



STELLUNGNAHME zur Anfrage		Vorlage Nr.:	2018/0039	
GRÜNE Gemeinderatsfraktion		Verantwortlich:	Dez. 4	
Leerstand großräumiger Gewerbeflächen				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	20.03.2018	25	X	

1. Wie viel großräumige Fläche für Gewerbeaktivitäten wird in absehbarer Zeit in Karlsruhe insgesamt frei?

Es handelt sich ausschließlich um private Flächen. Die Verwaltung geht von 60.000 - 70.000 qm BGF für Büroflächen sowie rund 100.000 qm Grundstücksfläche für Logistikknutzung aus.

2. Wie schätzt die Stadtverwaltung das Verhältnis von entstehenden Leerflächen und der aktuellen Nachfrage wie auch der in den nächsten fünf Jahren potenziell aufkommenden Nachfrage im Gewerbebereich ein?

Nach Einschätzung der Experten aus dem Immobilienbereich hat Karlsruhe derzeit eine außergewöhnliche Leerstandsquote von weniger als 2 %. Dies stellt im Hinblick auf die Flexibilität des Marktes fast schon eine kritische Größe dar. Vor diesem Hintergrund wird nicht damit gerechnet, dass künftig die Leerstandsquote exorbitant ansteigt, sie wird sich allenfalls auf ein Normalmaß einpendeln.

3. Welche Auswirkungen werden auf den Marktpreis für Gewerbe-/Büroflächen vermutet?

Ein kurzzeitiges Nachgeben der Preise für gebrauchte Gewerbeimmobilien könnte eintreten. Dauerhafte Folgen für den Mietmarkt sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Wie schätzt die Stadt Karlsruhe die Potenziale für eine schnelle Neuvermietung leerstehender großer Gewerbeflächen ein? Mit welcher Begründung?

Die frei werdenden Bürogebäude sind in der Hand größerer Gewerbeflächenanbieter in Karlsruhe. Von diesen wird eine gewerbliche Nachnutzung angestrebt. Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage wird nicht mit langfristigen Leerständen gerechnet. .

Die freiwerdenden Logistikflächen befinden sich in verkehrlich hervorragender Lage. Solche Flächen werden gerade dort stark nachgefragt.

5. Wie beurteilt die Verwaltung die Möglichkeit, die bestehenden und absehbar frei werdenden Gewerbe-/Büroflächen für die Schaffung von neuem Wohnraum zu nutzen?

Eine Umnutzung in Wohnen wird angesichts der Situation am Gewerbeflächenmarkt von der Verwaltung nicht befürwortet. Die Situation wurde dem Wirtschaftsförderungsausschuss im Oktober 2017 ausführlich dargestellt. Es gibt derzeit keine Bestrebungen, bestehende Bebauungspläne für Gewerbeflächen in Wohnen umzuwandeln.

6. Welche dieser Gewerbe-/Büroflächen könnten für Wohnraum geeignet sein? Welche Kriterien werden dieser Bewertung zugrunde gelegt?

Eine solche Bewertung findet aktuell nicht statt.

7. Hat die Verwaltung bereits Gespräche mit EigentümerInnen großer Gewerbe-/Büroflächen geführt, um die Schaffung von Wohnraum an Stelle bestehender Gewerbe-/Büroflächen vorzunehmen? Wenn ja, zu welchen Flächen und mit welchem Ergebnis?

Die Verwaltung ist mit den Eigentümern der frei werdenden Gebäude im Gespräch. Teilweise wurde auch das Ankaufinteresse der Stadt bzw. städtischer Gesellschaften bekundet. Die Verhandlungen hierzu laufen noch. Das Thema Umnutzung in Wohnen ist nicht Gegenstand dieser Gespräche.

8. Sieht die Verwaltung andere Nutzungsmöglichkeiten für große Gewerbe-/Büroflächen, die für die Stadt Karlsruhe sinnvoll sein könnten?

Siehe oben.