegt.

7) Wie viele Häuser/Wohnungen stehen derzeit leer. Bitte auflisten nach Stadtteilen bzw. Gemeinden.

Im Bestand der Volkswohnung gibt es aktuell zwölf vollständig leerstehende Liegenschaften. Nahezu alle diese Liegenschaften – insgesamt zehn Stück - sind derzeit unbewohnt, da tiefgreifende Modernisierungsmaßnahmen geplant oder in Umsetzung sind, die nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden können. Zwei Objekte befinden sich in der Verkaufsprüfung oder bereits in der Vermarktung.

Eine detaillierte und öffentlich zugängliche Auflistung der leerstehenden Liegenschaften ist unter anderem aus Sicherheitsaspekten (Vandalismus, Diebstahl, etc.) nicht möglich.

8) Wie viele Wohnungen benötigt die Volkswohnung für die Umsetzung von Mieter*innen bei Sanierungen?

Modernisierungen und Sanierungen werden nach Möglichkeit im bewohnten oder teilbewohnten Zustand durchgeführt. Für die kommenden Jahre geht die Volkswohnung davon aus, dass nur noch in sehr geringem Umfang entmietet werden muss.

9) Was ist mit entmieteten Gebäuden geplant und wann?

Siehe Frage 7.

10) In welchen Stadtteilen unterhält die Volkswohnung Büros und regelmäßige offene Sprechstunden? Wo wurde der Service eingeschränkt? Wie viele wurden geschlossen?

Die Volkswohnung unterhält fünf Servicebüros in Daxlanden, Mühlburg, Oberreut, Rintheim und der Nordweststadt. Die Sprechzeiten sind in der Regel zweimal wöchentlich und nach Vereinbarung; die genauen Zeiten können der Homepage der Volkswohnung entnommen werden.

Um ihre Services zu bündeln, hat die Volkswohnung im Januar 2026 die Servicebüros in der Waldstadt, in Durlach und in der Nordstadt für den Publikumsverkehr geschlossen. Die Standorte in der Waldstadt und in der Nordstadt bleiben als Hausmeisterstützpunkt erhalten und können vom Kundenteam auch für persönliche Gespräche mit Mieterinnen und Mietern genutzt werden – nach vorheriger Terminvereinbarung. In allen drei Quartieren sind Servicebüros in nahegelegenen Stadtteilen und das Service-Center in der Volkswohnungs-Zentrale am Ettlinger-Tor-Platz gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Mieterinnen und Mietern stehen außerdem die App der Volkswohnung und das Portal „Meine Vowo“ zur Verfügung, um Anliegen unkompliziert von zu Hause aus erledigen zu können.

11) Wie ist das Vorgehen und der Kommunikationsablauf bei von Mieter*innen gemeldeten Mängeln?

Mängel werden entweder direkt in einem der Servicebüros der Volkswohnung, telefonisch im Service-Center oder über die Nutzung des digitalen Serviceportals „Meine Vowo“ gemeldet. Je nach gemeldetem Mangel wird durch die Volkswohnung direkt ein Objektbetreuer oder eine Fachfirma beauftragt. Diese vereinbaren einen Termin mit dem betroffenen Haushalt, um den Mangel zu beseitigen. Handelt es sich um größere Schäden, wird die Bearbeitung durch das Team Instandhaltung koordiniert, das weitere Fachfirmen einbindet.