



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0210
	Verantwortlich:	Dez. 2
Ergebnisse der Wohnraumstudie in der Region Mittlerer Oberrhein		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.09.2018	4	X		

Beschlussantrag

Der Hauptausschuss nimmt die Ergebnisse der Wohnraumstudie des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein „Wohnverhältnisse und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein“ und die sich daraus ergebende Auswertung für den Stadtkreis Karlsruhe zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	100.000 Euro in 2017/2018	15.000 Euro Land BW 56.000 Euro RVMO	–		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat in einem Kooperationsprojekt mit der Stadt Karlsruhe eine Wohnraumstudie im gesamten Raum Mittlerer Oberrhein zum Thema „Wohnverhältnisse und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein“ durchgeführt. Dazu stellte der Regionalverband MOR einen Förderantrag beim baden-württembergischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, der im Januar 2017 mit 15.000,- Euro positiv beschieden wurde. Hintergrund ist die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit einem angespannten Wohnungsmarkt nicht nur in Karlsruhe, sondern auch weit in die Region hinaus. Die Ergebnisse sollen als Entscheidungshilfe bei der Wohnraumentwicklung dienen und auf andere baden-württembergische Regionen übertragbar sein. Außerdem finden die Ergebnisse Eingang im Rahmen der Wohnraum-Allianz des Landes und in die Anstrengungen der Stadt Karlsruhe zur verstärkten Bereitstellung von Siedlungsflächen für den Wohnungsbau.

In einer repräsentativen Telefonumfrage in allen Gemeinden der Landkreise Karlsruhe und Rastatt sowie in den Stadtkreisen Baden-Baden und Karlsruhe wurden über 6.000 repräsentativ ausgewählte Haushalte im Zeitraum von Juni bis September 2017 befragt:

- Wie die derzeitigen Wohnverhältnisse in der Region gestaltet sind – hinsichtlich Wohnstatus, Wohnform, Wohnzufriedenheiten, Wohnungsausstattung und Modernisierungsstand der Wohnungen in Abhängigkeit von der Haushaltsstruktur und der Stellung des Haushalts im Lebenszyklus.
- Wie derzeit die wohnbegleitenden Infrastrukturausstattungen und –anforderungen aus Sicht der Bevölkerung ausgeprägt sind (Geschäfte zur Nahversorgung, Schulen, Kindergärten usw.).
- Ob, wo und bei welchen Bevölkerungsgruppen in den kommenden zwei Jahren Umzugsabsichten bestehen und welche Faktoren den Umzug bestimmen – hinsichtlich angestrebtem Wohnstatus, Wohnformen und Wohnlagen.
- Welche Einflussfaktoren bei kürzlich Umgezogenen den neuen Wohnstandort wesentlich beeinflusst haben.
- In welchem Umfang die alternde Bevölkerung (Befragte im Alter von über 55 Jahren) an ihren bisherigen Einfamilienhäusern/großen Wohnungen festhält.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat gemeinsam mit Staatssekretärin Katrin Schütz, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, sowie der Stadt Karlsruhe eine Veranstaltung mit der politischen Ebene der Region sowie den Wohnungsmarktakteuren am 24. Juli 2018 in Karlsruhe durchgeführt.

Die wichtigsten Ergebnisse aus der Wohnraumstudie sind im Folgenden angefügt:

Kurzfassung zu I. und II. (Seite 3):

- I. Zusammenfassung, Fazit und Handlungsempfehlungen aus der Veröffentlichung des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein (Seite 4) und
- II. eine spezielle Auswertung der Ergebnisse für die Stadt Karlsruhe mit Fazit (Seite 8).

Kurzfassung zu I.: Ergebnisse der Veröffentlichung „Wohnverhältnisse und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein“ des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein

Die Ergebnisse der Regionsumfrage zeigen sehr deutlich, dass die Region Mittlerer Oberrhein mit der Großstadt Karlsruhe eine attraktive, dynamische Wachstumsregion ist, mit deren Wohnsituation die Bewohner hoch zufrieden sind. Mit der eigenen Wohnsituation sowie mit dem Wohnumfeld ist eine überwältigende Mehrheit von über 98 % der befragten Haushalte „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“. Bei der Beurteilung der Qualität des Wohnumfeldes spielt die Erreichbarkeit verschiedener Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorgung, ärztliche Dienstleistungen sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen eine wichtige Rolle.

Berufstätige Einpersonenhaushalte leben häufiger in Mehrfamilienhäusern zur Miete und sie bewohnen kleinere Wohnungen in den größeren Städten. Familien mit Kindern zeigen eine deutliche Tendenz zu Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigenbesitz. In den geringer verdichteten, peripheren Lagen der Region Mittlerer Oberrhein werden geringere Kaltmieten aufgerufen als in den verdichteten Lagen. Dagegen sind die Mittelstädte im Durchschnitt teurer als die Großstadt Karlsruhe oder kleinere Gemeinden.

Nur einer von zehn Haushalten sieht Modernisierungsbedarf in der aktuell bewohnten Wohnung oder dem Haus. Mieter sind dabei kaum schlechter gestellt als die Bewohner von Eigentum. Eine gute funktionale Ausstattung, gute Erreichbarkeiten sowie eine niedrigere Bebauungsdichte wirken sich positiver auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation aus als die Art der Immobilie oder der Modernisierungsstand.

Altersgerechtes Wohnen wird von Eigentümern und Mietern unterschiedlich eingeschätzt. Während über 90 % der Haushalte von über 55-Jährigen die im Eigentum leben, auch im hohen Alter vorhaben, in ihren jetzigen Wohnungen wohnen zu bleiben und die eventuell dafür nötigen Umbaumaßnahmen durchzuführen, sind dies bei Mietern nur etwa zwei Drittel. Die am häufigsten genannten Umbaumaßnahmen sind der barrierefreie Umbau der Sanitärbereiche und Hilfen zum Überwinden der Treppen.

Kurzfassung zu II.: Auswertung der Ergebnisse für die Stadt Karlsruhe

Die Wohnzufriedenheit der Karlsruher Bürgerinnen und Bürger ist sehr hoch. Im Vergleich mit den übrigen Kreisen und Kommunen in der Region Mittlerer Oberrhein belegt Karlsruhe hierbei einen Spitzenplatz. Auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit und die Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel, medizinischen Dienstleistungen, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie öffentlichem Nahverkehr sticht die Fächerstadt positiv aus den übrigen Gebietskörperschaften in der Region hervor. Zum großen Teil resultiert daraus sicherlich auch der sehr hohe Anteil an Haushalten, die trotz Umzugswunsch unbedingt in Karlsruhe wohnen bleiben möchten. Nachholbedarf besteht auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt hingegen in Sachen Modernisierung des Wohnungsbestands. Hier schneidet die Fächerstadt im regionalen Vergleich eher unterdurchschnittlich ab. Ebenfalls etwas kritischer als der Regionsdurchschnitt beurteilen die Befragten die Wohnumfeldqualitäten in Karlsruhe in Bezug auf Lärmbelästigung, Luftqualität sowie Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit.

Die Dynamik im Wohnungsneubau ist im Stadtkreis Karlsruhe geringer als in den Landkreisen Rastatt und Karlsruhe, wobei die Zahl der Baufertigstellungen in der Fächerstadt entgegen dem Trend in der übrigen Region jährlich rückläufig ist. Das Mietniveau ist in der Stadt Karlsruhe sowohl im Bereich der Neuvertragsmieten als auch bei den Bestandsmieten etwas geringer als in den übrigen Kreisen in der Region.

Auszug aus der Veröffentlichung des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein: "Wohnverhältnisse und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein"

1. Zusammenfassung:

Prosperierende Wachstumsregion

Die Region Mittlerer Oberrhein zählt zu den Zentren der Wissensgesellschaft. In nahezu allen Gemeinden, vor allem aber in den urbanen Verdichtungsräumen sowie der Stadt Karlsruhe und deren Umland, wachsen die Einwohnerzahlen. Da der natürliche Saldo negativ ist, tragen Zuzüge aus anderen Regionen, insbesondere dem EU-Ausland, dazu bei.

Überwiegende Wohnform in der Region ist das Einfamilienhaus

Während regionsweit betrachtet das Einfamilienhaus die häufigste Wohnform ist, differenziert sich die Wohnform in der Großstadt Karlsruhe und den Mittelstädten weiter aus. Der Anteil an Haushalten, die in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern oder in Doppel- und Reihenhäusern wohnen, ist in den Kleinstädten und kleineren Gemeinden am höchsten (über zwei Drittel). Mit zunehmender Stadtgröße und zentralörtlicher Funktion nimmt ihr Anteil ab. In Karlsruhe ist der Anteil an Haushalten, die in größeren Mehrfamilienhäusern wohnen, am höchsten (rund 30 %).

Einpersonenhaushalte gehören zum klassischen Mieterklientel

Vollzeit berufstätige Einpersonenhaushalte leben häufiger in Mehrfamilienhäusern zur Miete und sie bewohnen kleinere Wohnungen in den größeren Städten. Familien mit Kindern zeigen eine deutliche Tendenz zu Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich auch häufiger im Eigenbesitz befinden.

Kaltmieten sind in peripheren Lagen günstiger, in verdichteten Lagen höher

In den geringer verdichteten, peripheren Lagen der Region werden geringere Kaltmieten aufgerufen als in den verdichteten Lagen. Deutlich wird bei der Betrachtung, dass die funktionale Ausstattung des Wohnortes weniger Einfluss auf die Mietpreise hat, als die großräumige Lage. Die Mittelstädte sind im Durchschnitt teurer als die Großstadt Karlsruhe oder kleinere Gemeinden. Am günstigsten sind die Städte und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In den gängigen Mietwohnungssegmenten ist ein Gefälle von der Großstadt hin zu den Randlagen feststellbar. Die Größe und die spezifische Ausdifferenzierung des Angebotes schlagen sich in den Durchschnittswerten nieder.

Es besteht kein Modernisierungstau

Fast die Hälfte der befragten Haushalte wohnt in Immobilien, die in den letzten fünf Jahren modernisiert wurden. Nur einer von zehn Haushalten sieht Modernisierungsbedarf in der aktuell bewohnten Wohnung oder dem Haus. Mieter sind dabei kaum schlechter gestellt als die Bewohner von Eigentum. Zwar sind gemietete Wohnungen und Häuser etwas seltener modernisiert, den Mietern blieben aber keine konkreten Modernisierungsmaßnahmen vorenthalten. Senioren und Ausländer gehören zu den Bevölkerungsgruppen, die seltener in modernisierten Wohnungen oder Häusern leben.

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation in der gesamten Region

Die meisten der befragten Haushalte geben an, mit ihrer Wohnsituation „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ zu sein (insgesamt 98,9 %). Nur 1,1 % sind mit ihrer Wohnsituation „weniger zufrieden“ oder „nicht zufrieden“. Auf diese Zufriedenheitswerte wirkt sich das Umfeld der Woh-

nung stärker aus als die Art und Qualität der Immobilie selbst. Eine gute funktionale Ausstattung, gute Erreichbarkeiten sowie eine niedrigere Bebauungsdichte wirken sich positiver auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation aus als die Art der Immobilie oder der Modernisierungsstand. Allerdings sind selbst bei geschlossener Bebauung nur insgesamt 4 % der befragten Haushalte „weniger zufrieden“ oder „nicht zufrieden“ mit der Wohnsituation.

Ebenfalls hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Mit dem Wohnumfeld sind insgesamt 98,0 % der befragten Haushalte „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“. Nur 2,0 % sind mit ihrem Wohnumfeld „weniger zufrieden“ oder „nicht zufrieden“. Bei der Beurteilung der Qualität des Wohnumfeldes spielt die Erreichbarkeit verschiedener Infrastruktureinrichtungen (unter anderem Nahversorgung, ärztliche Dienstleistungen sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen) eine wichtige Rolle.

Im näheren Umfeld der Wohnung finden mehr als zwei Drittel der befragten Haushalte Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Der PKW ist allerdings trotzdem das wichtigste Verkehrsmittel in Alltag. Der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) erreicht nur bei Berufspendlern einen nennenswerten Anteil von etwa 10 %. Bei der gezielten Befragung von Familien mit Kindern unter 18 Jahren wird deutlich, dass die Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen die Zufriedenheit in den schlechter ausgestatteten Randlagen negativ beeinträchtigt.

Fußläufige Erreichbarkeiten beeinflussen Zufriedenheit mit dem unmittelbaren Wohnumfeld

Bei der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen schneiden die Stadtkreise und die Mittelstädte besser ab als die kleineren Städte und Gemeinden, was sich mit der höheren Dichte an Einrichtungen erklären lässt. Dementsprechend ist auch der Anteil der Befragten, die mit ihrem Wohnumfeld „sehr zufrieden“ sind, in Stadtkreisen höher als in Landkreisen.

Das Einkommen beeinflusst die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld positiv

Haushalte mit hohem Pro-Kopf-Einkommen bewerten ihr Wohnumfeld besser als Haushalte mit geringeren Pro-Kopf-Einkommen. In Bereichen mit eigentlich guter Ausstattung treten bei einkommensschwächeren Haushalten niedrigere Zufriedenheiten mit dem Wohnumfeld auf. Sie können sich die bevorzugten Lagen nicht leisten oder sind aus Einkommensgründen mit dem lokalen Versorgungsangebot nicht zufrieden.

Urbane Dichte wird altersspezifisch differenziert bewertet

Aus der genaueren Betrachtung von Zufriedenheit und Wohnumfeld ergibt sich, dass die Dichte von Bebauung und Versorgungseinrichtungen altersspezifisch differenziert beurteilt wird. Eine sorgfältige Abwägung sollte Teil der Planung bei Stadt- und Regionalentwicklung werden, um qualifizierte Dichten in Wohnquartieren herzustellen.

Fußläufige Erreichbarkeiten sind wichtige Determinanten für die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld von über 55-Jährigen

Innerhalb der Region besteht bei Haushalten älterer Menschen ein starkes Nord-Süd-Gefälle bei wiederum hohen Zufriedenheitswerten. Gebiete in der Rheinebene treten besonders positiv hervor. Rund 70 % der befragten Haushalte von über 55-Jährigen können Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen. In Gebieten mit schlechten fußläufigen Erreichbarkeiten von Lebensmittelgeschäften und Ärzten (Gernsbach/Forbach, Kraichtal/Östringen GVV Durmersheim), fallen die Zufriedenheitswerte sehr deutlich ab.

Geringe Umzugsbereitschaft bei älteren Menschen

Über 90 % der Haushalte von über 55-Jährigen, die im Eigentum leben, haben auch im hohen Alter vor, in ihren jetzigen Wohnungen wohnen zu bleiben und die eventuell dafür nötigen

Umbaumaßnahmen durchzuführen. Bei Mietern beträgt der Anteil, der beabsichtigt, auch im hohen Alter in der aktuellen Wohnung zu bleiben, etwa zwei Drittel. Die am häufigsten genannten Umbaumaßnahmen sind der barrierefreie Umbau der Sanitärbereiche und Hilfen zum Überwinden der Treppen.

Wunsch nach Wohneigentum ist häufigstes Umzugsmotiv

Der häufigste Grund für einen Umzug ist der Wunsch nach Wohneigentum. Bewohner, die nach dem Umzug in einem der beiden Landkreise leben, äußern das häufiger als Bewohner der Stadtkreise.

Familien mit Kindern unter 18 Jahren machen einen großen Teil der in den letzten drei Jahren umgezogenen Haushalte aus. Der Anteil der Senioren und älteren Alleinlebenden ist relativ gering. Geänderte Lebensbedingungen, wie Familiennachwuchs oder der Auszug aus dem Elternhaus, sind ebenfalls häufige Gründe für einen geplanten oder zurückliegenden Umzug. Die gesuchten Immobilien unterscheiden sich stark nach dem Umzugsmotiv oder der Stellung im Lebenszyklus. Junge Menschen (18- bis unter 30-Jährige) suchen eher kleinere Mietwohnungen, wohingegen Familien eine Tendenz zum eigenen Haus zeigen. Allen Haushaltstypen gemeinsam bleibt, dass die neue Wohnung oder das neue Haus über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen sollte.

Große Lokalverbundenheit

Die meisten der Umzüge erfolgen über kurze Distanzen und finden innerhalb des gleichen Stadt- oder Landkreises statt (77 %). Tatsächlich würde die Mehrzahl der Haushalte auch gerne im Umfeld ihres bisherigen Wohnstandortes weiter leben.

Wohnungsmarkteffizienz

Nahezu alle in den letzten drei Jahren umgezogenen Haushalte (etwa 96 %) konnten ihren Wunschstandort realisieren. Das deutet auf eine hohe Effizienz des Wohnungsmarktes hin oder bedeutet, dass Wohnstandorte nur bei entsprechend passenden Möglichkeiten verlagert werden (Zwanglosigkeit). Nur etwa einer von zehn Haushalten gibt an, Probleme bei der Wohnungssuche gehabt zu haben. Die häufigsten Probleme betreffen die Preise, die für den Kauf oder die Miete der gesuchten Immobilie aufgerufen wurden.

2. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Ergebnisse der Regionsumfrage zeigen sehr deutlich, dass die Region Mittlerer Oberrhein mit der Großstadt Karlsruhe eine attraktive, dynamische Wachstumsregion ist, mit deren Wohnsituation die Bewohner hoch zufrieden sind. Das Oberzentrum Karlsruhe besitzt als Wohnstandort eine sehr hohe Attraktivität. Die Zufriedenheiten mit dem Wohnumfeld steigen mit der Nähe zur Großstadt an, erreichen in den Stadtteilen am Stadtrand (ausgenommen Großwohnsiedlungen) ihre Höchstwerte und fallen in den zentralen und hoch verdichteten Stadtteilen wieder leicht.

Ungebrochen ist die Beliebtheit des Oberzentrums Karlsruhe bei jungen Erwachsenen (meist Studentinnen und Studenten) und gut ausgebildeten Alleinstehenden. Verantwortlich dafür sind neben der Nähe zu den höheren Bildungseinrichtungen auch der größere und ausdifferenziertere Mietwohnungsmarkt. Während Studierende in der Regel auf beides angewiesen sind, spielt bei Berufseinsteigern sowie berufstätigen Alleinstehenden die Flexibilität für einfache berufsbedingte Ortwechsel eine zusätzliche Rolle. Standorte mit großen Mietwohnungsmärkten, in der Region Mittlerer Oberrhein hauptsächlich die Stadt Karlsruhe, fungieren auch als Übergangstandorte für Fernwanderer, bis ein passender, dauerhafter Wohnstandort gefunden ist.

Auch in der Region verzeichnen die an Karlsruhe angrenzenden Gemeinden und Kommunen mit guter ÖPNV-Anbindung seit Jahren eine hohe Neubautätigkeit und steigende Einwohnerzahlen. Tatsächlich gibt es in den Gemeinden und Ortsteilen Disparitäten in der Wohnattraktivität, die von der Infrastrukturausstattung und -erreichbarkeit gesteuert werden. Die Unterschiede bei der Zufriedenheit liegen aber auf einem sehr hohen Niveau, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die festgestellten Disparitäten nur selten die Persistenz der Lokalverbundenheit der Bewohner zu ihrem Wohnstandort übertreffen und einen ausschlaggebenden Faktor für einen Umzug darstellen. Denn obwohl sich in Teilen der Region (Gernsbach/Forbach, Kraichtal/Östringen oder in der GVV Durmersheim) teilweise systematisch schlechtere Erreichbarkeiten feststellen lassen, wollen die dortigen Bewohner mehrheitlich auch gerne weiter dort wohnen bleiben.

Für den Erfolg eines Wohnstandortes scheinen zwei gegensätzliche Faktoren verantwortlich zu sein. Zum einen wäre das die urbane Dichte, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von Geschäften und Dienstleistungen zur Nahversorgung und des täglichen Bedarfs, öffentlicher Güter und Dienstleistungen sowie weiterer Infrastruktur ermöglichen oder deren Angebot verbessern. Je leichter wichtige Einrichtungen, wie Lebensmittelgeschäfte oder Schulen, an einem Wohnstandort zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind, umso zufriedener sind in der Regel dessen Bewohner. Zum anderen sind es die Raumstrukturen, in denen sich die Bewohner besonders wohl fühlen.

In der Vereinbarkeit beider Faktoren wäre die qualifizierte Dichte für Wohnquartiere zu finden. In der Großstadt oder in den Mittelstädten kann der Kompromiss nur in Einzelfällen ohne größere Anteile an Geschosswohnungen auskommen. Die kleineren Städte und Gemeinden halten zwar das Potenzial, Wohngebiete mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern realisieren zu können, müssten dann aber die Tragfähigkeit der Nahversorgung, das Angebot an medizinischen Dienstleistungen und Ärzten sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder sicherstellen. Der individuelle Kompromiss stellt in Verbindung mit einem Nutzungskonzept für den öffentlichen Raum diese qualifizierte Dichte dar.

Aus der Analyse abgeleitete Ergebnisse und Handlungsempfehlungen:

- Die Herstellung qualifizierter Dichten in urbanen Wohnquartieren sollte angestrebt werden. Eine schlichte Nachverdichtung ohne Konzepte für die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes oder ohne ausreichend Frei- und Erholungsflächen wäre nicht ausreichend.
- Die Erreichbarkeiten in Gebieten mit schlechteren Zufriedenheitswerten sollten auf Verbesserungspotenziale untersucht werden, um sie für die Wohnbevölkerung attraktiv zu halten.
- In einigen Teilen der Region besteht die Gefahr, dass Wohnstandorte für die jetzt alternden Bewohner ihre Tauglichkeit für das Wohnen im Alter verlieren, wenn private und öffentliche Dienstleistungen sowie die Nahversorgung erodieren. Fehlende oder unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie eine Ausdünnung der ÖPNV-Angebote erhöhen diese Gefahr.
- Für Familien mit Kindern bleibt ein Haus im Eigenbesitz die häufigste Wohnform.
- Ein Balkon oder eine Terrasse gehören für die meisten Haushalte zur Ausstattung, über die eine Immobilie verfügen sollte.
- Ein attraktives Angebot in der Nahversorgung sowie eine leichte Erreichbarkeit von Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder, sind für die Herstellung qualifizierter Dichten ebenso bedeutend wie für den Erfolg von gering verdichteten Wohngebieten.

- Die meisten Haushalte würden gerne im Umfeld ihres bisherigen Wohnstandortes weiter leben. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sollte besonders die „eigene“ Bevölkerung im Blick behalten werden.
- Das Potenzial freierwerdender Wohnungen von älteren Paaren nach dem Auszug der Kinder sollte nicht überschätzt werden. Die meisten der über 55-Jährigen haben vor, in ihrer bisherigen Wohnung wohnen zu bleiben. Ein hoher Preisdruck führt allerdings in Mietwohnungen häufiger zu einer Anpassung der Wohnungsgröße, wie das Fallbeispiel Baden-Baden zeigt.
- Bei der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wäre zu berücksichtigen, dass die Altersgruppe der hoch mobilen jungen Erwachsenen und Berufseinsteigern in den nächsten Alterskohorten kleiner wird. Sie tragen momentan noch einen großen Teil der Nachfrage. Um auf Schwankungen zu reagieren, wäre die Entwicklung flexibler Nutzungskonzepte denkbar, die eine schnelle Anpassung des Wohnraums und der Infrastruktur an die Bedürfnisse anderer Nutzergruppen erlauben.

I. Wesentliche Ergebnisse für den Stadtkreis Karlsruhe

Bautätigkeit

Die Zunahme neuer Wohnungen zwischen 2010 und 2016 war in Karlsruhe mit 2,8 % (entspricht 4.194 Wohneinheiten) geringer als in der Region Mittlerer Oberrhein mit 3,2 % (entspricht +15.444 Wohneinheiten). Vor allem im Vergleich mit den beiden Landkreisen Karlsruhe (+3,5 % bzw. 6.909 Wohneinheiten) und Rastatt (+3,4 % bzw. 3.600 Wohneinheiten) war die relative Bautätigkeit in Karlsruhe eher verhalten.

Zudem ist zu beobachten, dass trotz zunehmender Anspannung und steigender Nachfrage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen seit 2014 rückläufig ist. Wurden im Jahr 2014 noch 703 neue Wohnungen fertig gestellt, waren es im Jahr 2015 nur 574 Wohneinheiten und 2016 sogar nur noch 439 neu gebaute Wohnungen. In der Region Mittlerer Oberrhein hingegen stiegen die jährlichen Baufertigstellungszahlen hingegen seit 2013 kontinuierlich von Jahr zu Jahr von 1.997 Wohneinheiten in 2013 auf 2.701 Wohnungen im Jahr 2016.

Eigentumsverhältnisse

Wie bei einem Vergleich von Großstädten mit kleineren Gebietseinheiten nicht anders zu erwarten liegt die Eigentümerquote in Karlsruhe mit 50,2 % erwartungsgemäß unterhalb des Eigentümeranteils in der Region (63,5 %) und deutlich unterhalb der Quote im Nachbarschaftsverband Karlsruhe ohne Stadtkreis (72,5 %). Unter allen Mittelstädten der Region liegt die Eigentümerquote bei 58,8 %. In den größten Städten der Region wie Rastatt (51,9 %) und Baden-Baden (50,8 %) liegt der Anteil der Haushalte, die im Wohneigentum leben, in etwa auf dem niedrigen Niveau von Karlsruhe.

Haushaltsgrößen

Wie für Großstädte typisch, unterscheidet sich die Haushaltsgrößenverteilung in Karlsruhe relativ deutlich von der Situation in den beiden Landkreisen Karlsruhe und Rastatt. So bilden in Karlsruhe die Singlehaushalte mit 45,1 % die mit Abstand größte Gruppe und der Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Personen ist mit 26,1 % vergleichsweise gering. In den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt bilden die Mehrpersonenhaushalte mit 3 Personen und mehr mit 34,0 % sogar die größte Gruppe. Der Anteil der Singlehaushalte ist hingegen mit 32,5 % deutlich geringer als in Karlsruhe.

Wohnungsbelegung

Im Oberzentrum Karlsruhe sind sowohl die durchschnittliche Wohnungsgröße als auch die Belegungsdichte mit 3,6 Räumen je Wohnung bzw. 2,0 Personen je Wohneinheit geringer ist als in den beiden Landkreisen (Landkreis Karlsruhe: 4,3 Räume je Wohnung bzw. 2,2 Personen je Wohneinheit; Landkreis Rastatt: 4,2 Räume je Wohnung bzw. 2,3 Personen je Wohneinheit). Darin kommt neben der unterschiedlichen Haushaltsgrößenstruktur auch der geringere Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in der Großstadt Karlsruhe zum Ausdruck.

Wohnungsmieten

Um Wohnungsmieten sinnvoll miteinander vergleichen zu können, ist es notwendig nur Mietverhältnisse mit ähnlicher Wohndauer, ähnlicher Wohnungsgröße und vergleichbarem Modernisierungsstand der Wohnungen zu vergleichen. Im Folgenden wird zwischen Neuvertragsmieten – das sind Mietverträge, die vor weniger als fünf Jahren abgeschlossen wurden – und Bestandsmieten mit bisherigen Laufzeiten zwischen fünf bis unter zehn Jahren, zehn bis unter 20 Jahren sowie 20 Jahren und länger unterschieden. Dabei werden immer nur Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 100 Quadratmetern Wohnfläche sowie umfassend modernisierte oder wenigstens teilmodernisierten Wohnungen in die Betrachtung einbezogen. Bei dem dargestellten Mietpreis handelt es sich um die Kaltmiete (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittliche Angebotsmiete (= Neuvertragsmieten mit bisheriger Laufzeit unter fünf Jahren) liegt laut Umfrage in Karlsruhe derzeit bei 7,75 Euro pro Quadratmeter. Eine (teil-) modernisierte Wohnung mittlerer Größe ist hingegen im Landkreis Rastatt mit durchschnittlich 8,38 Euro pro Quadratmeter und in Baden-Baden mit 8,82 Euro pro Quadratmeter derzeit teurer als im Oberzentrum Karlsruhe. Im Landkreis Karlsruhe hingegen besteht mit einer durchschnittlichen Monatskaltmiete von 7,71 Euro pro Quadratmeter ein ähnliches Mietpreisniveau wie in der Fächerstadt.

Bei Mietverhältnissen, die seit fünf bis unter zehn Jahren bestehen, ist die Situation ähnlich. Auch hier liegen die Mietpreise im Landkreis Rastatt (8,00 Euro/qm) und in Baden-Baden (8,56 Euro/qm) erkennbar vor denen im Oberzentrum Karlsruhe (7,17 Euro/qm) sowie im Landkreis Karlsruhe (7,47 Euro/qm).

Und auch im Segment der zehn bis unter 20 Jahre bestehenden Mietverhältnisse sind die Mieten in Baden-Baden (8,62 Euro pro Quadratmeter) und dem Landkreis Rastatt (7,87 Euro pro Quadratmeter) teurer als in der Fächerstadt (7,42 Euro pro Quadratmeter) und im Landkreis Karlsruhe (7,22 Euro pro Quadratmeter).

Mietverhältnisse, die schon seit 20 Jahren und länger bestehen, wurden in der Umfrage nur in Karlsruhe in ausreichendem Maße erhoben, um statistisch belastbare Aussagen darüber treffen zu können. Dort liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 7,29 Euro pro Quadratmeter.

Eine Ursache für die vergleichsweise höheren Wohnungsmieten in den Landkreisen der Region ist das extrem knappe Angebot an Mietwohnungen in den mittleren und kleinen Gemeinden. Dort ist die Eigentümerquote sehr hoch und umgekehrt die Zahl der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sehr gering. Schon bei geringem Nachfrageanstieg im Mietwohnungsbereich entstehen so sehr schnell Knappheiten, was letztlich zu hohen Mietpreisen führt.

Breitbandinternetanschlüsse

Der Stadtkreis Karlsruhe erzielt hinsichtlich der Ausstattung mit privaten Breitbandinternetanschlüssen im intraregionalen Vergleich unterdurchschnittliche Versorgungsquoten. Nur 72,7 %

der befragten Haushalte verfügen über einen Breitbandanschluss. Sowohl im Landkreis Karlsruhe als auch in Baden-Baden werden Werte von knapp über 80 % erreicht. Im Landkreis Rastatt sind es sogar 83,6 %. Die Versorgungslage der Haushalte im Oberzentrum Karlsruhe ist somit eher mit peripherer gelegenen Gebieten wie Bretten/Gondelheim (72,8 %) oder Oberderdingen/Sulzfeld (70,2 %) vergleichbar. Am besten ist die Breitbandverfügbarkeit im GVV Durmersheim, wo 90,0 % der Haushalte über einen Breitbandinternetanschluss verfügen.

Modernisierungsstand der Wohnungen

In Karlsruhe bewerten 87,4 % der Haushalte ihre Wohnung als umfassend modernisiert oder gar als dem Neubaustandard entsprechend. Trotz dieses hohen Wertes wird der Karlsruher Wohnungsmarkt im Vergleich mit den übrigen Landkreisen der Region in Bezug auf den Modernisierungsstand der Wohnungen übertroffen. So entsprechen im Landkreis Karlsruhe 92,8 % der Wohnungen dem Neubaustandard bzw. wurden die Wohnungen umfassend modernisiert. Im Landkreis Rastatt wird diesbezüglich ein Wert von 96,6 % und in Baden-Baden gar ein Anteil von 97,9 % erreicht. Und auch im Vergleich zu anderen Mittelstädten der Region wie Bruchsal (95,5 %), Ettlingen (93,4 %) oder Rastatt (94,5 %) sind in Karlsruhe vergleichsweise weniger Wohnungen umfassend modernisiert oder entsprechen Neubaustandard.

In Karlsruhe ist hingegen der Anteil der Haushalte vergleichsweise hoch (8,7 %), die angeben, dass ihre Wohnung lediglich in Teilen modernisiert wurde. In der Region insgesamt liegt diese Quote lediglich bei 5,2 %. Wohnungen mit alter Ausstattung oder gar Ausstattungsmängeln gibt es in der Region insgesamt (2,7%) als auch speziell in Karlsruhe (3,9 %) nur sehr wenige.

Der geringfügig schlechtere Modernisierungsstand der Wohnungen in Karlsruhe, ist zum Teil sicherlich durch die vergleichsweise geringe Eigentümerquote in der Fächerstadt bedingt. Einerseits schätzen Mieter den Modernisierungsstand der von ihnen bewohnten Wohnungen kritischer ein als Haushalte im selbstgenutzten Eigenheim. Zum anderen modernisieren Eigentümer die selbstgenutzte Immobilie umfassender und zeitnäher als vermietete Wohnungen.

Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung ist in allen Land- und Stadtkreisen der Region ausgesprochen hoch. In Karlsruhe ist der Anteil derjenigen Haushalte, die mit ihrer Wohnungen oder ihrem Haus sehr zufrieden sind mit 61,4 % unter allen Kreisen am höchsten (RMO insgesamt: 58,8 %). Mit der aktuellen Wohnung in Karlsruhe zufriedene und sehr zufriedene Haushalte ergeben zusammen einen Anteil von 98,3 % (RMO insgesamt: 98,9 %). Nur 1,5 % der Haushalte in Karlsruhe sind mit ihrer Wohnung weniger zufrieden und nur 0,2 % unzufrieden.

Verkehrsmittelwahl

Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen belegt Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein einen Spitzenwert. Über drei Viertel (76,8 %) der Haushalte geben an, dass sie überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad ihre Lebensmitteleinkäufe erledigen. In den übrigen Kreisen der Region liegt dieser Anteil zwischen 60,4 % (Landkreis Karlsruhe) und 65,0 % (Landkreis Rastatt) deutlich niedriger. Außerdem benutzen die Haushalte im Oberzentrum Karlsruhe vergleichsweise selten das Auto, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen (20,6 %). Regionsweit liegt dieser Wert bei 31,0 % und besonders hoch ist der Anteil der Autofahrer im Landkreis Karlsruhe mit 37,9 %. Der öffentliche Personennahverkehr spielt in allen Kreisen der Region beim Einkauf von Lebensmitteln eine ausgesprochen untergeordnete Rolle. Hier liegen die Anteile zwischen 1,4 % und 3,4 %.

Auch medizinische Dienstleistungen werden in der Region Mittlerer Oberrhein mehrheitlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. In Karlsruhe liegt dieser Anteil bei 64,9 %. Unter allen Kreisen der Region belegt die Fächerstadt damit Rang zwei. Nur in Baden-Baden ist dieser Wert mit

80,0 % noch höher. Vergleichsweise selten gehen die Befragten im Landkreis Rastatt zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Arzt oder zur Apotheke (56,2 %). Das Auto spielt hingegen bei der Erreichbarkeit von medizinischen Dienstleistungen in den beiden Landkreisen mit vielen kleineren Gemeinden eine größere Rolle als in den Stadtkreisen der Region.

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Im Hinblick auf die Zufriedenheit mit dem jeweiligen Wohnumfeld bestehen zwischen den Kreisen und Kommunen der Region Mittlerer Oberrhein kaum Unterschiede. Die Anteile der sehr zufriedenen und zufriedenen Haushalte beträgt fast überall über 95 %. In Karlsruhe sind dies 97,3 %, in den Mittelstädten der Region 97,5 % und in der Region insgesamt 98,0 %. Mit 100 % ist der Anteil der mit dem unmittelbaren Wohnumfeld Zufriedenen und sehr Zufriedenen in Bruchsal herausragend hoch.

Im regionalen Vergleich hervorragende Werte erzielt Karlsruhe im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Als überaus zufrieden mit der Erreichbarkeit von Einzelhandel und Dienstleistungen äußern sich im Oberzentrum Karlsruhe 66,1 % der Haushalte. Regionsweit werden diesbezüglich lediglich 57,0 % sehr Zufriedene erreicht. Nur Ettlingen ist die einzige größere Stadt in der Region, in der der Anteil der sehr Zufriedenen mit 73,7 % noch einmal deutlich höher als in Karlsruhe ist. Bemerkenswert ist die mit 43,7 % eher verhaltene Zufriedenheit der Erreichbarkeit von Nahversorgung in Baden-Baden.

Besonders häufig fühlen sich die Haushalte in Karlsruhe durch die Lärmbelästigung und schlechte Luftqualität in ihrem Wohnumfeld beeinträchtigt. Hier liegen die Anteile unzufriedener Haushalte in Karlsruhe im Vergleich mit Regionsdurchschnitt deutlich höher (Lärmbelästigung: Karlsruhe 8,1 %; RMO 6,5 % / Luftqualität: Karlsruhe 9,5 %; RMO 4,5 %). Auch im Vergleich mit dem Durchschnitt aller Mittelstädte der Region (7,3 %) scheint die Lärmbelastung in Karlsruhe etwas höher zu sein, wobei in einzelnen Städten wie Gaggenau (12,0 %) oder Rheinstetten (9,4 %) noch höhere Anteile mit dem Lärm unzufriedener Haushalte ermittelt wurden. Bei der Luftqualität hingegen schneidet die Fächerstadt auch im Vergleich mit dem Durchschnitt der Mittelstädte der Region (2,6 %) mit Abstand schlechter ab.

Auch in Sachen Sauberkeit sowie Ordnung und Sicherheit erzielt die Fächerstadt eher unterdurchschnittliche Zufriedenheitswerte. Zwar ist hier der Anteil der explizit unzufriedenen Haushalte nicht eklatant höher als in anderen Kreisen und Kommunen der Region. Allerdings ist der Anteil der mit diesen beiden Aspekten von Wohnumfeldqualität sehr zufriedenen Haushalte in Karlsruhe auffällig geringer als in der übrigen Region. Während die Sauberkeit des Wohnumfeldes regionsweit von 79,5 % der Befragten als sehr zufriedenstellend bewertet wird, liegt dieser Anteil in Karlsruhe nur bei 68,6 %. Bei den Mittelstädten der Region liegt dieser Wert mit 82,1 % beachtlich hoch. Auch in Punkto Ordnung und Sicherheit ergibt sich ein ähnliches Bild. Während in der gesamten Region immerhin 58,3 % der Haushalte sich in ihrem Wohnquartier sehr sicher fühlen, äußern dies in Karlsruhe lediglich 53,3 % der Befragten. Der Anteil der Hochzufriedenen liegt im Durchschnitt aller Mittelstädte mit 60,7 % ebenfalls deutlich über dem Karlsruher Wert. Einen Negativrekord erzielt hierbei allerdings Bruchsal. Hier sind lediglich 33,8 % der Haushalte in Sachen Ordnung und Sicherheit im Wohnumfeld sehr zufrieden.

Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Hervorragende Bewertungen geben die befragten Karlsruher Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ab. Drei Viertel (75,5 %) der Familien mit Kindern in Karlsruhe sind mit der Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen und Grundschulen außerordentlich zufrieden. In den übrigen Kreisen der Region liegen die Zufriedenheitswerte deutlich darunter: Landkreis Karlsruhe 67,3 %, Landkreis Rastatt 65,8 %, Baden-Baden 48,1 %). Ähnlich gut wie in Karlsruhe empfinden die Befragten in

den Mittelstädten der Region die Erreichbarkeit von Grundschule und KiTa (73,3 %). Namentlich in Bruchsal (86,4 %) und Ettlingen (81,4 %) werden Rekordwerte erreicht.

Haushalte über 55 Jahre und älter

Im Vergleich zum Karlsruher Mittelwert leben die älteren Haushalte (55 Jahren und älter) deutlich häufiger im selbstgenutzten Wohneigentum: Während die Eigentümerquote im stadtweiten Durchschnitt bei 50,2 % liegt, wohnen 59,8% der über 55-jährigen Karlsruher im Wohneigentum. Allerdings ist dieser Anteil in der gesamten Region Mittlerer Oberrhein mit seinen vielen kleinen Gemeinden und Ortsteilen, die überwiegend von Einfamilienhausgebieten geprägt sind, mit 73,4 % deutlich höher als in der Großstadt Karlsruhe.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,6 Personen stehen den älteren Haushalten (55 Jahre und älter) in Karlsruhe im Mittel 108 Quadratmeter zur Verfügung. Das entspricht einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 67,5 Quadratmeter. Über alle Altersgruppen hinweg stehen dem durchschnittlichen Karlsruher Haushalt lediglich 53,0 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Im regionalen Vergleich ist die verfügbare Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte über 55 Jahren in Karlsruhe und im Nachbarschaftsverband (ohne Stadtkreis Karlsruhe) mit 67,5 qm/Kopf bzw. 68,9 qm/Kopf leicht unterdurchschnittlich. Im Regionsmittel steht den älteren Haushalten im Regionalverband Mittlerer Oberrhein 70,6 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Geringer ist die verfügbare Wohnfläche pro Kopf der älteren Haushalte beispielsweise in Ettlingen mit 62,9 qm/Kopf. Hohe Werte werden hingegen in Bretten (75,6 qm/Kopf) sowie in Baden-Baden (75,3 qm/Kopf) erreicht.

Die älteren Haushalte über 55 Jahren in Karlsruhe sind mit ihrer Wohnsituation ausgesprochen zufrieden. Im Vergleich mit den anderen Kreisen in der Region Mittlerer Oberrhein schneidet die Fächerstadt diesbezüglich am besten ab. Über drei Fünftel (61,4 %) der älteren Befragten in Karlsruhe sind mit ihrer aktuellen Wohnung sehr zufrieden. Im Landkreis Karlsruhe äußern sich nur 53,0 % der Generation 55plus als mit der aktuellen Wohnung außerordentlich zufrieden. Im Landkreis Rastatt werden lediglich 48,6 % und im Stadtkreis Baden-Baden nur 43,8 % erreicht. Ähnlich hoch wie in Karlsruhe ist die Zufriedenheit mit der Wohnung aber auch in den übrigen großen Kreisstädten der Region (mit Ausnahme von Waghäusel). Addiert man die Anteile derjenigen älteren Befragten zusammen, die mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder mindestens zufrieden sind, dann werden bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Ettlingen: 94,8 %) in allen Gebietskörperschaften der Region Mittlerer Oberrhein Werte von 97 % oder mehr erreicht. In Karlsruhe summiert sich der Anteil der zufriedenen und sehr zufriedenen Haushalte auf 98,6 % (Region Mittlerer Oberrhein insgesamt: 99 %).

Ähnliches gilt für die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld: Auch in Sachen Wohnumfeld zeigt sich die ältere Generation in Karlsruhe im Regionsvergleich als ausgesprochen zufrieden. Über die Hälfte (52,5 %) der über 55-Jährigen in Karlsruhe sind mit ihrem direkten Wohnumfeld sehr zufrieden und weitere 44,7 % zufrieden (Region Mittlerer Oberrhein zusammen: 48,8 % sehr zufrieden; 48,3 % zufrieden). Und auch im Vergleich mit den anderen Altersgruppen der Fächerstadt zeigen sich die älteren Karlsruher Haushalte ähnlich zufrieden mit ihrem Wohnumfeld wie die jüngeren Generationen.

Über vier Fünftel (82,6 %) der Generation 55plus in Karlsruhe schätzen, dass ihrer aktuelle Wohnung hinsichtlich Barrierefreiheit für das Wohnen im Alter geeignet ist, ohne dass große bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen. Weitere 10,4 % sind der Meinung, dass durch geringe bauliche Eingriffe an der aktuellen Wohnung barrierefreies Wohnen bis ins hohe Alter möglich wäre. Und 7,0 % sind davon überzeugt, dass Barrierefreiheit in ihrer aktuellen Wohnung nur durch erheblichen baulichen Aufwand hergestellt werden könnte. Im Vergleich mit anderen Gebietskörperschaften der Region Mittlerer Oberrhein liegt Karlsruhe hin-

sichtlich der Senioren-tauglichkeit der Wohnungen im Durchschnitt. Vor allem was den Anteil an Wohnungen angeht, der ohne größere bauliche Eingriffe barrierefrei gestaltet werden könnte, liegen - bis auf einige Ausreißer abgesehen - alle Regionsgemeinden relativ nahe beieinander (Region Mittlerer Oberrhein insgesamt: 83,6 %).

Hingegen ist der Anteil der Wohnungen, die nach Meinung der befragten Generation 55plus baulich erheblich verändert werden müssten in Karlsruhe mit 7,0 % höher als in den übrigen Kreisen der Region (Landkreis Karlsruhe: 3,3 %, Landkreis Rastatt: 3,1 %, Baden-Baden: 0,7 %). Besonders hoch scheint der Nachholbedarf hinsichtlich seniorengeeignetem Wohnraum in den großen Kreisstädten Bretten, Rheinstetten, Waghäusel und Gaggenau zu sein. Aber auch Ettlingen liegt insgesamt in der Bewertung der Barrierefreiheit der Wohnungen hinter dem Oberzentrum Karlsruhe.

Umzugsabsichten in den kommenden drei Jahren

In Karlsruhe hegen 4,3 % aller Haushalte die feste Absicht in den kommenden drei Jahren umzuziehen. Bei weiteren 5,6 % steht der Entschluss, Wohnung und/oder Wohnort zu wechseln noch nicht sicher fest. Über neun Zehntel (90,20 %) der Haushalte in Karlsruhe wollen definitiv in naher Zukunft nicht umziehen. Verglichen mit Haushalten in anderen Kreisen und Kommunen der Region ist die Umzugsneigung im Oberzentrum Karlsruhe vergleichsweise hoch. Im Regionsdurchschnitt beispielsweise wollen lediglich 3,1 % der Befragten in den kommenden drei Jahren umziehen und nur 4,7 % sind unentschlossen. Die höhere Bereitschaft zur Mobilität ist für Großstädte allerdings keinesfalls ungewöhnlich und lässt in der Regel keine Rückschlüsse auf geringe Wohnzufriedenheit zu. Vielmehr spiegelt sich in der höheren Umzugsbereitschaft in Oberzentren die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur dort wider. Der Anteil junger Haushalte (Auszubildende, Studierende, Berufsanfänger, Paare in der Familiengründungsphase) ist hoch. Die Weichenstellungen hinsichtlich beruflicher und familiärer Zukunft sind bei jungen Menschen häufig noch nicht erfolgt bzw. in vollem Gange, was eine kürzere Wohndauer und einen häufigeren Wohnungs- und Ortswechsel mit sich bringt. Zudem ist in Städten die Eigentümerquote geringer. Haushalte, die zur Miete leben, neigen eher dazu, umzuziehen und ihre aktuelle Wohnung von Zeit zu Zeit den jeweiligen Lebens- und Familienumständen anzupassen als dies Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum tun. So weisen beispielsweise die großen Kreisstädte wie Rastatt oder Ettlingen ebenfalls höhere Anteile von umzugswilligen Haushalten auf als Karlsruhe, während in den Kleinstädten und sonstigen Gemeinden mit hohen Eigentümerquoten und demographisch älterer Bevölkerung in der Regel eine geringere Umzugsneigung besteht.

Unter den Motiven für einen geplanten Umzug dominiert bei den Haushalten in der Region der Wunsch nach Wohneigentum (24,1 %) – vor allem bei Familien mit Kindern. Speziell in Karlsruhe wollen jedoch 63,2 % der Befragten nach dem Umzug lieber zur Miete wohnen und nur 33,2 % im selbstgenutzten Wohneigentum.¹ Weiterhin sind die Reduzierung der Pendelzeiten zur Arbeitsstelle sowie die Veränderung der Haushaltgröße (Verkleinerung oder Vergrößerung) die am häufigsten genannten Motive des geplanten Umzugs (jeweils ca. 20 %).

Als Mindestanforderung an die neue Wohnung oder das neue Haus definieren weit über die Hälfte (61,9 %) der Befragten die Möglichkeit draußen im Freien auf dem eigenen Balkon und/oder der eigenen Terrasse sitzen zu können. Ebenfalls sollte für 53,6 % ein privater PKW-Stellplatz, eine Garage oder ein Carport zur neuen Wohnung gehören.

Die Orientierung auf den bisherigen Wohnort ist in der Großstadt Karlsruhe unter allen umzugswilligen Haushalten am größten. Hier suchen 82,6 % der befragten Haushalte explizit in-

¹ Darin kommt der hohe Anteil junger, noch in Ausbildung befindlicher Haushalte in Karlsruhe zum Ausdruck.

nerhalb Karlsruhes nach einem neuen Wohnstandort. Im Landkreis Karlsruhe sowie dem Landkreis Rastatt fällt die Orientierung zur bisherigen Stadt oder Gemeinde geringer aus. Hier sucht lediglich die Hälfte der Befragten (Landkreis Karlsruhe 50,3 % Landkreis Rastatt 59,4 %) innerhalb der bisherigen Wohngemeinde nach einer neuen Immobilie.

Bei Haushalten, die außerhalb der Region Mittlerer Oberrhein eine neue Wohnung suchen, bedingen zum weitaus größten Teil berufliche Gründe den geplanten Wegzug. Deren Anteil liegt unter den Karlsruher Haushalten mit Umzugsneigung bei 10,0 %, im Landkreis Karlsruhe bei 9,0 % und im Landkreis Rastatt bei 7,7 %.

Von den Befragten, die angeben, gezielt in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung zu suchen, derzeit aber in einer anderen Stadt oder Gemeinde der Region Mittlerer Oberrhein leben, sind knapp die Hälfte im Alter zwischen 18 und 30 Jahren. Dabei handelt es sich dann auch um mehrheitlich beruflich motivierte Umzüge, erste selbständige Haushaltsgründungen oder die Aufnahme eines Studiums beziehungsweise einer Ausbildung. Aufgrund der geringen Besetzungstärken können hier keine genaueren Aussagen getroffen werden.

Regionsweit haben nur 17,3 % der Befragten mit Umzugsabsichten Schwierigkeiten, im jeweils bevorzugten Bereich eine neue Wohnung oder ein Haus zu finden. Die Probleme, auf die sie bei der Suche stoßen, betreffen meistens zu hohe Preise, die für den Wohnraum aufgerufen werden, oder ein unzureichendes Angebot am Markt. Räumlich konzentrieren sich die Nennungen ganz deutlich in und um Karlsruhe. Über die Hälfte (54,7 %) der befragten Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche lebt derzeit in der Stadt Karlsruhe, ein weiteres Drittel (32,5 %) im Nachbarschaftsverband Karlsruhe (ohne die Stadt Karlsruhe). Das deutet auf eine lokale Anspannung am Wohnungsmarkt hin.

Umzugsbewegungen innerhalb der vergangenen drei Jahre

Von allen in den vergangenen drei Jahren umgezogenen Haushalten in Karlsruhe sind 81,4 % der Befragten innerhalb der Stadtgrenzen umgezogen. Weitere 5,4 % sind vom Landkreis Karlsruhe in die Fächerstadt gezogen, 0,4 % kamen aus Baden-Baden, 1,5 % aus dem Landkreis Rastatt und 11,2 % zogen von außerhalb der Region Mittlerer Oberrhein ins Oberzentrum Karlsruhe.

Auch in den übrigen Kreisen der Region verlief der überwiegende Anteil der Umzüge über kurze Distanzen innerhalb der eigenen Kreisgrenzen (Region Mittlerer Oberrhein insgesamt 77,2 %).

Der Wunsch nach der Bildung von Wohneigentum steht vielfach im Mittelpunkt, wenn Haushalte - vor allem Paare in der Familiengründungs- und -expansionsphase - umgezogen sind. Unter anderem wird das auch am Vergleich des Wohnstatus vor und nach dem Umzug deutlich. Während 92,8 % der Haushalte in Karlsruhe, die in den vergangenen drei Jahren umgezogen sind, vor dem Wohnungswechsel zur Miete gewohnt haben, sinkt der Anteil der Mieterhaushalte nach dem Umzug auf 58,7 %. Noch deutlich ausgeprägter ist der Rückgang der Mieterquote nach einem Umzug in den Landkreisen Karlsruhe (Rückgang von 81,9 % auf 32,1 %) und Rastatt (Rückgang von 83,0 % auf 36,5 %) oder auch dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe ohne den Stadtkreis Karlsruhe (Rückgang von 77,9 % auf 36,5 %).

Nach einem Umzug stieg die zur Verfügung stehende Wohnfläche der Haushalte an (Durchschnittsbetrachtung). Dies ist vor allem bei Mehrpersonenhaushalten bis 45 Jahren, die das Gros der Umziehenden darstellen, zu beobachten. Bei älteren Haushalten, die aber in deutlich geringerem Maße umgezogen sind, ist hingegen eine Reduzierung der Wohnungsgrößen feststellbar. Im Mittel nahm die Wohnfläche von kürzlich umgezogenen Haushalten in Karlsruhe nach dem Wohnungswechsel um 21 Quadratmeter je Haushalt zu. Auch im Nachbarschaftsverband

Karlsruhe (ohne Stadtkreis Karlsruhe) ist der Flächenzuwachs nach einem Umzug mit 22 Quadratmetern ähnlich. In den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt mit vielen kleineren Gemeinden und einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhausbau steigt die Wohnfläche der umgezogenen Haushalte mit 30 Quadratmeter bzw. 28 Quadratmetern noch einmal deutlich stärker an.

Die eben beschriebene Zunahme an Wohnfläche nach einem Umzug hat aber auch zur Folge, dass in den meisten Fällen die Wohnkosten für die neue Wohnung höher sind als vor dem Umzug. In Karlsruhe stiegen bei 45,4 % der in den vergangenen drei Jahren umgezogenen Haushalte die Wohnkosten durch den vollzogenen Wohnungswechsel. Bei etwa einem Drittel (32,1 %) sind die Kosten für Miete oder Tilgung von Darlehen auch nach dem Umzug unverändert. Gut ein Fünftel (22,5 %) der Umgezogenen in Karlsruhe zahlt für die neue Wohnung weniger Wohnkosten als für die vorher bewohnte Immobilie. Ganz ähnlich verhält es sich auch in den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt. Im regionsweiten Durchschnitt zahlen 40,4 % der kürzlich umgezogenen Haushalte für die neue Immobilie höhere Wohnkosten als vor dem Umzug, 32,2 % haben ähnlich hohe Kosten und bei 27,4 % fallen die finanziellen Belastungen für die Wohnung nach dem Umzug geringer aus als vorher.

Im Hinblick auf die Qualität der Wohnungsausstattung sowie den Modernisierungsstand der Wohnungen waren rund drei Viertel der kürzlich umgezogenen Haushalte in Karlsruhe der Meinung, durch den Wohnungswechsel habe sich eine Verbesserung der bisherigen Situation eingestellt (Wohnungsausstattung: 76,4 %; Modernisierungsstand: 74,4 %). Jeweils etwa ein Fünftel der Umgezogenen beurteilen Ausstattungsniveau sowie Modernisierungsstand der neuen Wohnung im Vergleich zur bisherigen Wohnung als gleichwertig (Wohnungsausstattung: 21,6 %; Modernisierungsstand: 22,4 %). Nur bei 2,0 % bzw. 3,2 % der Befragten hat sich die Situation im Hinblick auf die beiden genannten Aspekte durch den Wohnungswechsel verschlechtert. Dabei weichen die Ergebnisse für Karlsruhe nur marginal von den Regionsergebnissen ab.

Auch im Hinblick auf die Raumaufteilung (60,7 %), die Verfügbarkeit von Keller- und Abstellflächen (54,4 %), Balkon- oder Terrassennutzung (55,9 %), Barrierefreiheit von Wohnungen (54,9 %), Fahrradabstellmöglichkeiten (53,1 %) sowie der Parksituation für PKW (57,0 %) hat sich bei der überwiegenden Mehrheit der umgezogenen Haushalte die Situation mit dem Einzug in die neue Wohnung deutlich verbessert.

Nicht ganz so häufig konnten die Umziehenden durch die Wohnortverlagerung eine Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten erreichen. Dennoch lag der Anteil derer, die nach dem Umzug das nachbarschaftliche/soziale Miteinander in der neuen Wohnumgebung als Verbesserung empfunden haben, in Karlsruhe bei 46,7 %. Als unverändert bewerteten 50,1 %, der Umgezogenen das neue soziale Umfeld und eine Verschlechterung wollen nur 3,2 % festgestellt haben.

Allerdings sticht Karlsruhe im Hinblick auf veränderte Erreichbarkeiten nach dem Wohnungswechsel unter drei Aspekten besonders positiv hervor. So hat sich bei Umziehenden in Karlsruhe die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs nach dem Wohnungswechsel deutlich häufiger verbessert als im regionalen Durchschnitt (Karlsruhe: 55,2 %; Region Mittlerer Oberrhein insgesamt: 43,8 %). Gleiches gilt für die Verbesserung der ärztlichen Versorgung (Karlsruhe: 47,2 %; Region Mittlerer Oberrhein insgesamt: 36,5 %) sowie Erreichbarkeit von Bildungs- und Betreuungsangeboten (Karlsruhe: 37,9 %; Region Mittlerer Oberrhein insgesamt: 29,7 %).

Fazit

Der Wohnungsmarkt in der Fächerstadt ist hoch attraktiv. Neben sehr hohen Zufriedenheitswerten unter den in Karlsruhe lebenden Haushalten zeigt dies nicht zuletzt die Tatsache, dass wer

einmal in der Fächerstadt eine Wohnung gefunden hat, von dort nicht mehr wegziehen möchte. Fast 85 % der Haushalte mit Umzugsabsichten versuchen den geplanten Wohnungswechsel innerhalb der Stadtgrenzen zu realisieren. Für eine Universitätsstadt mit hohem Anteil an jungen, beruflich und familiär relativ ungebundenen Haushalten ist dieser Wert umso beachtlicher.

Dennoch besteht in Karlsruhe weiter Handlungsbedarf, um auch künftig im Wettbewerb mit den ebenfalls sehr attraktiven Mittelzentren in der Region (Ettlingen, Bruchsal, Bretten, Rastatt, Baden-Baden) um sozioökonomische stabile Haushalte aus der Mittel- und Oberschicht konkurrieren zu können. Hierbei besteht vor allem in den Bereichen Modernisierung des Wohnungsbestands als auch in puncto Sauberkeit sowie Ordnung und Sicherheit weiter Handlungsbedarf.

Wie bereits der 8. Sachstandbericht Wohnen und Bauen in Karlsruhe 2015 gezeigt hat, so wurde auch bei der vorliegenden Haushaltebefragung an mehreren Stellen deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe sowie in den übrigen Mittelzentren der Region deutlich angespannt ist. In diesem Zusammenhang erscheint die im regionalen Vergleich geringe Wohnungsneubauquote im Stadtkreis Karlsruhe sowie die Tatsache, dass in den vergangenen drei Jahren die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen in der Fächerstadt – entgegen dem regionalen Trend – rückläufig war, nicht wünschenswert. Vor allem vor dem Hintergrund stetig steigender Miet- und Kaufpreise sowie dem Mangel an Wohnraum im preisgünstigen Segment sollten die Bemühungen um steigende Baufertigstellungszahlen im Stadtkreis Karlsruhe weiter intensiviert werden. Neue Strategien für mehr und schnelleren Wohnungsneubau in Karlsruhe werden im November 2018 auf dem 3. Akteurstreffen Wohnungsbau zusammen mit den lokalen Stakeholdern entwickelt und diskutiert werden.

Beschluss:

Antrag an den Ausschuss

Der Hauptausschuss nimmt die Ergebnisse der Wohnraumstudie des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein „Wohnverhältnisse und Umzugsabsichten in der Region Mittlerer Oberrhein“ und die sich daraus ergebende Auswertung für den Stadtkreis Karlsruhe zur Kenntnis.