



STELLUNGNAHME zum Antrag B'90/DIE GRÜNEN-OR-Fraktion eingegangen am: 22.09.2020	Vorlage Nr.:	2020/1217
	Verantwortlich:	Stpla / Dez. 6

Stadtweite Voruntersuchung Soziale Erhaltungssatzung – Ergebnisse für Durlach

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	04.11.2020	5	X	

Kurzfassung

Die stadtweite Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung identifiziert für den Stadtteil Durlach das Suchgebiet Lohn-Lissen, in dem der Verdrängungsdruck erhöht und das Verdrängungspotential deutlich erhöht ist. Das bauliche Aufwertungspotential ist in Lohn-Lissen jedoch gering. In Durlach existieren daher keine Beobachtungsgebiete und keine Verdachtsgebiete.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input 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 <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

I. Methodenbeschreibung der städtischen Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung

Die stadtweite Voruntersuchung zum Thema Soziale Erhaltungssatzung analysiert vorhandene statistische Daten in drei Dimensionen und zeigt kleinräumige Unterschiede in Karlsruhe auf Ebene der 70 Stadtviertel auf. Diese **drei Bewertungsdimensionen** sind Verdrängungsdruck, Verdrängungspotential und Bauliches Aufwertungspotential:

1. Die Bewertungsdimension **Verdrängungsdruck** setzt sich aus Indikatoren zusammen, die die Entwicklung verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen in den letzten vier Jahren (2016 bis 2019) darstellt. Zusätzlich werden Indikatoren hinzugezogen, die Hinweise auf Zuzüge jüngerer Einpersonenhaushalte als Akteure von Gentrifizierungsprozessen geben, sowie Indikatoren, welche die wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen der letzten Jahre abbilden:
 - a.) Entwicklung verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen:
 - Entwicklung des Einwohneranteils ab 65 Jahren und älter,
 - Entwicklung des Einwohneranteils im SGB II Bezug (Bezieher von Arbeitslosengeld II),
 - Entwicklung des Einwohneranteils im SGB XII Bezug (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
 - Entwicklung des Einwohneranteils mit ausländischer Staatsangehörigkeit,
 - Entwicklung des Einwohneranteils der Deutschen mit Migrationshintergrund,
 - Entwicklung des Anteils der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger,
 - Entwicklung des Anteils der Haushalte mit Kindern,
 - Entwicklung des Anteils der alleinerziehenden Haushalte.
 - b.) Hinweise auf Zuzüge jüngerer Einpersonenhaushalte:
 - Entwicklung des Anteils der Einwohner im Alter von 18 bis 45 Jahre,
 - Entwicklung des Anteils von Einpersonenhaushalten.
 - c.) Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen:
 - Prozentualer Anteil der Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen am Wohnungsbestand,
 - Anteil der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern am Bestand der Mehrfamilienhäuser,
 - Genehmigte Baumaßnahmen im Bestand in Gebäuden mit Wohnraum an bewohnten Gebäuden zum Jahresende 2019,
 - Entwicklung der Angebotsmieten pro Quadratmeter.
2. Die Bewertungsdimension **Verdrängungspotential** umfasst Indikatoren, die potenziell verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen im Berichtsjahr 2019 betrachtet und Indikatoren, die Hinweise für stabile Milieus sind:
 - a.) Potenziell verdrängungsgefährdete Gruppen:
 - Einwohneranteil ab 65 Jahren und älter,
 - Einwohneranteil mit ausländischer Staatsangehörigkeit,
 - Einwohneranteil der Deutschen mit Migrationshintergrund,
 - Einwohneranteil im SGB II Bezug (Bezieher von Arbeitslosengeld II),
 - Einwohneranteil im SGB XII Bezug (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
 - Anteil der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger,
 - Mittelwert des gewichteten Pro-Kopf-Einkommens

- Anteil der Haushalte mit Kindern,
 - Anteil der alleinerziehenden Haushalte,
 - Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 % des Nettoäquivalenzeinkommens (trotz Erwerbstätigkeit -> Working Poor).
- b.) Hinweise auf stabile Milieus:
- Anteil der Ausländer mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren,
 - Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren.
3. Die Bewertungsdimension **Bauliches Aufwertungspotential** liefert Hinweise auf mögliche oder erwartbare bauliche Aufwertungen im betrachteten Gebiet. Einzelne Indikatoren bilden folgende strukturelle Gegebenheiten ab:
- Anteil von selbst genutztem Eigentum,
 - Anteil von Wohnungen der Volkswohnung,
 - Anteil von Gebäuden, die im Eigentum von Akteuren im Bereich des preisgedämpften Wohnens sind,
 - Anteil bewohnter Gebäude, die bis 1918 errichtet wurden,
 - Anteil der Mehrfamilienhäuser an bewohnten Gebäuden,
 - Wohnungsanzahl je bewohntem Gebäude,
 - Modernisierungsgrad der Wohnungen.

Nach anerkanntem wissenschaftlichen Standard werden die Indikatoren der beiden Dimensionen Verdrängungsdruck und Verdrängungspotential auf eine einheitliche Spanne standardisiert und vergleichbar gemacht. Diese Standardisierung erfolgt durch Anwendung der z-Transformation, die Abweichungen vom städtischen Durchschnitt skalenunabhängig ermittelt (Formel: $z_i = (x_i - \bar{x})/s$ mit \bar{x} =Mittelwert und s =Standardabweichung). Hierbei fließen je Dimension alle Indikatoren gleichwertig ein und werden je nach Wirkrichtung des Indikators mit 1 oder -1 multipliziert. Innerhalb der Dimensionen werden die einzelnen z-transformierten Indikatoren aggregiert und nochmals z-transformiert, um die Dimensionen Verdrängungsdruck und Verdrängungspotential vergleichbar zu machen.

Den z-transformierten Indikatoren werden folgende Wertebereiche zugeteilt:

- 1,0 und größer -> deutlich erhöht
- 0,5 bis unter 1,0 -> erhöht
- 0,0 bis unter 0,5 -> durchschnittlich [im positiven Bereich]
- 0,5 bis unter 0,0 -> durchschnittlich [im negativen Bereich]
- 1,0 bis unter -0,5-> gering
- 1,0 und kleiner -> sehr gering

Auf Basis der ermittelten z-Werte für die Dimensionen Verdrängungsdruck und Verdrängungspotential werden **Suchgebiete** identifiziert. Die Klassifikation als Suchgebiet erfolgt, wenn der Verdrängungsdruck erhöht oder deutlich erhöht ist (was für eine überdurchschnittliche Dynamik in den letzten vier Jahren spricht) und wenn gleichzeitig das Verdrängungspotential im positiven Bereich durchschnittlich, erhöht oder deutlich erhöht ist als Hinweis auf höhere Anteile verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen.

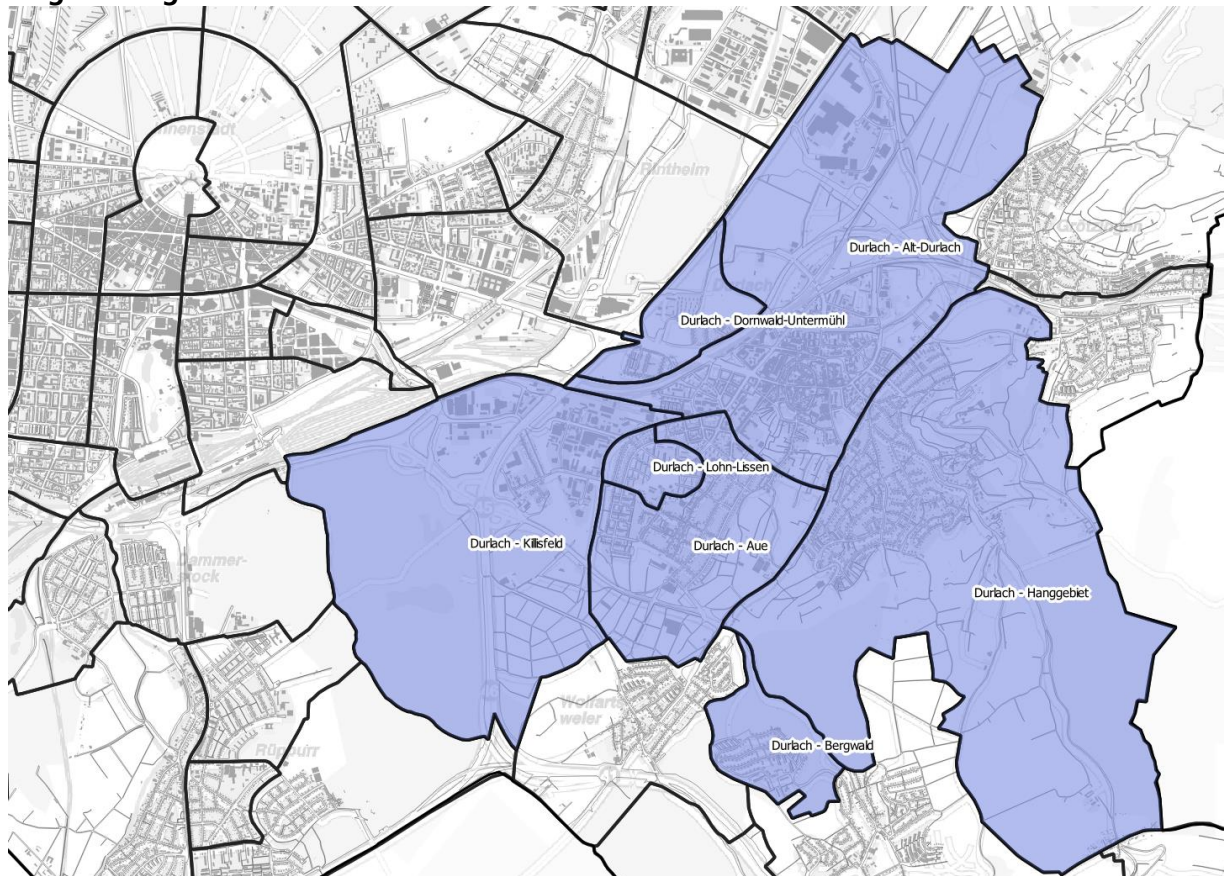
Für so identifizierte Suchgebiete wird in einem weiteren Schritt das Bauliche Aufwertungspotential deskriptiv ausgewertet und auf Auffälligkeiten hin untersucht. Bei auffälligen Werten wird ein Gebiet als **Beobachtungsgebiet** oder sogar als **Verdachtsgebiet** eingestuft.

II. Ergebnisse der Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung für Durlach

Der Stadtteil Durlach ist für statistische Analysen in sieben Stadtviertel unterteilt: Alt-Durlach, Dornwald-Untermühl, Hanggebiet, Bergwald, Aue, Lohn-Lissen und Killisfeld (Abbildung 1).

Abbildung 1

Abgrenzungen der sieben Stadtviertel von Durlach



Als Ergebnis der Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung ergeben sich für die Stadtviertel Durlachs die in Tabelle 1 aufgelisteten Werte, die jeweils den Verdrängungsdruck und das Verdrängungspotential zusammenfassen. Insgesamt werden stadtweit sieben der 70 Stadtviertel als Suchgebiete klassifiziert. In Durlach kann das Stadtviertel Lohn-Lissen als Suchgebiet identifiziert werden. Dort ist der Verdrängungsdruck mit einem Wert von 0,6 erhöht und das Verdrängungspotential mit einem Wert von 1,4 deutlich erhöht. Auch in Killisfeld ist der Verdrängungsdruck mit einem Wert von 0,9 erhöht, aber das Verdrängungspotential ist im negativen Bereich durchschnittlich. Im Stadtviertel Dornwald-Untermühl ist das Verdrängungspotential mit 1,1 zwar ebenso deutlich erhöht, der Verdrängungsdruck mit 0,3 aber nur durchschnittlich.

Tabelle 1

Verdrängungspotential und Verdrängungsdruck in den Durlacher Stadtvierteln

Stadtviertel	Verdrängungsdruck	Verdrängungspotential
0197 Durlach - Killisfeld	0,9 erhöht	-0,5 durchschn. neg.
0196 Durlach - Lohn-Lissen	0,6 erhöht	1,4 deutlich erhöht
0193 Durlach - Hanggebiet	0,4 durchschn. pos.	-0,2 durchschn. neg.
0192 Durlach - Dornwald-Untermühl	0,3 durchschn. pos.	1,1 deutlich erhöht
0191 Durlach - Alt-Durlach	0,1 durchschn. pos.	-0,2 durchschn. neg.
0195 Durlach - Aue	0,1 durchschn. pos.	0,3 durchschn. pos.
0194 Durlach - Bergwald	-1,8 sehr gering	0,8 erhöht

Die für Suchgebiete im Rahmen der stadtweiten Voruntersuchung durchgeführte Analyse des baulichen Aufwertungspotentials ist in Tabelle 2 enthalten. Stadtweit erhält nur die Südstadt – Südlicher Teil den Status Verdachtsgebiet (mit sechs von sieben auffälligen Werten) und die Innenstadt-Ost – Südwestlicher Teil den Status Beobachtungsgebiet (mit fünf von sieben auffälligen Werten). Für das Suchgebiet Lohn-Lissen sind lediglich zwei der sieben untersuchten Indikatoren auffällig: Der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt mit 81,7 % an den bewohnten Gebäuden doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt (39,5 %) und die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je bewohntem Gebäude ist mit 7,4 ebenso deutlich erhöht (Karlsruhe: 3,8). Die überdurchschnittlichen Anteile von Wohnungen der Volkswohnung an allen Wohnungen (Lohn-Lissen: 33,0 %, Karlsruhe: 8,4 %) und von Wohngebäuden im Eigentum von Akteuren im Bereich des preisgedämpften Wohnens (Lohn-Lissen: 23,7 %, Karlsruhe: 11,7 %) mindern das bauliche Aufwertungspotential.

Tabelle 2

Bauliches Aufwertungspotential in den identifizierten Suchgebieten

Suchgebiet	Kennzahlen zum Baulichen Aufwertungspotential in den Stadtvierteln							Auffällige Werte (max. 7)
	Eigentümerquote Wohnungen [2011]	Wohngebäude im Eigentum von Akteuren im Bereich des preisgedämpften Wohnens [2011]	Anteil VoWo-Wohnungen an allen Wohnungen [2019]	Anteil bewohnter Gebäude bis 1918 errichtet [2019]	Anteil Mehrfamilienhäuser an bewohnten Gebäuden [2019]	Anteil Bewohner in Gebäuden mit teilweise ersten oder beträchtlichen Mängeln [Bürgerumfrage 2020]	Durchschnittliche Anzahl Wohnungen je bewohntem Gebäude [2019]	
	in Prozent						Anzahl	
Innenstadt-Ost - Südwestl. Teil	14,9	26,3	23,5	39,5	88,6	24,8	9,3	5
Südstadt - Südlicher Teil	8,2	28,5	1,1	39,3	95,8	22,7	9,0	6
Waldstadt - Waldlage	30,7	13,7	28,6	0,1	31,7	15,6	4,0	0
Hagsfeld - Alt-Hagsfeld	40,8	1,6	0,6	14,0	27,8	14,6	2,0	2
Durlach - Lohn-Lissen	21,9	23,7	33,0	9,9	81,7	17,3	7,4	2
Neureut - Nördlicher Teil	45,8	1,0	1,1	11,9	28,6	20,8	3,0	3
Nordstadt - Amerikanersiedlung	25,0	23,5	38,7	0,2	51,7	10,7	6,3	0
Karlsruhe insgesamt	28,6	11,7	8,4	13,3	39,5	17,2	3,8	

Zusammenfassend ergibt sich für Durlach nach Durchführung der stadtweiten Voruntersuchung zur Sozialen Erhaltungssatzung mit dem Stadtviertel Durlach – Lohn-Lissen ein Suchgebiet. Dort ist der Verdrängungsdruck mit einem Wert von 0,6 erhöht und das Verdrängungspotential mit einem Wert von 1,4 deutlich erhöht. Besonders auffällig ist im Stadtviertel der hohe Anteil von Ausländern, die seit mehr als zehn Jahren dort ansässig sind, der hohe Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund und von Alleinerziehenden. Das bauliche Aufwertungspotential ist in Lohn-Lissen aber vergleichsweise gering. Somit existieren aktuell in Durlach keine Beobachtungsgebiete und keine Verdachtsgebiete.