

# Stadtentwicklungs- strategie 2035

## Wohnen und Bauen



---

## Impressum

### **Stadt Karlsruhe**

Amt für Stadtentwicklung  
Zähringerstraße 61  
76133 Karlsruhe

### **Leiterin:**

Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

### **Bereich:**

Stadtentwicklung  
Dr. Andrea Hammer

### **Bearbeitung:**

Dr. Andrea Hammer  
Daniel Götz  
Benedikt Dierßen  
Kai Rohweder

### **In Zusammenarbeit mit:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Karlsruhe  
Liegenschaftsamt  
Sozial- und Jugendbehörde  
Stadtplanungsamt  
VOLKSWOHNUNG GmbH

### **Datenaufbereitung:**

Kai Rohweder

### **Layout:**

Stefanie Groß

### **Auskunftsdienst und Bestellung:**

**Telefon:** 0721 133-1220

**Fax:** 0721 133-1209

**E-Mail:** [stadtentwicklung@afsta.karlsruhe.de](mailto:stadtentwicklung@afsta.karlsruhe.de)

**Internet:** [www.karlsruhe.de/stadtentwicklung](http://www.karlsruhe.de/stadtentwicklung)

### **Stand:**

Juni 2021

Gedruckt in der Rathausdruckerei  
auf 100 Prozent Recyclingpapier

© 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.

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2. Wohnungsnachfrage</b>	<b>5</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung und Struktur wohnungsnachfragender Haushalte	8
2.2 Wohnsituation der Karlsruher Haushalte	14
2.3 Wohnstandortmobilität	30
2.4 Wandermotive der kürzlich umgezogenen Haushalte	41
2.5 Umzugsabsichten	56
2.6 Nachfrage nach preisgedämpftem Wohnraum	76
<b>3. Wohnungsangebot</b>	<b>84</b>
3.1 Wohnungsbestand – Entwicklung und Struktur	85
3.2 Entwicklung der Bautätigkeit	96
3.3 Angebot an preisgedämpftem Wohnen	106
<b>4. Immobilienpreise und Mieten</b>	<b>111</b>
4.1 Zins- und Baupreisentwicklung	112
4.2 Entwicklung des Karlsruher Immobilienmarkts	114
4.3 Mieten	124
<b>5. Kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung</b>	<b>135</b>
5.1 Instrumente der Wohnraumversorgung im Überblick	137
5.2 Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus in Karlsruhe	138
5.2.1 Liegenschaftspolitik/Bodenmanagement	138
5.2.2 Sozialer Wohnungsbau	141
5.2.3 Kommunaler Wohnungsbau	143
5.3 Instrumente der aktiven Bestandspolitik in Karlsruhe	144
5.3.1 Sozialwohnungen	144
5.3.2 Planungsrechtliche Instrumente im Bestand	146
5.3.3 Modernisierungsförderung	148
5.4 Instrumente im Bereich Vernetzung und Steuerung	149
<b>6. Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035</b>	<b>150</b>
6.1 Wohnungsbedarfsprognose bis 2035	151
6.2 Wohnungspotenzial	154
6.2.1 Wohnungspotenzial aus Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanung	154
6.2.2 Aktivierbare Wohnungspotenziale durch Nachverdichtung	161
6.3 Bilanz von Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035	167
<b>7. Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen</b>	<b>169</b>
7.1 Aktuelle Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt	169
7.2 Perspektivische Entwicklung des Karlsruher Wohnungsmarktes bis 2035	172
7.3 Zielsetzungen, Leitlinien und Maßnahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen	174
<b>Fragebogen</b>	<b>186</b>

# 1. Einleitung

Die vorliegende „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ schreibt die Entwicklungen auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt seit dem 8. Sachstandsbericht Wohnen und Bauen aus dem Jahr 2015 fort und leitet darauf aufbauend die strategische Weiterentwicklung – in Form von Zielen, Leitlinien und Maßnahmen – der kommunalen Wohnraumförderung in Karlsruhe ab.

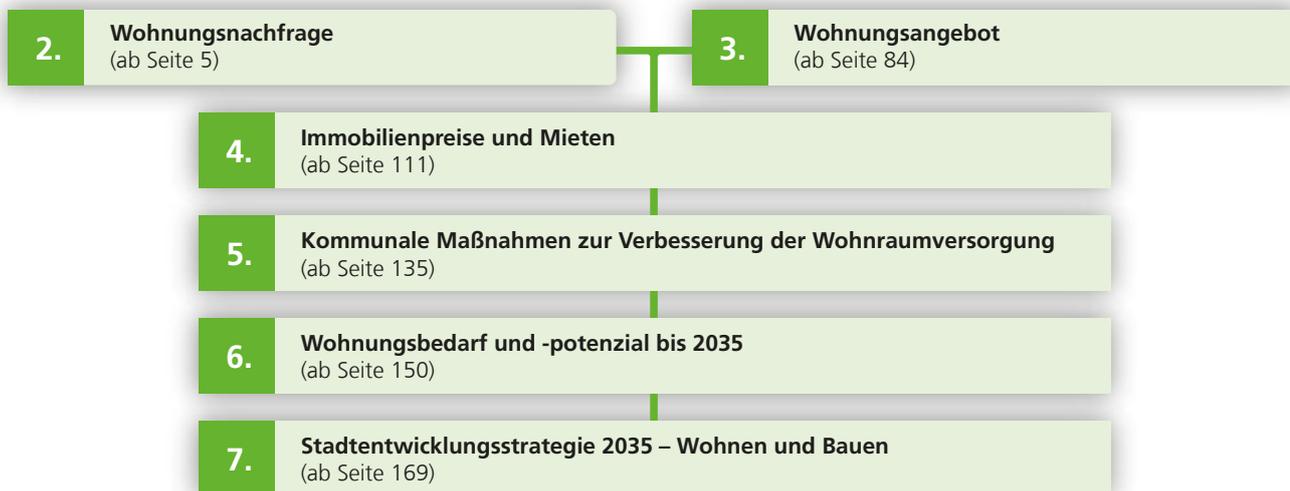
Neben bevölkerungsstatistischen Daten bilden weitere sekundärstatistische Daten eine wesentliche Grundlage der vorgenommenen Analysen. Ein zentrales Element der Untersuchung sind Auswertungen der Bürgerumfrage 2020. Neben Fragen zur Wohnsituation der Karlsruher Haushalte, zielte die Umfrage auf die Themenbereiche Wanderungsmotive kürzlich umgezogener Haushalte sowie Umzugsabsichten in Zukunft ab. Im Juni 2020 wurden 22.500 Karlsruher Haushalte zur Teilnahme an der Bürgerumfrage 2020 eingeladen. Mit 6.300 eingegangenen und beantworteten Fragebögen lag die Rücklaufquote bei 28,0 %. Dabei konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wählen, ob sie an der Umfrage lieber online oder analog via Papierfragebogen teilnehmen möchten (Mixed-Mode-Befragung).

Kapitel 2 beschäftigt sich mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Karlsruhe seit 2010. Im Anschluss daran werden in den Kapiteln 3 und 4 die Entwicklungen des Wohnungsangebots sowie der Immobilien- und Mietpreise in Karlsruhe beschrieben und interpretiert sowie Beziehungen und Wirkmechanismen herausgearbeitet. In Kapitel 5 erfolgt die Bestandsaufnahme der kommunalen Maßnahmen und Instrumente zur Verbesserung der Wohnraumversorgung. Schließlich erfolgt in Kapitel 6 die Gegenüberstellung des in Karlsruhe vorhandenen Wohnungspotenzials aus der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung sowie aktivierbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten und dem rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035. Dabei wird deutlich, dass zur Erlangung eines langfristig moderat angespannten Wohnungsmarktes die bisher bestehenden Maßnahmen zur Steigerung und Verbesserung der Wohnraumversorgung ergänzt und nachjustiert werden müssen.

Daher wird in Kapitel 7 eine Strategie entwickelt, die über die Formulierung von Leitlinien und Zielen zu neuen oder der Modifikation bestehender Maßnahmen der kommunalen Wohnraumförderung führt.

Abbildung 1.01

## Überblick Berichtsstruktur Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen



## 2. Wohnungsnachfrage

### Zusammenfassung Kapitel 2

#### Bevölkerungsentwicklung und Struktur wohnungsnachfragender Haushalte

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Karlsruhe von 282.000 (2010) um 21.000 Personen beziehungsweise 7,4 % auf rund 303.000 (2019) gewachsen. Über den betrachteten Zeitraum ist jedoch insbesondere seit 2016 eine deutliche Abschwächung des Bevölkerungswachstums zu beobachten. Im Jahr 2019 sank die Bevölkerungszahl erstmals seit 1998 um -600 Personen.

Ende 2019 lebten in Karlsruhe etwa 154.500 Haushalte. Bei nahezu der Hälfte dieser Haushalte (47,0 % beziehungsweise 72.500) handelte es sich um Singlehaushalte. Rund ein Viertel der Haushalte (25,3 % beziehungsweise 39.100) sind Paare ohne Kind(er) im eigenen Haushalt. Paare mit Kindern sind mit 17,2 % beziehungsweise 26.600 der dritthäufigste Haushaltstyp.

Dabei verteilen sich die Haushaltstypen ungleichmäßig im Stadtgebiet. Der Anteil der Singlehaushalte steigt mit zunehmender Zentralität der Lage, während die Anteile der anderen Haushaltstypen – insbesondere der Paare mit Kindern – in weniger zentralen Lagen zunehmen.

#### Wohnsituation der Karlsruher Haushalte

Etwa zwei Drittel der Karlsruher Bevölkerung (64,4 %) wohnt zur Miete; ein Drittel (35,6 %) im selbstgenutzten Eigentum. Seit dem Jahr 2003 ist die Eigentümerquote (36,1 %) in der Fächerstadt konstant. Sie liegt in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Großstädte. Stadtteile mit deutlich überdurchschnittlichen Mieteranteilen von über 80 % sind die Innenstadt-Ost und -West, die Oststadt und die Südstadt.

Die Wohnkostenbelastung der zur Miete wohnenden Haushalte liegt in Karlsruhe im Durchschnitt bei etwa 30 %. Haushaltstypen mit einer deutlich überdurchschnittlichen mietbasierten Wohnkostenbelastung sind Alleinerziehende (39,0 %) sowie Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter (37,6 %). Nach Definition des Statistischen Bundesamts sind rund ein Fünftel der Karlsruher Miethaushalte „überlastete Haushalte“, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete aufwenden.

Die durchschnittliche Wohnflächenversorgung der Bevölkerung liegt mit 43,0 Quadratmetern pro Person etwas unter dem Durchschnitt westdeutscher Großstädte von 43,5 Quadratmetern. 80 % der Haushalte verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Jeweils die Hälfte hat überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten und/oder einen privaten Pkw-Stellplatz/Garage/Carport.

Rund 70 % der Karlsruher Haushalte wohnen in modernisierten oder voll funktionsfähigen und gepflegten Häusern. Weitere 14,0 % wohnen in einer Wohnung oder einem Haus mit Neubaustandard. Schließlich berichten 17,0 % von bereits ersten oder beträchtlichen Mängeln an ihrem Haus beziehungsweise ihrer Wohnung. Dabei steigt der Anteil der Mängel mit zunehmender Zentralität der Lage und zunehmenden Mieteranteilen.

Deutlich über 80 % der Karlsruherinnen und Karlsruher (86,1 %) sind mit ihrer Wohnung beziehungsweise ihrem Haus sehr oder eher zufrieden. Diejenigen, die weniger oder nicht zufrieden sind, geben vor allem bauliche Gründe – insbesondere eine schlechte Wärmedämmung sowie mangelhafte Sanitärausstattung oder Innenausbau – für ihre Unzufriedenheit an.

Nahezu neun von zehn Haushalten in Karlsruhe (88,9 %) sind mit ihrem Wohnumfeld sehr oder eher zufrieden. Die höchsten Zufriedenheitswerte werden in den Höhenstadtteilen sowie weiteren Stadtteilen des Äußeren Stadtrands erreicht.

## Zusammenfassung Kapitel 2

### Wohnstandortmobilität

In den letzten zehn Jahren (2010 bis 2019) kann Karlsruhe im Durchschnitt jährlich ein positives Außenwanderungssaldo von rund +2.400 Einwohnern verzeichnen. Allerdings sanken die Wanderungsgewinne insbesondere seit 2017 deutlich. 2019 ergibt sich ein negatives Außenwanderungssaldo von -400 Personen.

Das in Summe positive Außenwanderungssaldo in den letzten zehn Jahren ist – wie für Universitätsstädte typisch – vor allem auf die hohen inländischen Zuzugszahlen in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zurückzuführen.

Für die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, in der Regel Haushalte in der Familiengründungs- und -wachstumsphase, ist ein zunehmender Suburbanisierungsprozess zu beobachten. Per Saldo steigerten sich die jährlichen Wanderungsverluste Karlsruhes mit der Region in dieser Altersgruppe von -480 Personen in 2010 auf -730 bis -800 Personen in den Jahren 2016 bis 2019.

Im Hinblick auf Binnenwanderungen in den letzten zehn Jahren, verlieren Stadtteile der Innenstadt und des Innenstadtrands per Saldo beständig Bevölkerung an Stadtteile des Inneren und Äußeren Stadtrands.

### Wanderungsmotive der kürzlich umgezogenen Haushalte

Rund vier von zehn Karlsruher Haushalten (37,8 %) sind innerhalb der letzten fünf Jahre nach Karlsruhe zu- oder innerhalb Karlsruhes umgezogen. Besonders hohe Anteile kürzlich zu- oder umgezogener Haushalte sind unter den 18- bis unter 30-Jährigen (79,7 %) sowie den Familien mit Kindern unter sieben Jahren (58,5 %) auszumachen. Dabei präferierten insbesondere die jüngeren Haushalte im Rahmen ihrer Suche zentral gelegene Stadtteile der Innenstadt und des Innenstadtrands; Familien mit Kind(ern) sowie Alleinerziehende suchten überdurchschnittlich häufig in Stadtteilen des Inneren und Äußeren Stadtrands.

Zwei Drittel der binnen Fünfjahresfrist umgezogenen Haushalte (63,9 %) empfanden ihre Suche nach neuem Wohnraum in Karlsruhe als schwierig. Die durchschnittliche Suchdauer lag bei 7,0 Monaten mit deutlichen Unterschieden zwischen aktuell zur Miete (Suchdauer: 5,9 Monate) und im selbstgenutzten Eigentum Wohnenden (Suchdauer: 14,9 Monate). Im Vergleich zu 2008 hat sich die Suchdauer, insbesondere im Segment des Wohneigentums, deutlich erhöht.

Obwohl die durchschnittliche Dauer der Wohnungssuche bei Käufern deutlich höher ist, als bei Mietern, verteilt sich die Häufigkeit der Objektbesichtigungen bis zum erfolgten Vertragsabschluss bei beiden Gruppen annähernd gleich. Dies ist ein weiteres Indiz, dass der Markt im Wohneigentumssektor in Karlsruhe deutlich angespannt ist.

## Umzugsabsichten

Von allen Karlsruher Haushalten suchen derzeit 16,8 % im Durchschnitt bereits seit 14,6 Monaten aktiv nach neuem Wohnraum. Unter den Suchenden stellen Paare beziehungsweise Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder sowie Familien mit Kind(ern) – also tendenziell Haushalte in der Familiengründungs- und -wachstumsphase – mit einem Anteil von rund 70 % die Mehrheit. Dementsprechend sind die Hauptmotive für die Suche nach neuem Wohnraum der Wunsch nach einer größeren Wohnung, meistens mit vier oder mehr Räumen, und die Eigentumbildung. Das mit Abstand wichtigste Ausstattungsmerkmal der neuen Wohnung beziehungsweise des neuen Hauses ist aus Sicht der aktiv Suchenden ein Balkon oder eine Terrasse (62,2 %), gefolgt von einem Garten zur eigenen Nutzung (39,7 %).

Etwas über die Hälfte der aktiv Suchenden (52,6 %) sucht ausschließlich in Karlsruhe nach neuem Wohnraum. Ein weiteres Drittel (35,8 %) bezieht bei der Suche weitere Wohnstandorte mit ein. Hauptgründe für die ausschließliche Wohnungssuche in der Fächerstadt sind das soziale und familiäre Umfeld (63,0 %) sowie die kurzen Wege zu Ausbildungs- oder Berufsstandorten (61,2 %).

Besonders attraktiv sind aus Sicht der (auch) in Karlsruhe Suchenden die Weststadt (30,9 %), die Südweststadt (30,1 %) und Durlach (29,7 %) als Wohnstandorte. Mehr als 90 % der (auch) in Karlsruhe Suchenden geben an, dass sie die Suche nach Wohnraum in der Fächerstadt als schwierig empfinden. Dementsprechend findet die Aussage „Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich meinen Suchradius auszudehnen.“ bei 92,9 % der auch im Karlsruher Umland nach Wohnraum Suchenden Zustimmung. Damit wird deutlich, dass die beobachtbaren Suburbanisierungsprozesse von Haushalten in der Familiengründungs- und -wachstumsphase maßgeblich in der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Fächerstadt begründet sind.

## Nachfrage nach preisgedämpftem Wohnraum

Im Jahr 2019 bezogen 1.915 Karlsruher Haushalte mit insgesamt etwa 4.300 Haushaltsmitgliedern Wohngeld. Das entspricht in etwa 1,2 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte in Karlsruhe. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine lag bei 1.226.

Seit 2016 ist die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten bei der Volkswohnung kontinuierlich gestiegen (2017: +17,4 %, 2018: +6,1 %), wobei der deutliche Anstieg im Jahr 2019 (+39,8 %) auf insgesamt 8.769 Interessentinnen und Interessenten vermutlich auch durch die weitere Digitalisierung und damit Vereinfachung des Registrierungsprozesses bedingt ist.

Aufgrund des engen Wohnungsmarktes konnte die zahlenmäßige Zunahme der im Wohnungslosenhilfe-System betreuten Personen nicht verhindert werden. So ist im Zeitraum von 2011 bis 2016 die Zahl der zum Stichtag 31. Dezember obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen in Karlsruhe sukzessive von 235 auf 579 Personen angestiegen und bewegt sich seither relativ stabil zwischen 548 (2017) und 596 (2018) Personen.

## Zusammenfassung Kapitel 2

# Wohnungsnachfrage

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung und Struktur wohnungsnachfragender Haushalte

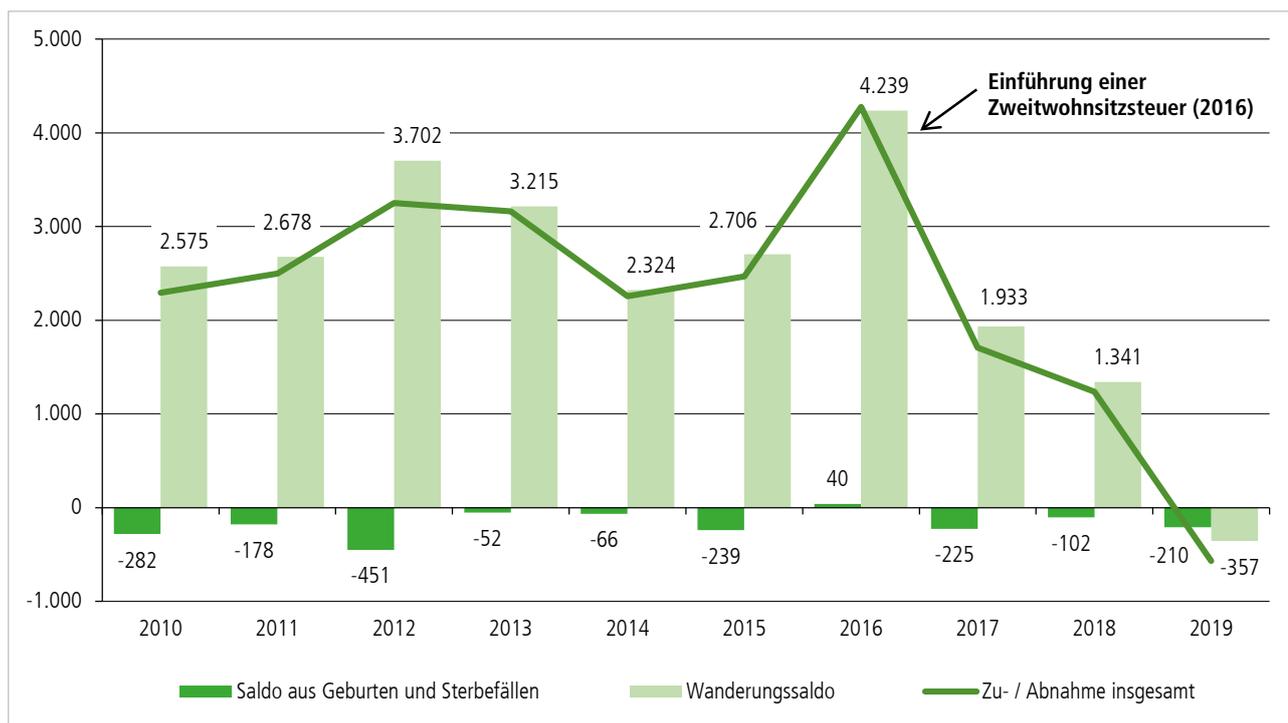
Die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt bilden die Menschen, die in der Wohnungsmarkregion leben oder dorthin umziehen möchten. Veränderungen der Nachfrage lassen sich dementsprechend über Bevölkerungs- und Haushalteentwicklungen darstellen und analysieren. Neben der rein quantitativen Betrachtung der Bevölkerung können über strukturelle Differenzierungen der Bevölkerung nach Altersgruppen oder Haushaltstypen Informationen über die Qualität der Nachfrage oder bevorzugte Wohnlagen gewonnen werden. Da die Anzahl der Geflüchteten in der Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) in Karlsruhe nicht wohnungsnachfragerrelevant ist, wurde diese in den folgenden Analysen nicht berücksichtigt.

### Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2019

In Karlsruhe ist die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz seit 2010 von 282.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf rund 303.000 Personen gewachsen. Das entspricht einer Zunahme um 21.000 Personen beziehungsweise 7,4 %. Dabei ist innerhalb des betrachteten Zeitraums eine Abschwächung des jährlichen Bevölkerungswachstums zu beobachten (Abbildung 2.01). Während die Bevölkerungszunahmen von 2010 bis 2015 zwischen +2.300 und 3.200 Personen pro Jahr lagen, blieben sie in den Jahren 2017 (+1.700 Personen) und 2018 (+1.200 Personen) deutlich unter diesem Niveau.<sup>1</sup> Im Jahr 2019 sank die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner erstmals seit 1998 um etwa -600 Personen.

Abbildung 2.01

### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Karlsruhe 2010 bis 2019<sup>1, 2</sup>



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

1 Durch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in Karlsruhe im Jahr 2016 werden die bevölkerungsstatistischen Daten für dieses Jahr verzerrt. Um künftig der neuen Zweitwohnsitzsteuer zu entgegen wandelte eine beträchtliche Zahl an Personen, die in Karlsruhe mit Nebenwohnsitz gemeldet waren, diesen in ihren Hauptwohnsitz um. Diese Ummeldungen werden statistisch als Zuzug nach Karlsruhe erfasst, obwohl in der Regel kein physischer Zuzug erfolgte.

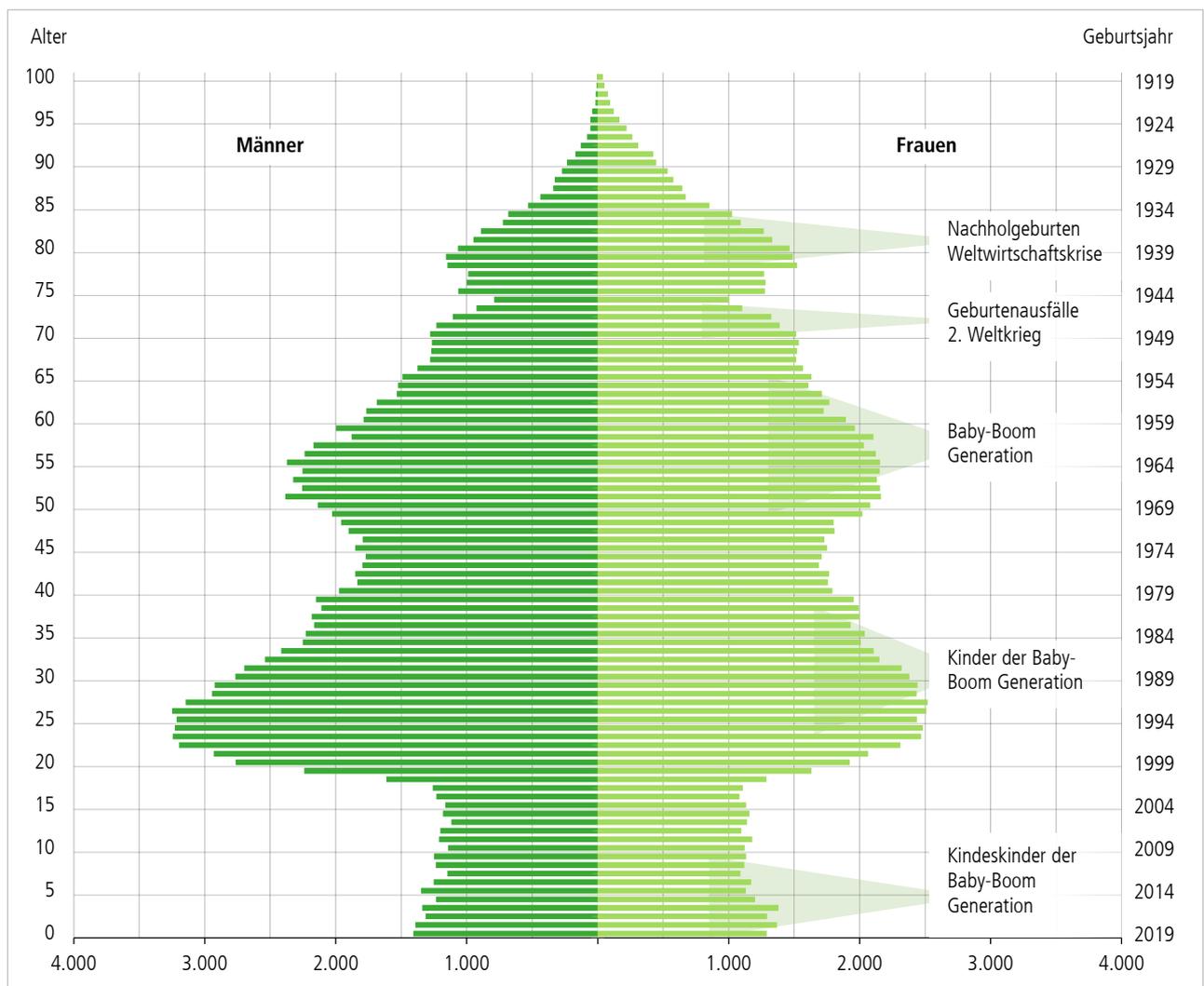
Die Bevölkerungsentwicklung in Karlsruhe ist maßgeblich geprägt durch die hohen Salden aus Zu- und Fortzügen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Bilanz aus Geburten und Sterbefällen, hat mit einem jährlichen Durchschnitt von -180 Personen (2010 bis 2019) geringen Einfluss auf die Einwohnerzahl. Das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2010 bis 2018 basiert somit fast ausschließlich auf Wanderungsgewinnen. Zwischen 2010 und 2015 lag die jährliche Nettozuwanderung deutlich über +2.000 Personen. In den Jahren 2017 und 2018 sanken die Wanderungsgewinne im Vergleich zu den Vorjahren sukzessive auf +1.300 Nettozugewanderte im Jahr 2018. 2019 zogen mehr Personen aus Karlsruhe fort als zugezogen sind (-400 Personen).

### Altersstruktur der Bevölkerung und daraus folgende Ansprüche an die Wohnsituation

Der alters- und geschlechtsspezifische Aufbau der Karlsruher Bevölkerung im Jahr 2019 ist in Abbildung 2.02 dargestellt. Der wellenartige Verlauf der Balken, die für die einzelnen Geburtskohorten stehen, resultiert einerseits aus dem Wechsel von geburtenstarken und geburtenschwachen Jahrgängen und andererseits aus der altersstrukturellen Zusammensetzung der Zu- und Fortzüge. Die Altersstruktur in der Fächerstadt wird besonders von den geburtenstarken Jahrgängen der Baby-Boom Generation – also den zwischen 1955 und 1969 Geborenen –, den geburtenschwachen Jahrgängen der 1970er Jahre (sogenannter zweiter demographischer Übergang) sowie den sich daraus ergebenden Kinder- und Kindeskindereffekten (Echoeffekt) geprägt.

Abbildung 2.02

#### Alters- und Geschlechtsstruktur der Karlsruher Bevölkerung 2019<sup>1, 2</sup>



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

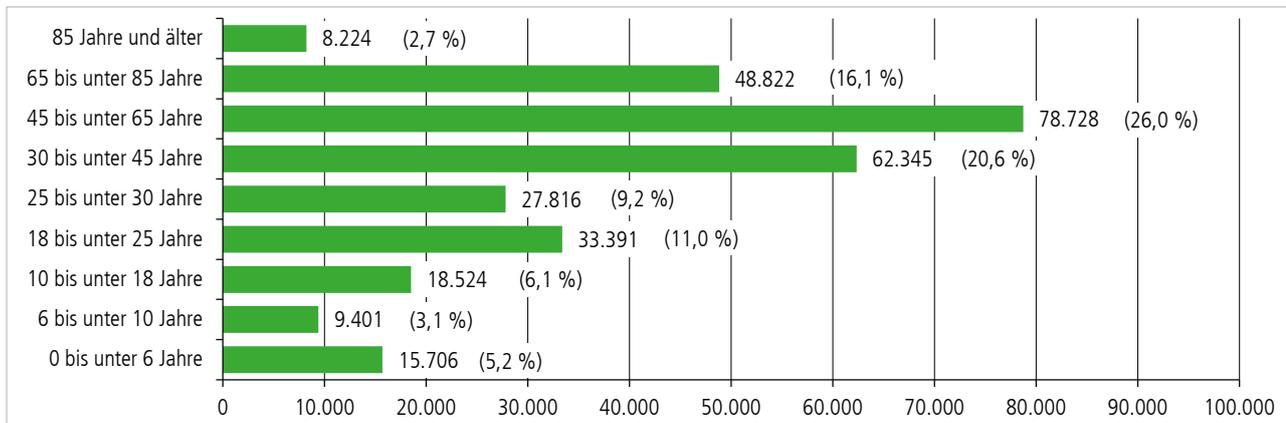
2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Der mit 20,2 % relativ hohe Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen an der Gesamtbevölkerung (Baden-Württemberg: 14,3 %) kann allerdings nicht ausschließlich aus dem Echoeffekt der geburtenstarken Baby-Boom Generation erklärt werden.<sup>2</sup> Noch viel stärker kommen die seit dem Beginn des neuen Jahrtausends hohen Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (Bildungs- und Ausbildungswanderungen) zum Tragen, die charakteristisch für attraktive Universitätsstädte und große Metropolen sind. Der doch recht deutliche Männerüberschuss in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen resultiert in erster Linie aus der technisch-naturwissenschaftlichen Ausrichtung des Ausbildungs- und Studienangebots in Karlsruhe. In dieser Altersgruppe kamen 2019 auf 100 Frauen etwa 131 Männer.

Wie bereits erläutert ist die Karlsruher Bevölkerungsstruktur überdurchschnittlich geprägt durch die in der Zusammenfassung der Geburtskohorten vergleichsweise „kleinen“ Altersgruppen der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 sowie von 25 bis unter 30 Jahren (Abbildung 2.03). Diese beiden Altersgruppen sind die Altersgruppen mit der stärksten durchschnittlichen Jahrgangsgroße (4.800 beziehungsweise 5.600 Personen). Die in Summe 61.200 Personen (20,2 %) fallen durch eine kurze Wohndauer und hohe Umzugsmobilität auf.

Abbildung 2.03

**Karlsruher Bevölkerung 2019 nach Altersgruppen<sup>1, 2</sup>**



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Einen ähnlich hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung wie die jüngeren Altersgruppen haben mit 20,6 % beziehungsweise 62.300 Personen die jungen Erwachsenen in der Familiengründungs- und -wachstumsphase (30 bis unter 45 Jahre). In dieser Lebensphase etablieren sich viele beruflich. Dementsprechend gesichert ist deren wirtschaftliche

Situation häufig, so dass viele dieser Haushalte nach einer Verbesserung/Anpassung ihrer bisherigen Wohnsituation an die veränderte Einkommens- und Familiensituation streben. Besonders wenn sich Beziehungen festigen und Kinder hinzukommen, suchen Personen in diesem Alter nach größeren Wohnungen oder Häusern, häufig auch zum Kauf.

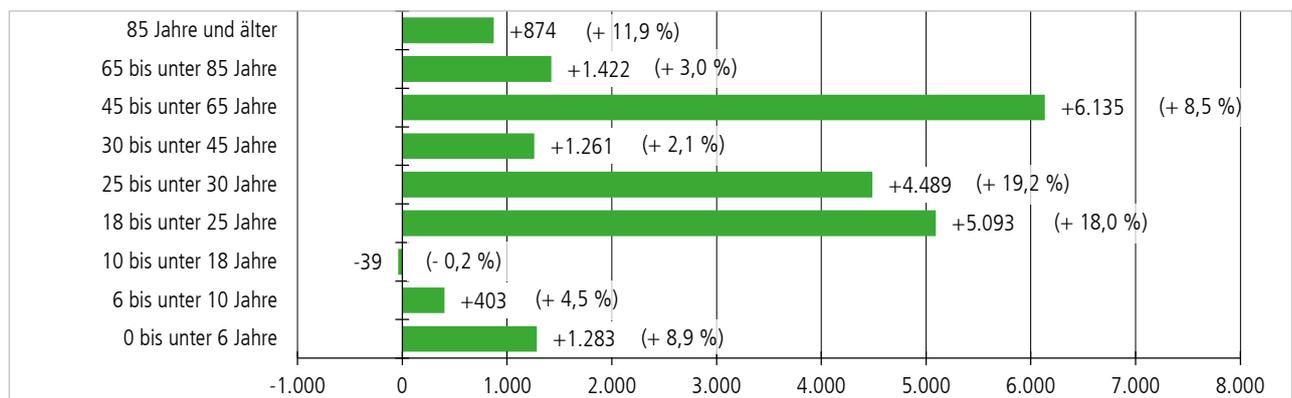
2 Die Angehörigen der geburtenstarken Baby-Boom Generation der späten 1950er und 1960er Jahre haben ihrerseits, trotz vergleichsweise niedriger Fruchtbarkeit, allein nur durch ihre große Anzahl ebenfalls relativ geburtenstarke Kinderjahrgänge verursacht (Echoeffekt). Die Kinder der Baby-Boom Generation befinden sich aktuell (2019) zum großen Teil in der Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren.

Auch die Jahrgänge der Baby-Boom Generation im Alter von 45 bis unter 65 Jahren sind in Karlsruhe mit 26,0 % beziehungsweise 78.700 Personen stark vertreten. Eine Geburtskohorte der Baby-Boom Generation in Karlsruhe zählt im Durchschnitt rund 4.200 Personen. Die Lebens- und Wohnsituation der Personen in dieser Altersgruppe kann größtenteils als konsolidiert bezeichnet werden. Dementsprechend ist deren Umzugsneigung vergleichsweise gering. Dies gilt ebenso für die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren, die einen Anteil von 18,8 % beziehungsweise 57.000 Personen an der Gesamtbevölkerung haben.

Wie sich die Altersgruppen in Karlsruhe zwischen 2010 und 2019 in ihrer Größe verändert haben, zeigt Abbildung 2.04. Während die Zunahme der Bevölkerung im Alter zwischen 18 bis unter 45 Jahren sehr stark durch das Wanderungsgeschehen in Karlsruhe seit dem Jahr 2000 geprägt war, ergeben sich die Veränderungen in den übrigen Altersklassen vornehmlich durch das natürliche Altern der bereits ansässigen Bevölkerung (45 Jahre und älter) beziehungsweise durch die Bevölkerungsgröße der jeweiligen Elterngeneration (jünger als 18 Jahre).

Abbildung 2.04

**Veränderung der Karlsruher Bevölkerung 2010 bis 2019 nach Altersgruppen<sup>1, 2</sup>**



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Haushaltsgrößen wohnungsnachfragender Haushalte**

Da in der Regel Haushalte und nicht Einzelpersonen auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten, ist es sinnvoll Analysen zur Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht ausschließlich bevölkerungsbasiert, sondern auch auf Basis der Haushalte durchzuführen. Allerdings ist zu beachten, dass die Datenlage in Bezug auf Haushaltszahlen und -zusammensetzungen weniger exakt und umfassend ist, als in Bezug zur Bevölkerung. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Haushalte entweder über bevölkerungsstatistische Merkmale von Einzelpersonen zu Haushaltsverbänden zusammengefügt oder durch empirische Erhebungen geschätzt werden müssen.

Basierend auf der bevölkerungsstatistischen Haushaltegenerierung lebten in Karlsruhe Ende 2019 etwa 154.500 Haushalte in einer Wohnung oder einem Haus (Tabelle 2.01). Bei annähernd der Hälfte dieser Haushalte handelt es sich um Einpersonenhaushalte (47,0 % beziehungsweise 72.500 Haushalte). Fast ein Drittel (30,5 % beziehungsweise 47.100 Haushalte) lebt zu zweit in einer Wohnung. Weitere 11,3 % beziehungsweise 17.500 Haushalte sind Dreipersonenhaushalte. In 7,5 % der Karlsruher Haushalte leben vier Personen zusammen (11.500 Haushalte). Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind mit 3,8 % (5.800 Haushalte) selten vertreten. Seit 2011<sup>3</sup> (148.400) nahm die Zahl der Haushalte um +6.000 beziehungsweise +4,1 % zu. Dieser Anstieg basiert ausschließlich auf der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

3 Im Jahr 2011 fand in Deutschland ein Zensus statt, im Zuge dessen die Haushaltsstruktur umfassend erhoben und seither fortgeschrieben wurde. Vor dem Jahr 2011 ist die Datenlage zur Haushaltstruktur deutlich schlechter, weshalb der Beobachtungszeitraum nachfolgend im Jahr 2011 startet.

Tabelle 2.01

**Zahl der Haushalte<sup>1</sup> in Karlsruhe 2011 und 2019 nach Haushaltsgrößenklassen**

Haushalte mit ... Personen	2011		2019		Veränderung 2011 – 2019	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Absolut	Prozent
1 Person	65.400	44,1	72.500	47,0	+ 7.100	+10,9
2 Personen	45.300	30,5	47.100	30,5	+ 1.800	+ 4,0
3 Personen	19.400	13,0	17.500	11,3	- 1.900	- 9,8
4 Personen	12.400	8,4	11.500	7,5	- 900	- 7,3
5 Personen und mehr	5.900	4,0	5.800	3,8	- 100	- 1,7
	<b>148.400</b>	<b>100,0</b>	<b>154.400</b>	<b>100,0</b>	<b>6.000</b>	<b>---</b>

1 Zahl der Haushalte ohne Haushalte in Anstalten und bewohnten Unterkünften.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Haushaltstypen wohnungsnachfragender Haushalte**

Singlehaushalte sind mit einem Anteil von 47,0 % an allen Haushalten beziehungsweise mit 72.500 Haushalten der am häufigsten in Karlsruhe vertretene Haushaltstyp (Tabelle 2.02). Darauf folgen Paare ohne Kind(er) im eigenen Haushalt<sup>4</sup> mit einem Anteil von 25,3 % (39.100 Haushalte). Paare mit Kind(ern) sind mit 26.600 Haushalten (17,2 %) der dritthäufigste Haushaltstyp. Deutlich seltener sind Haushalte mit einem alleinerziehenden Elternteil (9.900 Haushalte beziehungsweise 6,4 %) sowie Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien (6.300 Haushalte beziehungsweise 4,1 %), wobei in die letztgenannte Kategorie vor allem auch Studenten-WGs<sup>5</sup> fallen.

Im Zeitverlauf (2011 bis 2019) ist zu beobachten, dass vor allem bei den Singlehaushalten (+7.100 Haushalte beziehungsweise 10,9 %) und den Paaren ohne Kind(er) im eigenen Haushalt (+2.200 Haushalte beziehungsweise 6,0 %) nennenswerte Zuwächse zu verzeichnen waren. Dagegen nahm die Zahl der Paare mit Kind(ern) im eigenen Haushalt um -2.100 ab, weshalb sich ihr Anteil an allen Haushaltstypen von 19,3 % im Jahr 2011 auf 17,2 % im Jahr 2019 reduzierte. Dies dürfte in erster Linie Ausdruck der in Kapitel 2.3 näher beschriebenen Zunahme der Abwanderung junger Familien in die Regionsgemeinden (Suburbanisierung) seit dem Jahr 2014 in Folge des angespannten Wohnungsmarkts in Karlsruhe sein.

Tabelle 2.02

**Zahl der Haushalte<sup>1</sup> in Karlsruhe 2011 und 2019 nach Haushaltstypen**

Haushaltstypen	2011		2019		Veränderung 2011 – 2019	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Absolut	Prozent
Singlehaushalte	65.400	44,1	72.500	47,0	+ 7.100	+ 10,9
Paare ohne Kind(er)	36.900	24,9	39.100	25,3	+ 2.200	+ 6,0
Paare mit Kind(ern)	28.700	19,3	26.600	17,2	- 2.100	- 7,3
Alleinerziehende Elternteile	10.200	6,9	9.900	6,4	- 300	- 2,9
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	7.200	4,8	6.300	4,1	- 900	- 12,5
	<b>148.400</b>	<b>100,0</b>	<b>154.400</b>	<b>100,0</b>	<b>6.000</b>	<b>+ 4,0</b>

1 Zahl der Haushalte ohne Haushalte in Anstalten und bewohnten Unterkünften.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

4 Bei den Paaren ohne Kind(er) handelt es sich neben gewollt oder ungewollt kinderlosen Paaren auch um Paare, die noch keine Kinder haben oder bei denen die erwachsenen Kinder den elterlichen Haushalt bereits verlassen haben.

5 Bei klassischen Wohngemeinschaften (zum Beispiel Studenten-WGs) handelt es sich nach sozial- und steuerrechtlicher Definition um mehrere Einpersonenhaushalte in ein und derselben Wohnung. Deshalb werden sie im Haushaltstyp „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ erfasst.

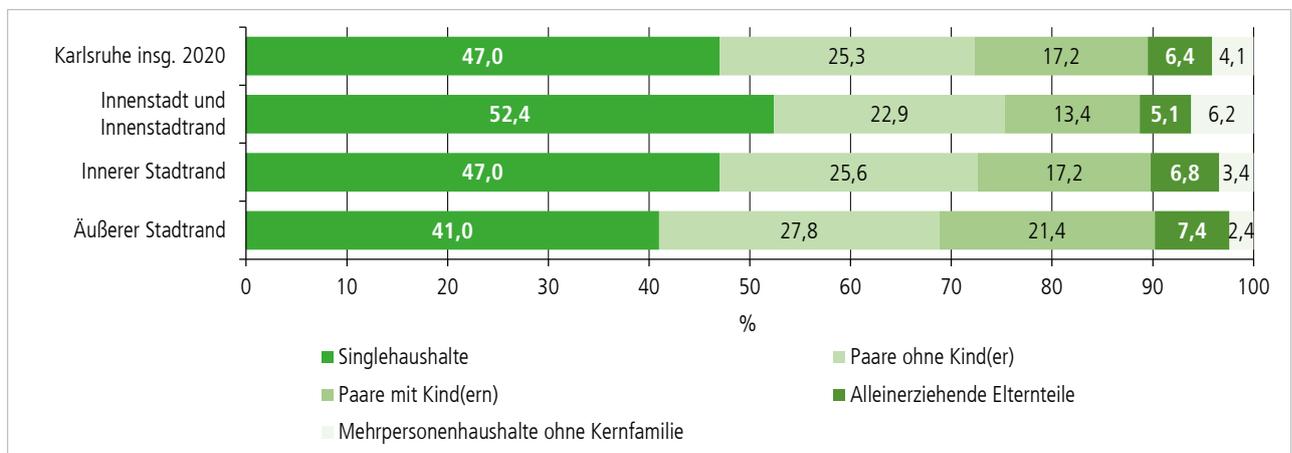
## Stadträumliche Verteilung der Haushaltstypen

Die unterschiedlichen Haushaltstypen verteilen sich nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet. Während Single- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie – darunter insbesondere Studenten-WGs – häufiger in zentraleren Lagen wohnen, leben Paarhaushalte mit und ohne Kind(ern) sowie Alleinerziehende zu überdurchschnittlichen Anteilen in Wohnlagen mit größerer Entfernung zum Stadtzentrum (Abbildung 2.05). So liegt der Anteil der Singlehaushalte

in der Innenstadt und dem Innenstadtrand bei 52,4 % und fällt zum Äußeren Stadtrand hin auf 41,0 % ab. Dagegen liegt der Anteil von Paarhaushalten mit Kind(ern) in der Innenstadt und dem Innenstadtrand bei nur 13,4 % und im Bereich des Inneren sowie des Äußeren Stadtrands mit 25,6 % beziehungsweise 27,8 % deutlich darüber. Dennoch sind in allen drei Lagetypen die Singlehaushalte jeweils der häufigste Haushaltstyp und Paare ohne Kind(ern) sowie Paare mit Kind(ern) am zweit- beziehungsweise dritthäufigsten vertreten.

Abbildung 2.05

### Haushaltstypen in Karlsruhe 2019 nach Lage im Stadtgebiet



**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt  
**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beierteim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach  
**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auch auf Ebene der einzelnen Stadtteile trifft das eben beschriebene Verteilungsmuster der Haushaltstypen weitestgehend zu. Eine Ausnahme bildet Hohenwettersbach, wo die Paarhaushalte mit Kind(ern) den häufigsten Haushaltstyp darstellen (33,1 %). Auch in Stupferich und Grünwettersbach bilden nicht die Singlehaushalte die größte Gruppe, sondern Paare ohne Kind(er) (33,2 % beziehungsweise 34,5 %). Dabei handelt es sich zum

überwiegenden Teil aber nicht um schon immer kinderlose Haushalte, sondern um „empty-nest“ Haushalte, bei denen die erwachsenen Kinder den elterlichen Haushalt bereits verlassen haben. In Oberreut ist der überdurchschnittlich hohe Anteil alleinerziehender Haushalte bemerkenswert. Er liegt bei 10,5 %, während er im Mittel der Stadtteile des Stadtrandes nur bei 7,4 % und im gesamtstädtischen Durchschnitt bei 6,4 % rangiert.

## 2.2 Wohnsituation der Karlsruher Haushalte

Zur Beschreibung der Wohnsituation der Karlsruher Haushalte wird auf die im Rahmen der Bürgerumfrage 2020 erhobenen Daten zurückgegriffen. Neben Wohnfläche, Eigentümerquote und Wohnkostenbelastung werden auch Aspekte der Wohnqualität – das heißt Wohnungsausstattung, Modernisierungsstand, Wohnzufriedenheit – sowie der Wohnumfeldqualität beleuchtet.

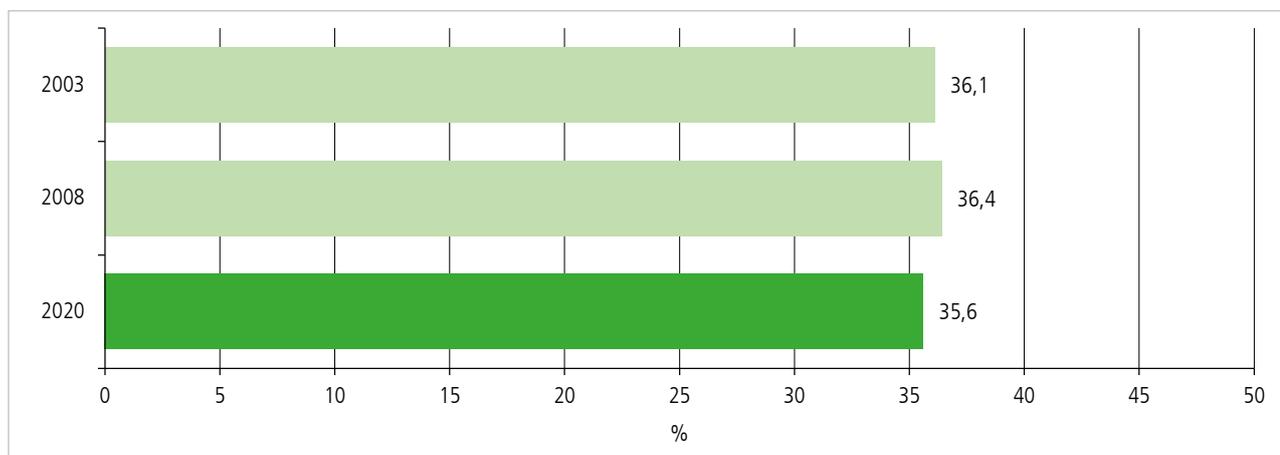
### Anteile von Mietern und Eigentümern

Insgesamt wohnen 64,4 % der Karlsruher Haushalte zur Miete. Etwas mehr als ein Drittel (35,6 %) wohnt im selbstgenutzten Eigentum. Die Eigentümerquote in Karlsruhe ist seit dem Jahr 2003 konstant (Abbildung 2.06).

Abbildung 2.06

#### Eigentümerquoten der Karlsruher Haushalte 2003, 2008, 2020

„Wohnen Sie zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?“ | Anteile Eigentümer



Quelle: Bürgerumfrage 2003 / 2008 / 2020.

Basis: 2.246 / 1.994 / 6.310 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

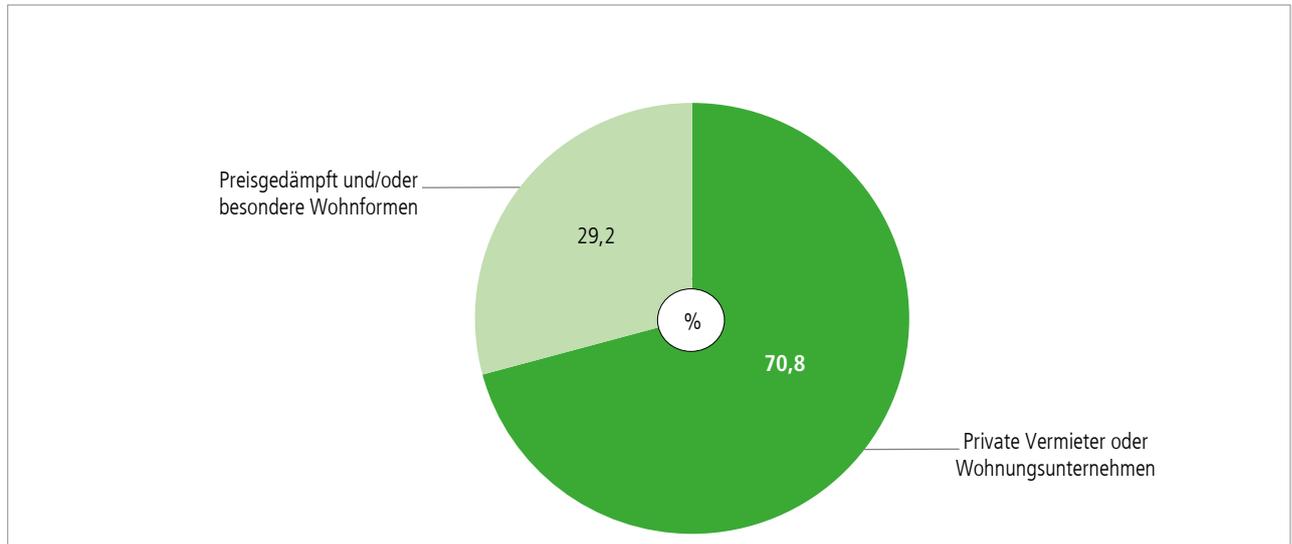
Unter den Haushalten, die zur Miete wohnen, hat ein Anteil von 70,8 % eine Mietwohnung des „freien Wohnungsmarkts“, das heißt, die gemietete Wohnung ist im Eigentum eines privaten Vermieters oder eines Wohnungsunternehmens (Abbildung 2.07). 29,2 % der zur Miete wohnenden Haushalte wohnen preisgedämpft zur Miete – insbesondere bei der Volkswohnung,

Wohnungsgenossenschaften oder in Studentenwohnheimen – oder in besonderen Wohnformen (Alten- oder Pflegeheime, mietkostenfrei beziehungsweise -reduziert bei Eltern und Verwandten). Seit 2003 ist der Anteil der Mietwohnungen, die im Eigentum privater Vermieter und von Wohnungsbauunternehmen sind, mit 71,9 % (2003) beziehungsweise 69,8 % (2008) nahezu konstant.

Abbildung 2.07

**Struktur des Karlsruher Mietwohnungsmarkts 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wohnen Sie zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?“



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zur Miete wohnen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 3.908 Befragte mit Antwort.

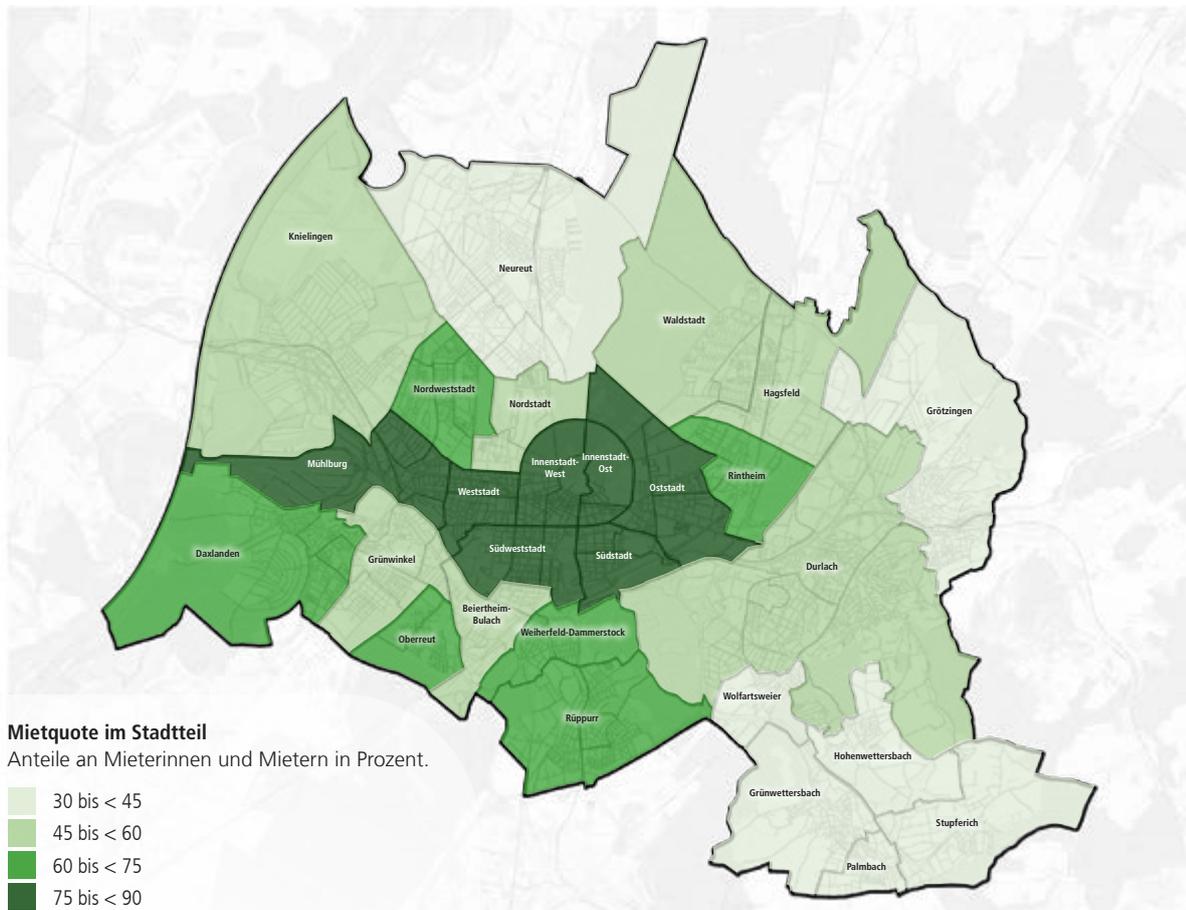
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Der Anteil der Mieterinnen und Mieter sinkt mit zunehmendem Alter. Während in der Altersklasse der 18- bis unter 30-Jährigen 95,9 % der Bevölkerung zur Miete wohnt, sinkt der Anteil der zur Miete Wohnenden sukzessive auf etwa 40 % in den Altersgruppen ab 65 Jahren. Ebenso sinken die Anteile der Mieterinnen und Mieter von 90,5 % bei einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von unter 1.000 Euro auf etwas unter 55 % bei einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von 3.000 Euro oder mehr. Ein deutlicher Zusammenhang zeigt sich auch mit der Staatsangehörigkeit der Befragten: Während unter den Ausländerinnen und Ausländern 85,3 % zur Miete wohnen, liegt der Anteil unter den Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund bei jeweils rund 60 %.<sup>6</sup> Im Hinblick auf die Haushaltstypen ist besonders auffällig, dass Familien mit ausschließlich kleinem Kind beziehungsweise kleinen Kindern unter sieben Jahren zu 75,4 % zur Miete wohnen, während Familien mit mindestens einem Kind ab sieben Jahren nur zu 49,6 % zur Miete wohnen.

Die Mieter- und Eigentümeranteile unterscheiden sich mit dem Wohnort der Befragten in der Stadt: In der Innenstadt sind die Mieteranteile mit 86,9 % höher als am Innenstadtrand, wo noch gut drei Viertel der Befragten (77,6 %) im Mietverhältnis stehen (Abbildung 2.08). Am Äußeren Stadtrand ist die Relation von Mietern (50,4 %) und Eigentümern (49,6 %) dagegen annähernd gleichauf. Besonders viele Karlsruherinnen und Karlsruher wohnen in der Innenstadt-Ost (87,2 %), -West (86,7 %), Oststadt (85,2 %) und der Südstadt (80,4 %) zur Miete. Überwiegend durch Eigentümer sind dagegen die Höhenstadteile (66,3 % Eigentümer), Grötzingen (58,5 %), Neureut (57,5 %) Knielingen (53,2 %), Grünwinkel (51,7 %) und Beiertheim-Bulach (50,1 %) geprägt.

<sup>6</sup> Der hohe Mieteranteil unter den Ausländerinnen und Ausländern ist auch auf deren geringeres Durchschnittsalter zurückzuführen.

Abbildung 2.08  
**Mietquoten in Karlsruhe 2020 nach Stadtteilen**



Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 6.310 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

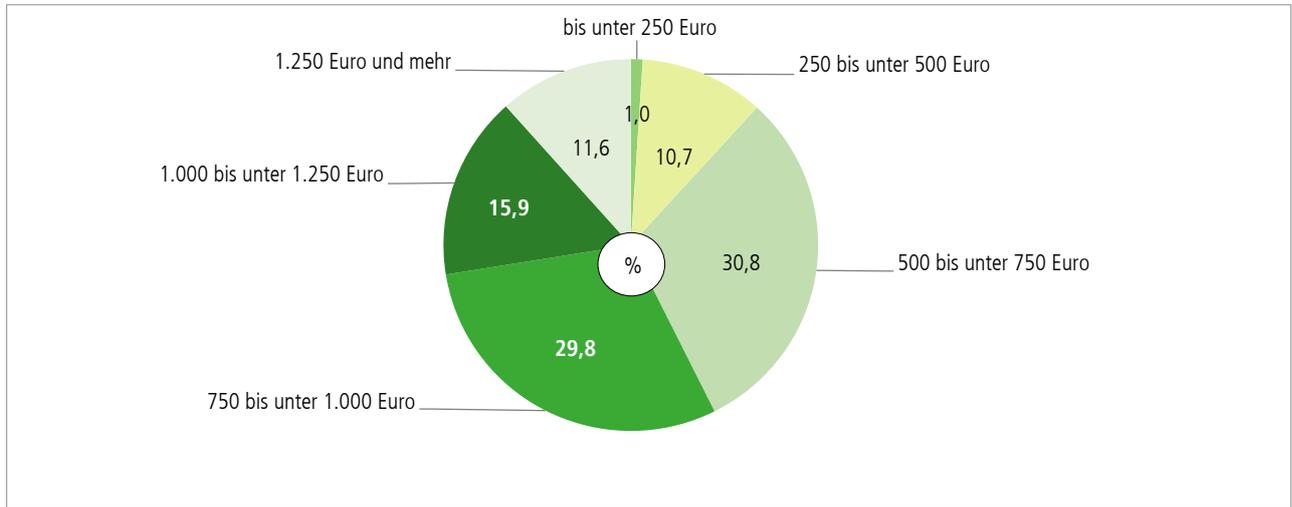
### Wohnkostenbelastung bei Miete

Unter den Haushalten, die zur Miete wohnen, hat etwa jeder Zehnte (10,7 %) monatlich Mietkosten von 250 bis unter 500 Euro (Nettokaltniete zuzüglich Betriebskosten). Jeweils rund

30 % haben Mietkosten von 500 bis unter 750 Euro (30,8 %) beziehungsweise von 750 bis unter 1.000 Euro (29,8 %). Weitere 15,9 % kommen auf monatliche Mietkosten von 1.000 bis unter 1.250 Euro. 1.250 Euro oder mehr bringen 11,6 % der Haushalte auf (Abbildung 2.09).

Abbildung 2.09  
**Mietkosten<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Wie hoch ist die monatliche Netto-Kaltmiete für Ihr Haus/Ihre Wohnung?“ |  
 „Wie hoch sind in etwa die monatlichen Betriebs- und Nebenkosten für Ihre Wohnung/Ihr Haus?“



1 Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten.  
 2 Teilgruppe: Nur Personen, die zur Miete wohnen. Ohne Wohngemeinschaften.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 3.172 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Setzt man die Summe aus Kaltmiete und Betriebskosten in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen, das heißt, dem verfügbaren Einkommen nach Abzug von Steuern und Abgaben, lässt sich die mietbasierte Wohnkostenbelastung der Haushalte berechnen. Die Wohnkostenbelastung stellt letztlich den Anteil des verfügbaren Einkommens dar, der für Miete aufgewendet wird. Im Durchschnitt geben die zur Miete wohnenden Haushalte in Karlsruhe 29,9 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Betriebskosten aus. Etwas mehr als 40 % der Haushalte in Karlsruhe (42,1 %)

haben eine mietbasierte Wohnkostenbelastung bis unter 25 % (Tabelle 2.03). Weitere 16,6 % wenden zwischen 25 und unter 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Betriebskosten auf. Nahezu jeder fünfte Haushalt (20,5 %) hat eine mietbasierte Wohnkostenbelastung von 30 bis unter 40 %. Ein ähnlich hoher Anteil wendet 40 % und mehr des Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Betriebskosten auf und gilt gemäß der Definition des Statistischen Bundesamts als „überlasteter“ Haushalt im Hinblick auf die Wohnkosten.

Tabelle 2.03  
**Häufigkeitsverteilung der Wohnkostenbelastung bei Miete 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

Häufigkeitsverteilung der Wohnkostenbelastung	Wohnkostenbelastung	
	Prozent	Ungewichtete Anzahl
Bis unter 25 %	42,1	1.141
25 bis unter 30 %	16,6	452
30 bis unter 35 %	12,6	336
35 bis unter 40 %	7,9	212
40 % und mehr	20,8	542
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>29,9</b>	<b>2.683</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die zur Miete wohnen. Ohne Wohngemeinschaften.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.683 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Der Anteil der Mietausgaben am Haushaltsnettoeinkommen sinkt deutlich mit steigendem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen der Haushalte. So liegt die Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von unter 1.000 Euro bei 46,5 %. Haushalte mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von 4.000 Euro und mehr haben mit 20,2 % eine relativ geringe Wohnkostenbelastung (Tabelle 2.04). Während die mietbasierte Wohnkostenbelastung bei Haushalten, die bereits drei Jahre oder länger in ihrer aktuellen Mietwohnung wohnen, jeweils um die 29 % liegt, hat sie sich für Haushalte, die weniger als drei Jahre in der aktuellen Mietwohnung wohnen, auf 32,0 % erhöht.

Unter den Haushaltstypen liegt die Wohnkostenbelastung bei den Alleinerziehenden mit 39,0 % besonders hoch. Auch Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, darunter wiederum insbesondere die Frauen, haben mit 37,6 % eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung. Deutlich überdurchschnittlich ist außerdem die Wohnkostenbelastung der Studierenden<sup>7</sup> (36,5 %) sowie der Arbeitslosen oder dauerhaft/befristet Erwerbsunfähigen (39,2 %).

Tabelle 2.04

**Wohnkostenbelastung bei Miete 2020 nach Pro-Kopf-Einkommen und Wohndauer | Teilgruppe<sup>1</sup>**

Wohnkostenbelastung nach Pro-Kopf-Einkommen und Wohndauer	Wohnkostenbelastung	
	Mittelwert	Ungewichtete Anzahl
<b>Nach Pro-Kopf-Einkommen</b>		
Unter 1.000 Euro/Kopf	46,5	217
1.000 bis unter 2.000 Euro/Kopf	36,7	790
2.000 bis unter 3.000 Euro/Kopf	27,8	752
3.000 bis unter 4.000 Euro/Kopf	23,8	455
4.000 Euro/Kopf und mehr	20,2	469
<b>Nach Wohndauer</b>		
Bis 2 Jahre	32,0	764
3 bis 4 Jahre	29,1	453
5 bis 6 Jahre	28,7	304
7 bis 8 Jahre	29,9	212
9 bis 10 Jahre	29,2	176
Mehr als 10 Jahre	28,9	773
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>29,9</b>	<b>2.683</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die zur Miete wohnen. Ohne Wohngemeinschaften.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.683 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Wohnkostenbelastung bei selbstgenutztem Eigentum**

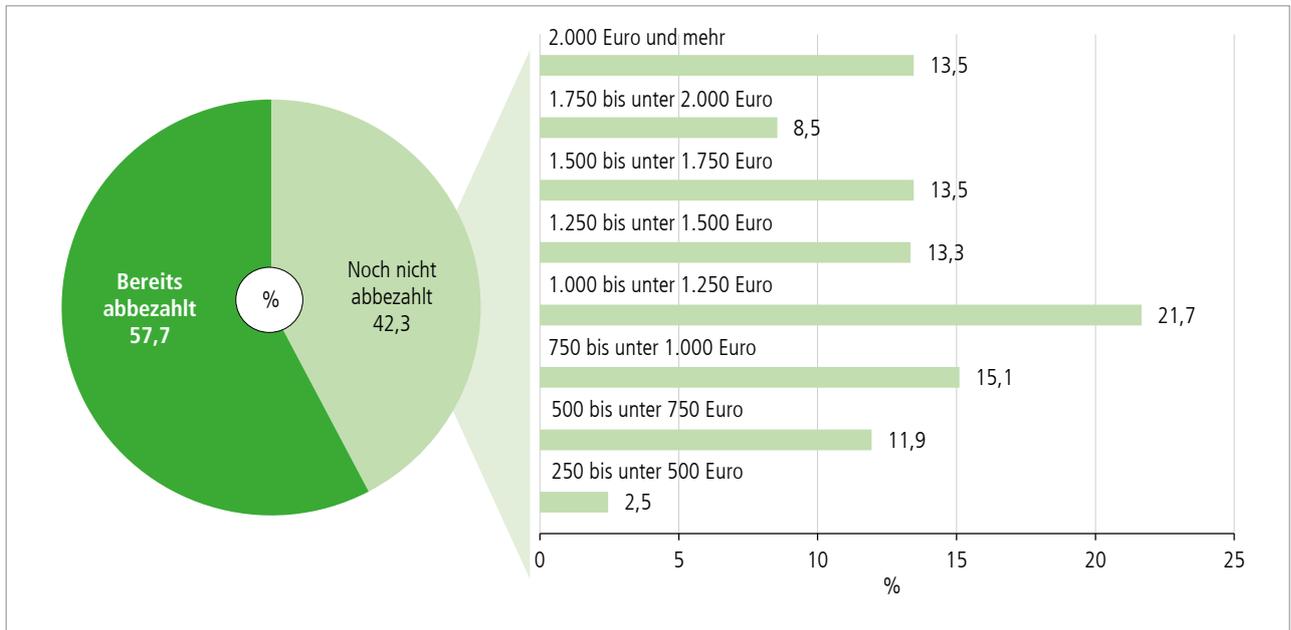
Etwas weniger als 60 % der Haushalte (57,7 %), die im selbst genutzten Eigentum wohnen, haben ihre Immobilie bereits abbezahlt (Abbildung 2.10). Von den Haushalten, die ihre Wohnung beziehungsweise ihr Haus noch nicht abbezahlt haben, haben 2,5 % monatliche Kosten (Tilgung, Zins und Betriebskosten) von 250 bis unter 500 Euro. Weitere 11,9 % bezahlen monatlich 500 bis unter 750 Euro. Etwa jeder

sechste Haushalt (15,1 %) hat monatliche Kosten zwischen 750 bis unter 1.000 Euro. Mehr als 20 % (21,7 %) bezahlen 1.000 bis unter 1.250 Euro. Nahezu die Hälfte (48,8 %) der Haushalte, die derzeit eine Wohnung oder ein Haus abbezahlen, hat inklusive der Betriebskosten monatliche Kosten von 1.250 Euro und mehr. Im Vergleich zu den Haushalten, die zur Miete wohnen, liegen die monatlichen Ausgaben für selbst genutztes Eigentum während der Tilgungsphase deutlich höher.

<sup>7</sup> Wohngemeinschaften konnten in der Analyse nicht berücksichtigt werden. Die Gruppe der Studierenden beschränkt sich hier ausschließlich auf Studierende, die nicht in Wohngemeinschaften wohnen.

Abbildung 2.10  
**Belastung aus Tilgung & Zins<sup>1</sup> bei selbstgenutztem Eigentum 2020 | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Wie hoch ist die monatliche Belastung aus Tilgung und Zins für Ihr Wohneigentum?“ |  
 „Wie hoch sind in etwa die monatlichen Betriebs- und Nebenkosten für Ihre Wohnung/Ihr Haus?“



1 Tilgung und Zins zuzüglich Betriebskosten.

2 Teilgruppe: Nur Personen, die in selbstgenutzten Eigentum wohnen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.125 / 879 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Allerdings liegt die Wohnkostenbelastung mit einem Wert von 30,9 % (Eigenkapitalanteile sind bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt) bei Haushalten, die ihre Immobilie noch nicht abbezahlt haben, ähnlich hoch wie bei den Haushalten, die zur Miete wohnen. Die eigentumsbasierte Wohnkostenbelastung variiert deutlich in Abhängigkeit der Wohndauer im selbst genutzten Eigentum (Tabelle 2.05). Während Haushalte, die seit neun Jahren oder länger in ihrer selbst genutzten Immobilie wohnen eine Wohnkostenbelastung von 28,8 % haben, steigt diese

auf 36,2 % bei Haushalten, die ihr selbst genutztes Eigentum innerhalb der letzten zwei Jahre bezogen haben. Dieser deutliche Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Preisentwicklung von Immobilien wesentlich dynamischer war als die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen. Im Vergleich zur Entwicklung der mietbasierten Wohnkostenbelastung zeigt sich außerdem das an anderer Stelle bereits geschilderte Auseinanderdriften von Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Tabelle 2.05

**Wohnkostenbelastung bei selbstgenutztem Eigentum 2020 nach Wohndauer | Teilgruppe<sup>1</sup>**

Wohndauer	Wohnkostenbelastung	
	Mittelwert in %	Ungewichtete Anzahl
bis 2 Jahre	36,2	79
3 bis 4 Jahre	34,6	73
5 bis 6 Jahre	31,8	97
7 bis 8 Jahre	32,4	85
9 bis 10 Jahre	28,8	82
mehr als 10 Jahre	28,8	383
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>30,9</b>	<b>800</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen und dieses noch nicht abbezahlt haben. Ohne Wohngemeinschaften.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 800 Befragte mit Antwort.

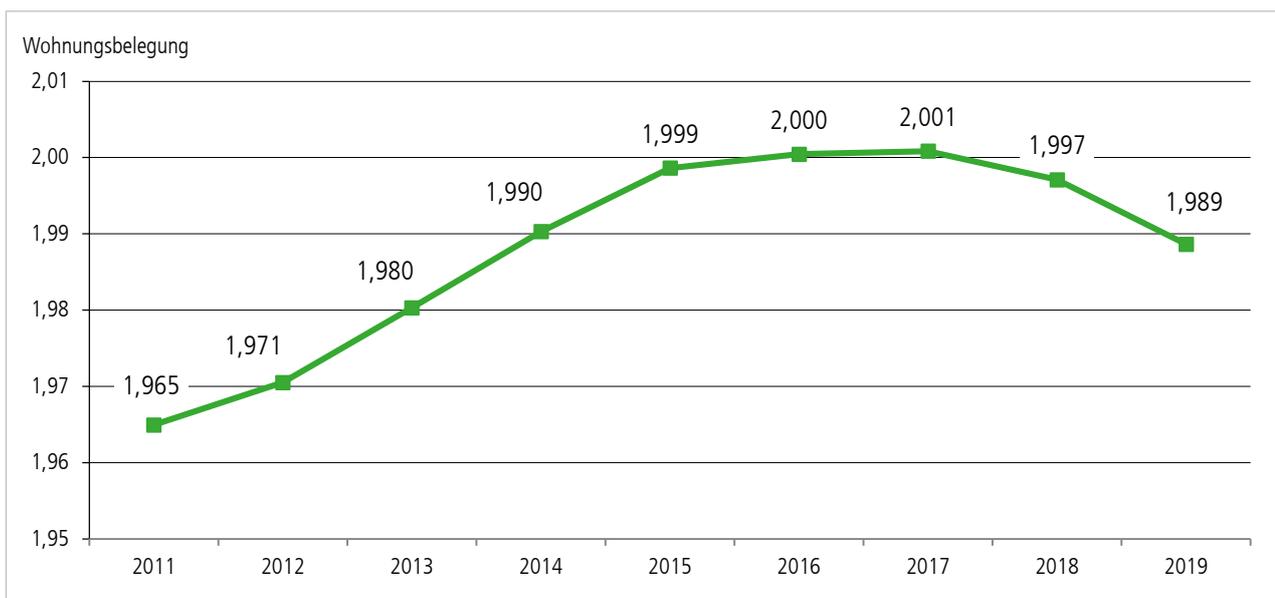
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Berechnet man die Haushalte, die ihr Eigentum bereits abbezahlt und damit nur noch monatliche Betriebskosten haben mit ein, so reduziert sich die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei selbst genutztem Eigentum auf durchschnittlich 19,9 %.

**Belegungsdichte und Wohnflächenversorgung**

Nach aktuellen Berechnungen wohnen in Karlsruhe derzeit 1,989 Personen in einer Wohnung. Seit 2011 hat die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Zuge zunehmender Wohnungsknappheit bis 2017 zugenommen. Aufgrund vergleichsweise hoher Baufertigstellungen nahm sie 2018 erstmals wieder leicht ab. Das weitere Absinken im Jahr 2019 ist in erster Linie einem leichten Rückgang der Bevölkerung geschuldet.

Abbildung 2.11

**Durchschnittliche Wohnungsbelegung in Karlsruhe 2011 bis 2019<sup>1</sup>**

1 Wohnberechtigte ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) je bewohnter Wohnung abzüglich Leerstand.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Nach den Ergebnissen der Bürgerumfrage 2020 beträgt die mittlere Wohnfläche pro Person 43,0 qm (Tabelle 2.06).<sup>8</sup> Sie sinkt mit zunehmender Haushaltsgröße sukzessive von 64,0 qm bei Singlehaushalten auf 25,0 qm bei Haushalten mit fünf Personen oder mehr. Die Wohnfläche, die den Singlehaushalten zur Verfügung steht, variiert deutlich mit

dem Alter der Alleinlebenden. Während jüngere Alleinlebende im Alter von 18 bis unter 45 Jahren im Durchschnitt auf 55,0 qm leben, steht Alleinlebenden im Alter ab 65 Jahren und älter eine durchschnittliche Wohnfläche von 79,0 qm zur Verfügung.

Tabelle 2.06

**Wohnflächenversorgung pro Person 2020 nach Haushaltsgröße | Teilgruppe<sup>1</sup>**

Quadratmeter pro Person nach Haushaltsgröße	Wohnflächenversorgung
	Median 2020
<b>Alle Haushalte 2020</b>	<b>43,0</b>
1-Personen-Haushalt	64,0
2-Personen-Haushalt	46,0
3-Personen-Haushalt	34,0
4-Personen-Haushalt	30,0
5-Personen-Haushalt oder größer	25,0
<b>Ungewichtete Anzahl</b>	<b>5.563</b>

<sup>1</sup> Ohne Wohngemeinschaften.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 5.563 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Wohnungsausstattung**

Vier von fünf Karlsruherinnen und Karlsruhern (80,0 %) verfügen in ihrer Wohnung oder ihrem Haus über einen Balkon oder eine Terrasse (Abbildung 2.12). Gut die Hälfte der Befragten kann auf überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten (51,5 %) und private Pkw-Stellplätze/Garage/Carport (50,3 %) zurückgreifen. Einen Garten/Hof/Außenanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung haben 37,3 % und 28,2 % haben einen Garten zur eigenen Nutzung. Schließlich stehen weniger als einem Viertel der Befragten überdachte Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen/Spielgeräte/Rollatoren (22,1 %) oder ein Aufzug im Haus (21,8 %) zur Verfügung. Teilweise wurden die Ausstattungsmerkmale auch schon im Jahr 2008 erfragt. So hat in den letzten zwölf Jahren die Verbreitung von Balkon oder Terrasse um 11,1 Prozentpunkte (2008: 68,9 %) und von Aufzügen um rund 8 Prozentpunkte (2008: 14,1 %) zugenommen.

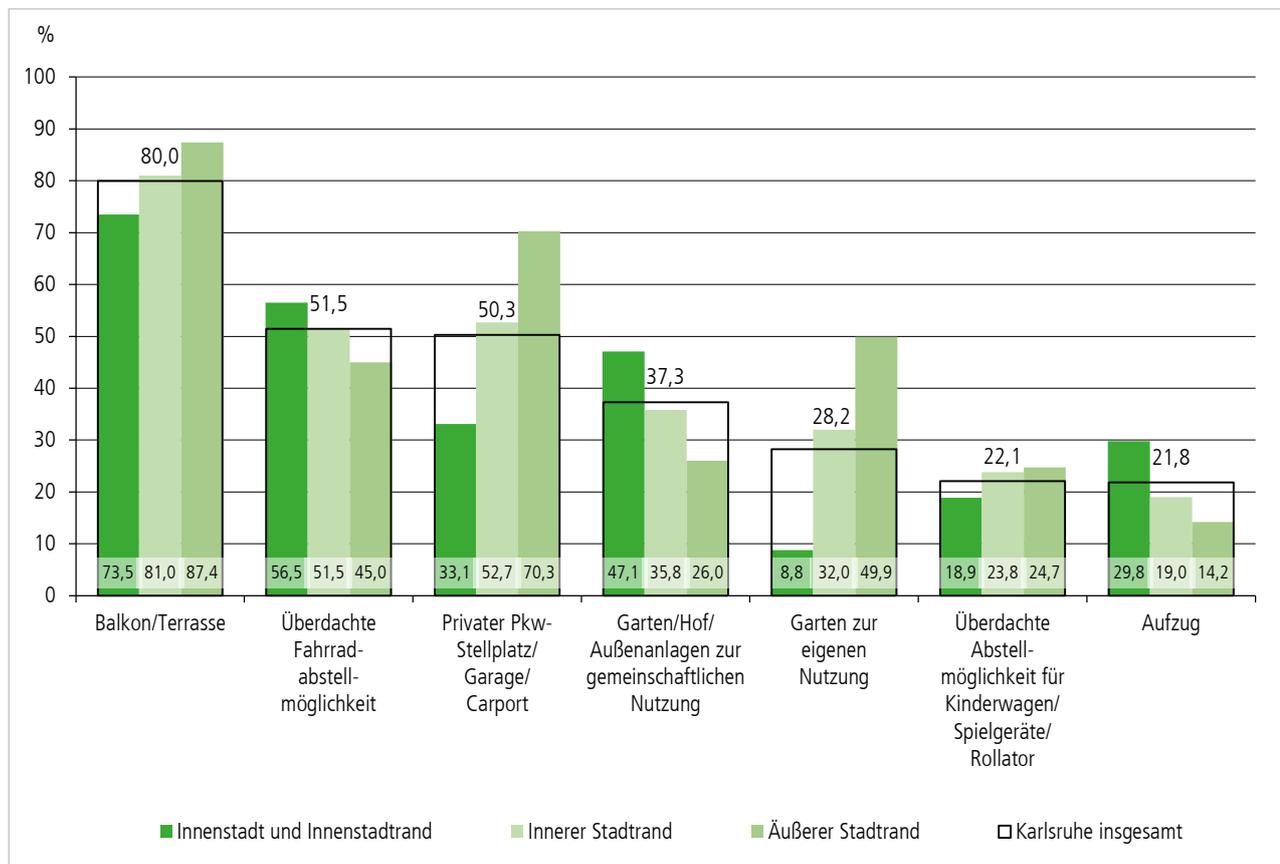
Die Ausstattungsmerkmale unterscheiden sich in Abhängigkeit der Wohnlage im Stadtgebiet. Während etwa ein Garten/Hof/Außenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung in der Innenstadt und dem Innenstadtrand beinahe jedem beziehungsweise jeder zweiten Befragten (47,1 %) zur Verfügung steht, trifft dies in Äußerer Stadtrandlage nur noch zu gut einem Viertel (26,0 %) zu. Dagegen ist ein Garten zur eigenen Nutzung am Äußeren Stadtrand mit 49,9 % deutlich häufiger vorhanden als im Inneren Stadtrand (32,0 %) oder im Bereich von Innenstadt und Innenstadtrand (8,8 %). Besonders verbreitet ist der Privatgarten in den Höhenstadtteilen (71,5 %), Grünwinkel (57,1 %), Rüppurr (56,0 %), Neureut (54,5 %), Grötzingen (54,5 %) und Hagsfeld (51,0 %), wo über die Hälfte der Befragten über eine eigene Grünfläche am Haus verfügen. Über einen Aufzug verfügen überdurchschnittlich häufig Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Innenstadt und des Innenstadtrands (29,8 %) und hier vor allem in der Innenstadt-Ost (50,5 %) sowie der Südstadt (44,5 %).

<sup>8</sup> Wohngemeinschaften wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Abbildung 2.12

**Ausstattungsmerkmale der Wohnung/des Hauses 2020<sup>1</sup>**

„Über welche der folgenden Ausstattungsmerkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Haus?“

<sup>1</sup> Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer als 100 %.**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beierteim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 6.055 Befragte mit mindestens einer Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Eigentümer können deutlich häufiger auf einen Garten zur eigenen Nutzung zurückgreifen (56,9 %) als zur Miete wohnende Befragte (12,4 %) und zählen auch überdurchschnittlich oft einen privaten Stellplatz (78,8 %, Mieter: 34,6 %) sowie einen Balkon oder eine Terrasse (92,3 %, Mieter: 73,1 %) zu den Ausstattungsmerkmalen ihrer Immobilie. Auffällig ist außerdem, dass der Anteil der Balkon- oder Terrassenbesitzer mit steigendem Einkommen sukzessive von 60,4 % (bei unter 1.000 Euro/Kopf) auf 91,3 % (bei 4.000 Euro/Kopf und mehr) ansteigt.

Eine Anpassung der Wohnverhältnisse an die jeweiligen Lebensphasen beziehungsweise Haushaltsverhältnisse zeigt sich vor allem bei Familien und Seniorinnen und Senioren. In den ersten sechs Jahren nach der Familiengründung steht mit 25,7 % eher selten ein Garten zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Wenn im Haushalt aber Kinder im Alter von sieben Jahren oder älter vorhanden sind, hat beinahe die Hälfte (46,0 %) einen privaten Gartenbereich. Möglicherweise absehbaren oder bereits existierenden Mobilitätseinschränkungen trägt die überdurchschnittliche Ausstattung mit einem Aufzug bei den Befragten im Alter von 75 Jahren und älter (31,7 %) Rechnung.

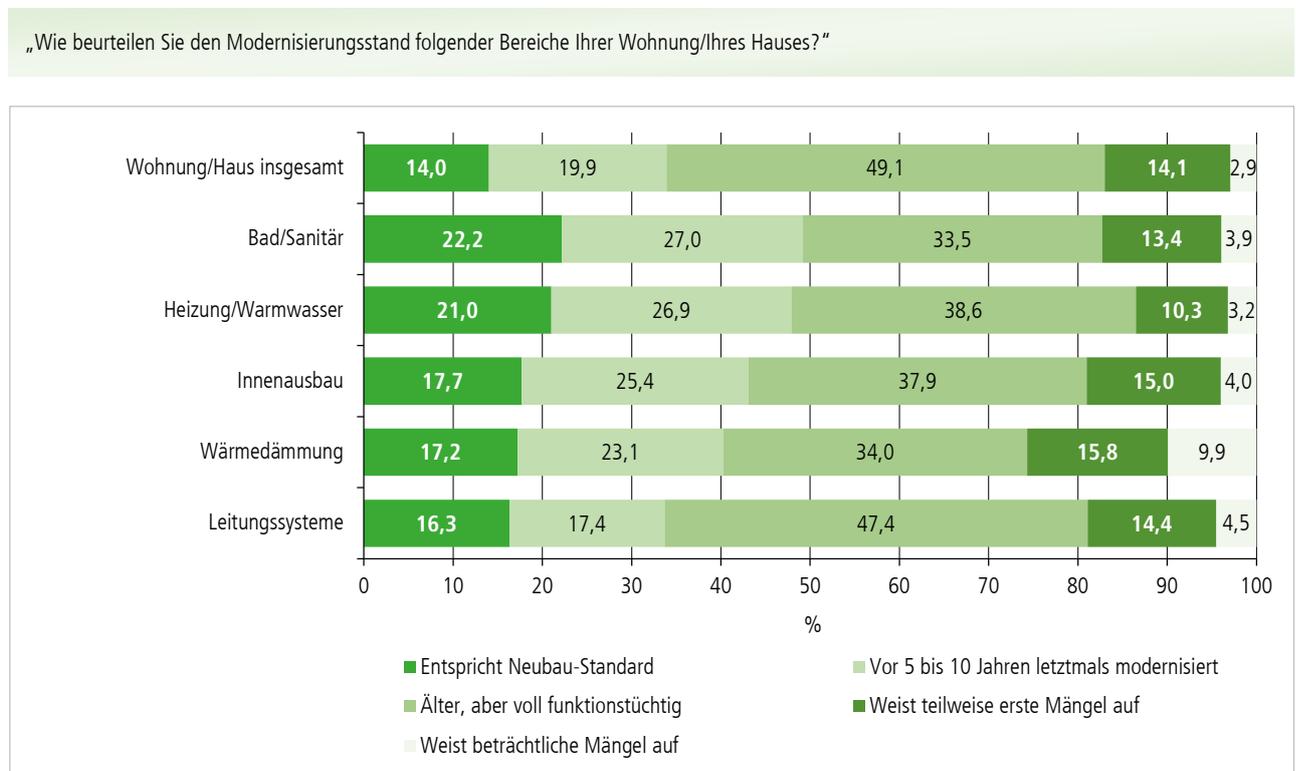
## Modernisierungsstand

Rund die Hälfte der Befragten (49,1 %) bezeichnen die Wohnung oder das Haus, in dem sie leben, als älter, aber voll funktionstüchtig und gepflegt (Abbildung 2.13). Neubaustandard hat das Haus oder die Wohnung von 14,0 % der Bürgerinnen und Bürger und weitere 19,9 % berichten von einer letztmaligen Modernisierung vor fünf bis zehn Jahren. Schließlich stellen 17,0 % bereits erste oder beträchtliche Mängel fest. Von ersten oder beträchtlichen Mängeln berichten vor allem in Wohngemeinschaften Wohnende (27,5 %) und Alleinerziehende (23,4 %). Befragte, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen, stellen deutlich seltener erste oder beträchtliche Mängel (6,6 %) fest als Mieter (23,0 %).

Am besten wird der Zustand von Bad und Sanitärbereich sowie von Heizung und Warmwasser eingeschätzt, der jeweils von fast der Hälfte der Befragten als Neubaustandard oder als mindestens in den letzten zehn Jahren modernisiert beschrieben wird. Erste oder beträchtliche Mängel werden von den Karlsruherinnen und Karlsruhern insbesondere im Bereich der Wärmedämmung festgestellt (zusammengefasst 25,7 %). Darauf folgen Innenausbau (19,0 %), Leitungssysteme (18,9 %), Bad/Sanitär (17,3 %) und Heizung/Warmwasser (13,5 %).

Abbildung 2.13

### Modernisierungsstand der Wohnung/des Hauses 2020



Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 6.100 Befragte mit mindestens einer Antwort.

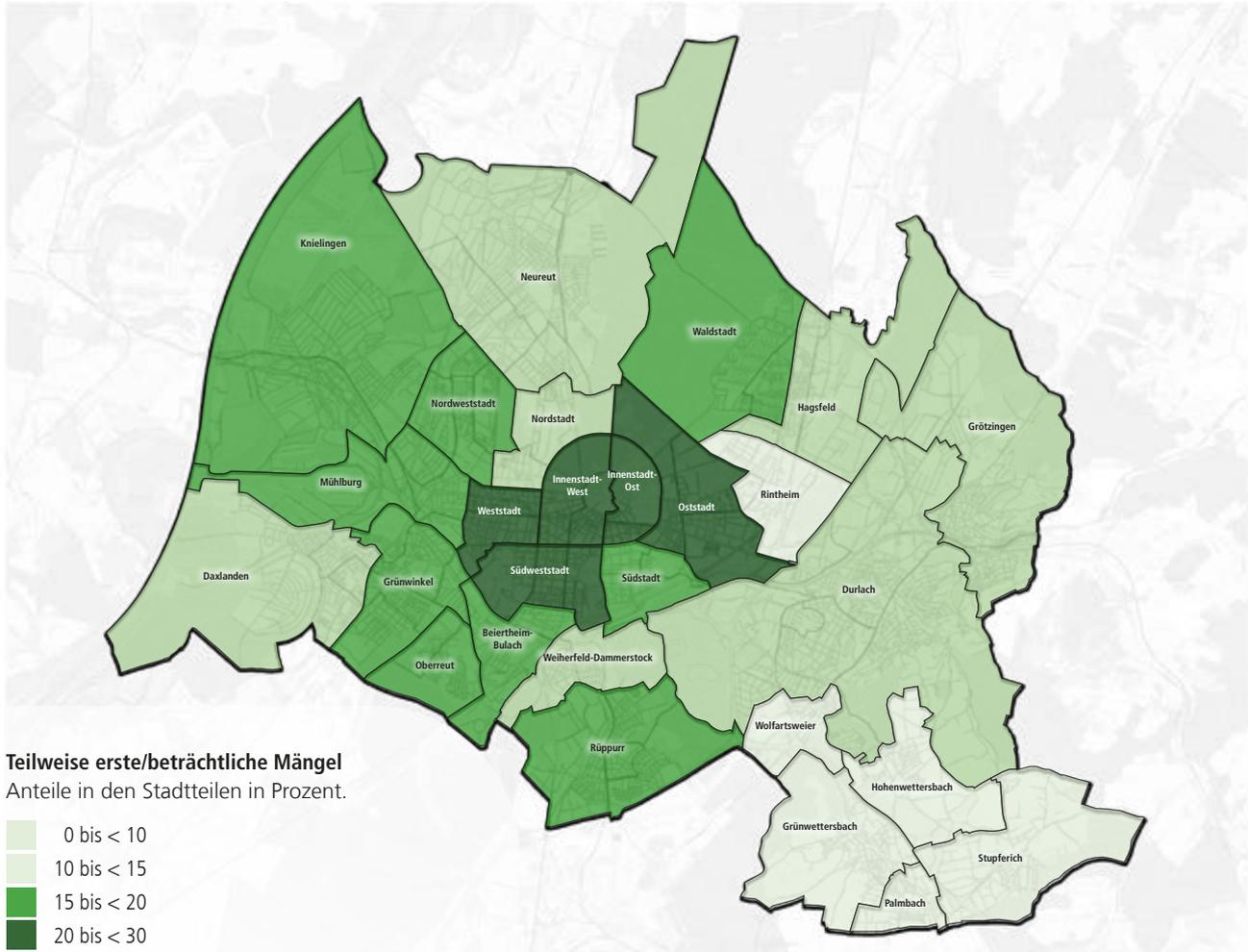
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Je zentraler die Lage des Haushalts im Stadtgebiet verortet ist, desto häufiger werden Modernisierungsbedarfe identifiziert (Abbildung 2.14). Handlungsbedarf aufgrund erster oder sogar beträchtlicher Mängel am Haus oder der Wohnung insgesamt besteht häufiger im Bereich Innenstadt und Innenstadtrand (21,0 %) als am Inneren (15,7 %) und Äußeren Stadtrand (13,2 %). Mehr als ein Fünftel der

Befragten in der Innenstadt-West (25,6 %), -Ost (24,1 %), Südweststadt (23,2 %), Weststadt (21,7 %) und Oststadt (21,2 %) berichten von teilweise ersten oder beträchtlichen Mängeln. Am seltensten werden in Rintheim (7,5 %) und den Höhenstadtteilen (7,8 %) erste oder beträchtliche Mängel festgestellt.

Abbildung 2.14

**Wohnungen/Häuser mit teilweise ersten oder beträchtlichen Mängeln 2020 nach Stadtteilen**



Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
Basis: 5.924 Befragte mit Antwort.  
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Wohnzufriedenheit**

„Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?“ Auf diese Frage hin äußern sich zusammengenommen über acht von zehn Befragten als sehr zufrieden (29,7 %) oder eher zufrieden (56,4 %). Lediglich 10,9 % zeigen sich mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus weniger zufrieden und 3,0 % nicht zufrieden (Abbildung 2.15). Im Zuge der Fragestellung wurde explizit darum gebeten, sich auf die zuvor abgefragte Ausstattung und die

Modernisierung der Wohnung/des Hauses zu beziehen und Wohngegend, Umfeld, Nachbarschaft sowie Erreichbarkeiten nicht in die Bewertung einfließen zu lassen. Im Vergleich zu den Befragungen in den Jahren 2008 und 2003 ist die Zufriedenheit der Karlsruher Haushalte mit der jeweiligen Wohnung deutlich zurückgegangen. Der Anteil der sehr Zufriedenen ist gegenüber 2008 um 18,1 Prozentpunkte und gegenüber 2003 sogar um 21,5 Prozentpunkte gesunken.

Abbildung 2.15

**Allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus 2003, 2008, 2020**

„Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?“



Quelle: Bürgerumfrage 2003 / 2008 / 2020.

Basis: 2.246 / 2.000 / 6.281 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Zusammengenommen sind 97,0 % der Eigentümer und 80,2 % der zur Miete wohnenden Befragten sehr oder eher zufrieden. Dabei sind Mieterinnen und Mieter nur zu 20,1 % mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden, während beinahe die Hälfte (47,2 %) der im Eigentum Wohnenden uneingeschränkte Zufriedenheit äußert. Der Anteil der sehr Zufriedenen umfasst in der jüngsten Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren rund ein Fünftel (20,7 %) und steigt mit zunehmendem Alter auf über 39 % an. Im Gegenzug liegt der Anteil der weniger Zufriedenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren noch bei 17,2 % und fällt mit steigendem Alter auf nur noch 4,0 %. Unter Berücksichtigung des Haushaltstyps zeigt sich, dass eine unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnsituation vor allem von Alleinerziehenden (weniger zufrieden: 15,5 %, nicht zufrieden: 10,3 %) sowie von Befragten in Wohngemeinschaften geäußert wird (weniger zufrieden: 20,1 %, nicht zufrieden: 5,1 %). Außerdem hat die finanzielle Lage der Befragten einen erheblichen Einfluss

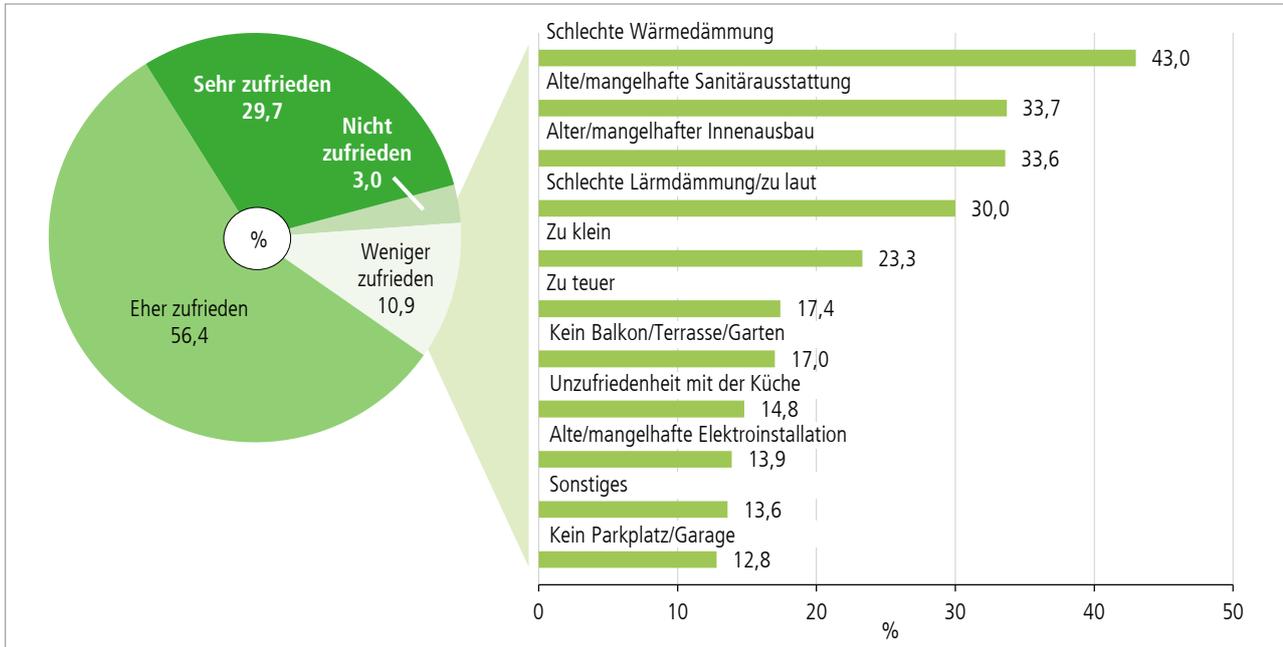
auf die Beurteilung der Wohnsituation: Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Wohnung oder dem Haus größer, je höher das monatlich zur Verfügung stehende Einkommen ausfällt (Anteil sehr zufrieden bei unter 1.000 Euro/Monat: 19,1 %; 4.000 Euro/Monat und mehr: 40,1 %).

Weniger zufriedene oder nicht zufriedene Befragte (zusammen 13,9 %) wurden anschließend nach den Gründen für die eingeschränkte Zufriedenheit gefragt (Abbildung 2.16). Am häufigsten werden von dieser Teilgruppe schlechte Wärmedämmung (43,0 %), alte oder mangelhafte Sanitär-ausstattung (33,7 %), alter oder mangelhafter Innenausbau (33,6 %) sowie schlechte Lärmdämmung (30,0 %) angeführt. Seltener wird eine zu kleine (23,3 %) oder zu teure (17,4 %) Wohnung oder ein fehlender Balkon/Terrasse/Garten (17,0 %) als einer der drei möglichen Gründe für die eingeschränkte Zufriedenheit genannt.

Abbildung 2.16

**Gründe für eingeschränkte Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?“ |

Nur Teilgruppe<sup>1</sup>: „Was sind die Gründe für Ihre eingeschränkte Zufriedenheit mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?“

<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die weniger/nicht zufrieden mit Ihrem Haus/Ihrer Wohnung sind. Nur Angaben über 10 %.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 6.281 / 879 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Befragte mit Kindern im Haushalt berichten überdurchschnittlich häufig von Platzmangel; unter den Familien mit Kindern im Vorschulalter ist die zu geringe Wohnfläche mit 46,3 % sogar der häufigste Störfaktor. Alter oder mangelhafter Innenausbau ist bei Mieterinnen und Mietern (34,4 %) häufiger ein Grund für Unzufriedenheit als bei Eigentümern (23,9 %). Zu hohe Kosten werden schließlich vor allem von Befragten in Schule oder Ausbildung (28,0 %), in Wohngemeinschaften Wohnenden (26,5 %), in Elternzeit befindlichen (26,3 %) sowie von arbeitslosen oder dauerhaft Erwerbsunfähigen (25,0 %) sowie generell von jüngeren Befragten angeführt.

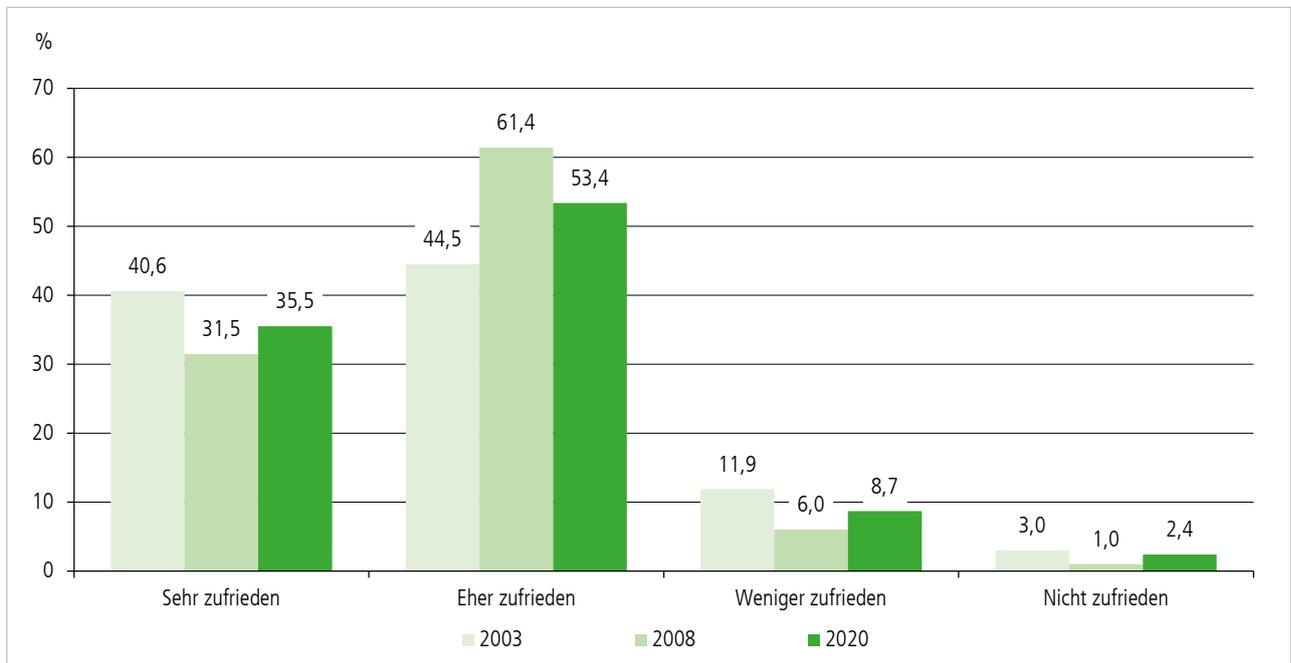
**Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld**

Ein gutes Drittel der Karlsruherinnen und Karlsruher (35,5 %) äußert sich mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden, weitere 53,4 % eher zufrieden (Abbildung 2.17). Zusammengekommen ein Neuntel der Befragten sind weniger (8,7 %) oder nicht zufrieden (2,4 %) mit den Verhältnissen in der unmittelbaren Umgebung der Wohnung oder des Hauses. Im Gegensatz zur sinkenden Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist die Zufriedenheit der Karlsruherinnen und Karlsruher mit ihrem Wohnumfeld auf gleichbleibend hohem Niveau. Sehr zufrieden sind aktuell etwas weniger Befragte als noch im Jahr 2003 (40,6 %) aber mehr als bei der letzten Befragung im Jahr 2008 (31,5 %).

Abbildung 2.17

**Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld 2003, 2008, 2020**

„Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrem Wohnumfeld – also den Verhältnissen in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Wohnung/Ihres Hauses?“



Quelle: Bürgerumfrage 2003 / 2008 / 2020.

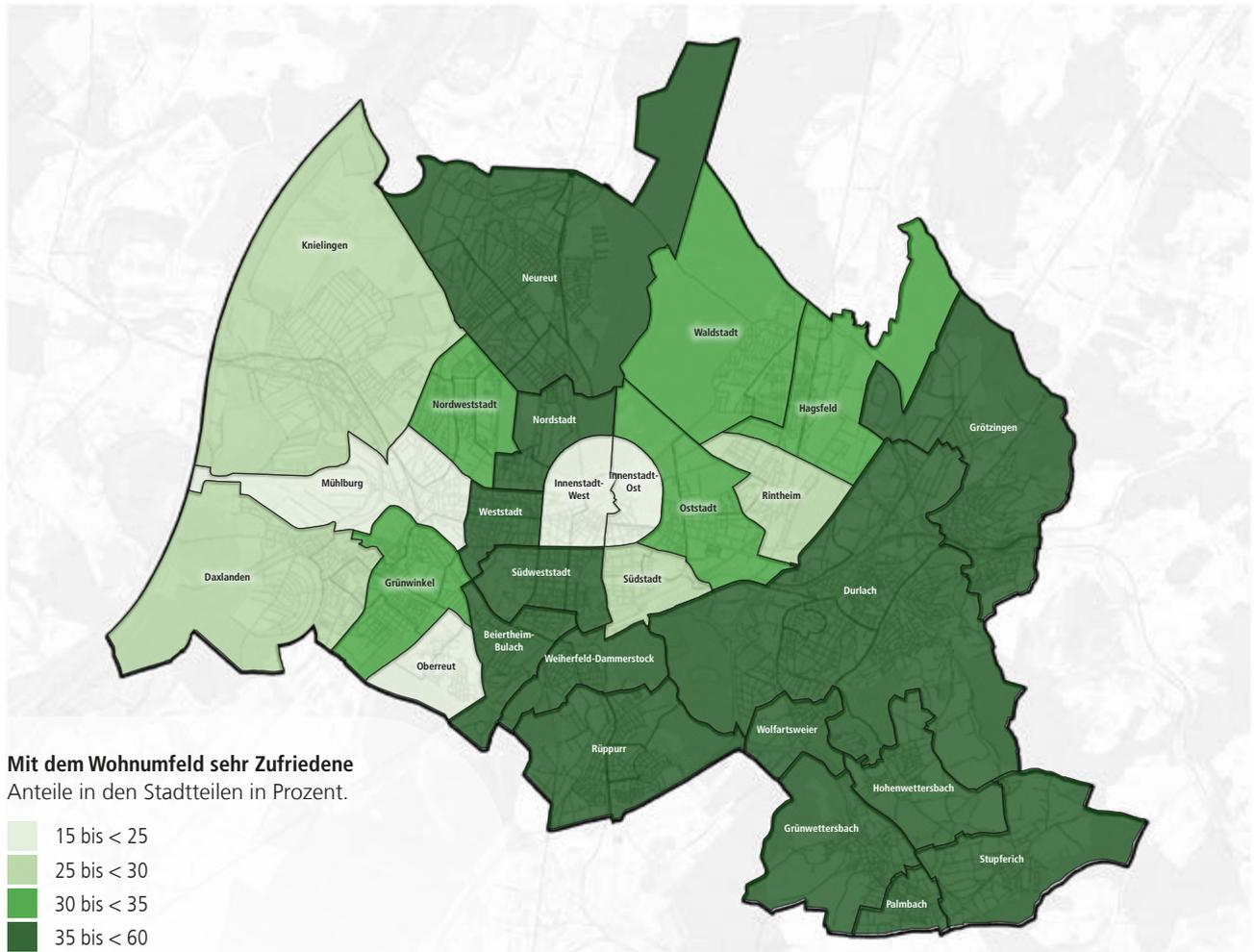
Basis: 2.233 / 1.999 / 6.243 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Insgesamt sind die Bürgerinnen und Bürger mit dem Wohnumfeld etwas zufriedener als mit der Wohnung/dem Haus selbst. Doch auch in Bezug auf das Wohnumfeld zeigt sich, dass ältere Befragte von einer größeren Zufriedenheit berichten als die jüngeren Altersgruppen und in den eigenen vier Wänden wohnende Befragte zufriedener sind als Mieterinnen und Mieter. Im Alter von 18 bis unter 30 Jahren sind 31,4 % sehr zufrieden, im Alter von 75 Jahren und Älter mit 48,2 % beinahe die Hälfte. Deutsche ohne Migrationshintergrund sind mit 38,4 % häufiger mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden als Deutsche mit Migrationshintergrund (31,8 %) oder ausländische Befragte (28,7 %).

Besonders ausgeprägt ist die Zufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Höhenstadtteile sowie in den sonstigen Stadtteilen des Äußeren Stadtrands. Abbildung 2.18 zeigt, dass der Anteil der sehr Zufriedenen in den Höhenstadtteilen (51,8 %), Weiherfeld-Dammerstock (47,0 %), Rüppurr (45,1 %) und Grötzingen (44,3 %) am höchsten liegt, gefolgt von Beiertheim-Bulach (42,2 %), Weststadt (41,3 %), Nordstadt (40,6 %) und Neureut (40,3 %). Dagegen sind weniger als ein Viertel der in der Innenstadt-Ost (17,0 %), Innenstadt-West (23,6 %), Mühlburg (23,2 %) und Oberreut (23,9 %) wohnenden Befragten sehr zufrieden mit dem unmittelbaren Wohnumfeld.

Abbildung 2.18  
**Mit dem Wohnumfeld sehr Zufriedene 2020**



Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 6.243 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

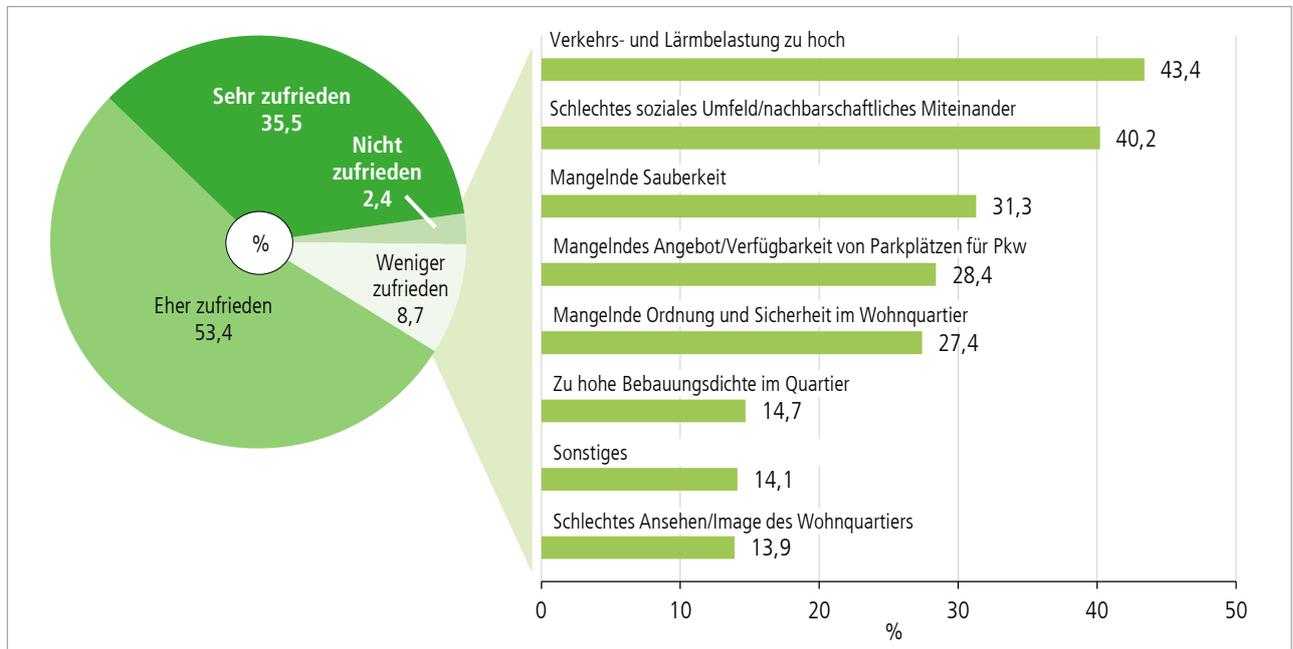
Abbildung 2.19 ist zu entnehmen, dass die häufigsten angegebenen Gründe für eine eingeschränkte Zufriedenheit mit der Umgebung die subjektiv wahrgenommene zu hohe Verkehrs- und Lärmbelastung (43,4 %) sowie ein schlechtes soziales Umfeld/nachbarschaftliches Miteinander (40,2 %)

sind. Etwa ein Drittel der weniger beziehungsweise nicht Zufriedenen sieht diesen Umstand in mangelnder Sauberkeit (31,3 %), mangelndem Angebot/Verfügbarkeit von Parkplätzen für Pkw (28,4 %) oder mangelnder Ordnung und Sicherheit im Wohnquartier (27,4 %) begründet.

Abbildung 2.19

**Gründe für eingeschränkte Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrem Wohnumfeld – also den Verhältnissen in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Wohnung/Ihres Hauses?“ | Nur Teilgruppe<sup>1</sup>: „Was sind die Gründe für Ihre eingeschränkte Zufriedenheit mit Ihrer Wohngegend?“



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die mit Ihrem Wohnumfeld weniger/nicht zufrieden sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 6.243 / 682 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



## 2.3 Wohnstandortmobilität

Wohnstandortmobilität, Wanderungen oder Umzüge sind in zweierlei Hinsicht wohnungsmarktrelevant. Zum einen wird über die Bilanz aus Zu- und Fortzügen, das heißt deren Saldo, die Bevölkerungsentwicklung und damit die Gesamtnachfrage nach Wohnraum maßgeblich bestimmt. Zum anderen gibt das Wanderungsvolumen, also die Summe der Zu- und Fortzüge, Auskunft über die Dynamik am Wohnungsmarkt.

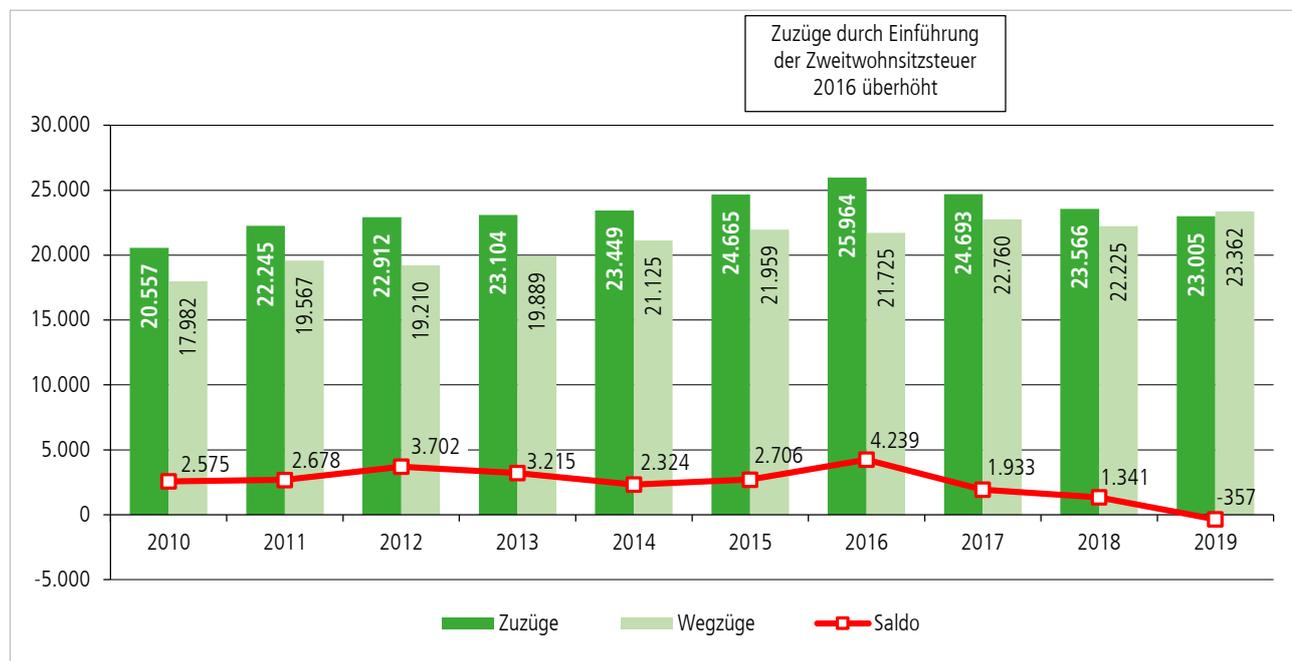
### Wanderungsbilanz und -volumen von 2010 bis 2019

In Summe sind zwischen 2010 und 2019 234.200 Personen nach Karlsruhe zu- und 209.800 Personen aus der Fächerstadt fortgezogen. Das bedeutet nicht nur, dass in diesem Zeitraum für fast 25.000 Personen neuer zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden musste, sondern auch, dass gemessen an der Zahl der Gesamtbevölkerung rein statistisch betrachtet drei Viertel der Bevölkerung Karlsruhes innerhalb von zehn Jahren ausgetauscht wurden. Im jährlichen Durchschnitt stehen 23.500 Zuzüge 21.000 Fortzüge gegenüber, woraus sich im Mittel ein jährliches Wanderungsvolumen von etwa 44.500 Personen ergibt.

Wie sich die Wanderungsbilanz Karlsruhes aus dem Zusammenspiel von Zu- und Fortzügen zwischen 2010 und 2019 in den einzelnen Jahren entwickelt hat, zeigt Abbildung 2.20. Während die Fortzüge aus Karlsruhe über den gesamten Betrachtungszeitraum (2010 bis 2019) kontinuierlich von 18.000 im Jahr 2010 auf 23.400 Personen in 2019 zunahmen, wuchs die Zahl der jährlichen Zuzüge zunächst von 20.600 (2010) auf 24.700 Personen im Jahr 2015. Von 2017 an sanken die jährlichen Zuzugszahlen nach Karlsruhe allmählich bis auf 23.000 im Jahr 2019. Aus der Entwicklung der Zu- und Fortzüge resultiert ein Rückgang der Wanderungsgewinne ab dem Jahr 2017, der 2019 in ein Wanderungsdefizit von -400 Personen mündet.

Abbildung 2.20

### Zu- und Fortzüge der Bevölkerung über die Stadtgrenzen Karlsruhes 2010 bis 2019<sup>1, 2</sup>



<sup>1</sup> Bevölkerung mit Hauptwohnung.

<sup>2</sup> Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Etwa die Hälfte (49,9 %) des durchschnittlichen jährlichen Außenwanderungsvolumens Karlsruhes entfällt auf die zentralen Stadtteile der Innenstadt und des Innenstadtrand (Tabelle 2.07). Die andere Hälfte verteilt sich relativ gleichmäßig auf die Stadtteile der beiden anderen Lagetypen Innerer (26,0 %) und Äußerer (24,1 %) Stadtrand. Im Hinblick

auf das Wanderungssaldo ist die Verteilung zwischen den Lagetypen noch ungleicher: Über zwei Drittel (68,2 %) der Wanderungsgewinne Karlsruhes der Jahre 2010 bis 2019 entfallen auf die Innenstadt und den Innenstadtrand, etwa ein Viertel (24,4 %) auf Stadtteile des Inneren Stadtrands und nur 7,4 % auf Quartiere des Äußeren Stadtrands.

Tabelle 2.07

**Zu- und Fortzüge der Bevölkerung über die Stadtgrenzen Karlsruhes 2010 bis 2019 nach Lagetypen<sup>1, 2</sup>**

Lagetypen <sup>1</sup>	Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen Karlsruhes 2010 bis 2019 nach Lagetypen							
	Zuzüge		Fortzüge		Wanderungssaldo		Wanderungsvolumen	
	Absolut	Prozent	Absolut	Prozent	Absolut	Prozent	Absolut	Prozent
Innenstadt und Innenstadtrand	119.134	50,9	102.528	48,9	16.606	68,2	221.662	49,9
Innerer Stadtrand	60.637	25,9	54.690	26,1	5.947	24,4	115.327	26,0
Äußerer Stadtrand	54.389	23,2	52.586	25,1	1.803	7,4	106.975	24,1
<b>Insgesamt</b>	<b>234.160</b>	<b>100,0</b>	<b>209.804</b>	<b>100,0</b>	<b>24.356</b>	<b>100,0</b>	<b>443.964</b>	<b>100,0</b>

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt  
**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach  
**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.  
 2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

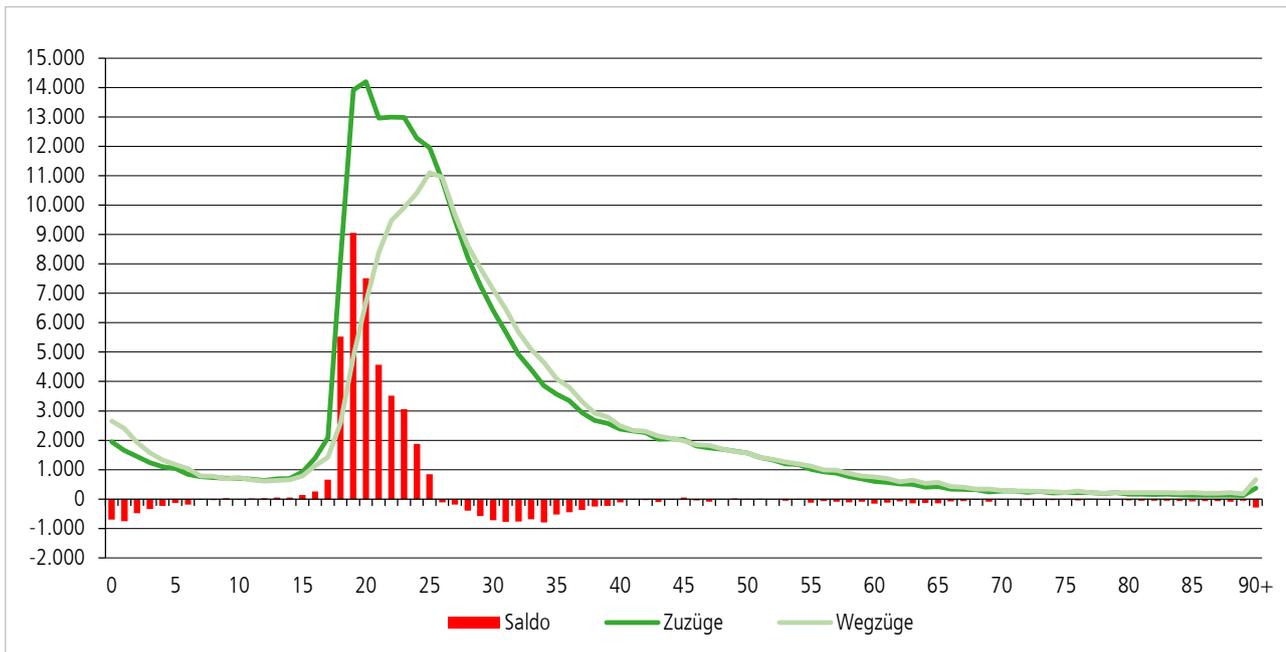
**Altersstruktur zu- und fortziehender Bevölkerung 2010 bis 2019**

Die Wanderungen von und nach Karlsruhe verlaufen, wie für Universitätsstädte typisch, in hohem Maße altersselektiv. Allein 82 % des Wanderungsvolumens der Jahre 2010 bis 2019 entfallen auf die Altersgruppen der 0- bis unter 6-Jährigen und der 18- bis unter 45-Jährigen (364.000 Zu- und Fortzüge). Darunter ist der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen am Wanderungsvolumen mit 53,1 % besonders hoch (236.000 Zu- und Fortzüge).

Positive Wanderungssalden werden insbesondere in der Altersgruppe zwischen 18 und 25 Jahren erzielt (Abbildung 2.21). Unter den 30- bis unter 45-Jährigen sowie den Kindern unter sechs Jahren wanderten zwischen 2010 und 2019 deutlich mehr Menschen aus Karlsruhe fort als umgekehrt zugezogen sind. Abbildung 2.22 visualisiert die Wanderungsgewinne und -verluste Karlsruhes zwischen 2010 und 2019 anhand von sechs Altersgruppen: Über 35.000 Personen im Alter zwischen 18 bis unter 25 Jahren wanderten in diesem Zeitraum per Saldo mehr nach Karlsruhe zu als umgekehrt fort. Deutliche Nettowanderungsverluste sind mit -5.900 Personen vor allem in der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre zu verzeichnen.

Abbildung 2.21

**Summe der Zu- und Fortzüge der Bevölkerung über die Stadtgrenzen Karlsruhes 2010 bis 2019 nach Alter<sup>1, 2</sup>**

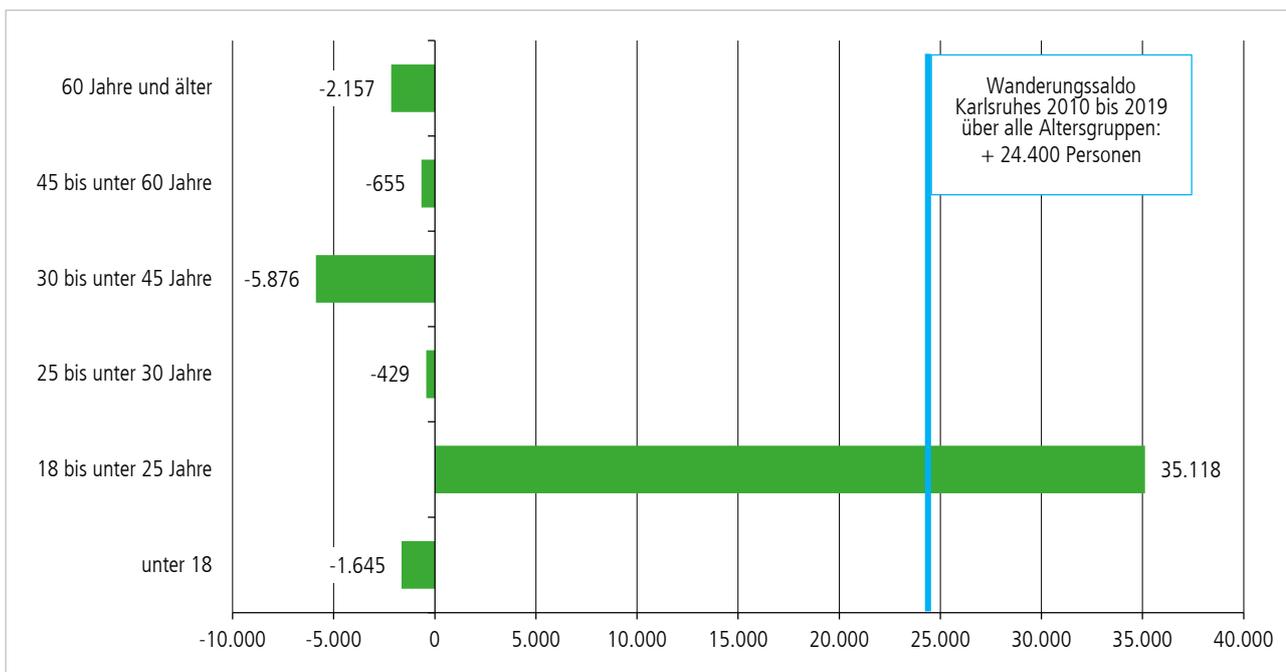


1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Abbildung 2.22

**Summe der Zu- und Fortzüge der Bevölkerung über die Stadtgrenzen Karlsruhes 2010 bis 2019 nach Altersgruppen<sup>1, 2</sup>**



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

### Wanderungsbilanz und -volumen mit deutschen Kommunen und dem Ausland von 2010 bis 2019

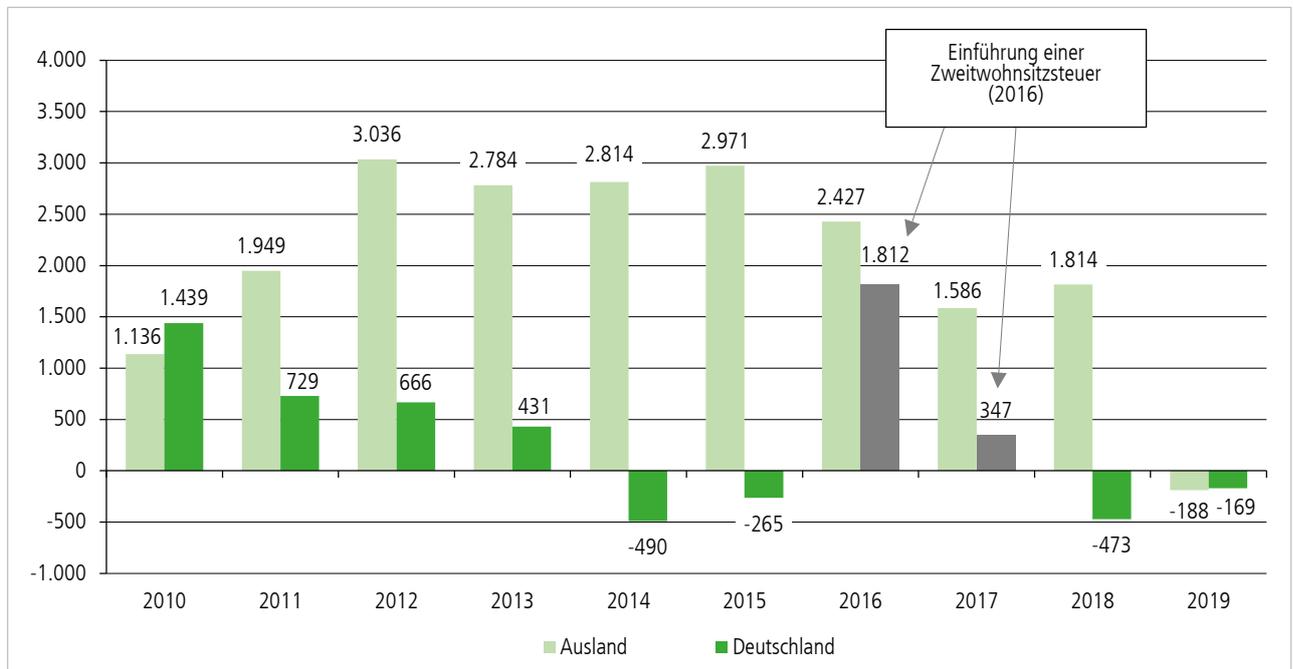
Über die letzten zehn Jahre belaufen sich die Wanderungsgewinne Karlsruhes mit dem Ausland auf +20.300 Personen (jährlicher Durchschnitt: +2.300), während die Nettozuwanderung aus Deutschland mit +4.000 Personen (jährlicher Durchschnitt: +400) trotz des durch Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in 2016 induzierten positiven Sondereffekts deutlich geringer ausfällt.

Abbildung 2.23 zeigt die jährliche Wanderungsbilanz Karlsruhes von 2010 bis 2019 differenziert nach Herkunfts- und Zielgebieten der Wanderungen. Lag im Jahr 2010 die

Nettozuwanderung aus Deutschland noch etwas über dem Niveau der Nettozuwanderung aus dem Ausland (+1.400 und +1.100 Personen), sank das Saldo bis 2013 auf rund +400. Seit 2014 hat Karlsruhe eine negative Wanderungsbilanz mit anderen deutschen Kommunen. Eine Ausnahme bilden die Jahre 2016 und 2017, die durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer hohe Zuwanderungszahlen ausweisen, denen jedoch kein „tatsächliches“ Wanderungsgeschehen zu Grunde lag. Die Wanderungsgewinne mit dem Ausland nahmen von 2010 (+1.100) bis 2012 (+3.000) stark zu und begannen 2016 zu sinken. Im Jahr 2019 war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland erstmals im Beobachtungszeitraum negativ (-200 Personen).

Abbildung 2.23

**Wanderungsgewinne/-verluste Karlsruhes mit Deutschland und dem Ausland 2010 bis 2019<sup>1,2</sup>**



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

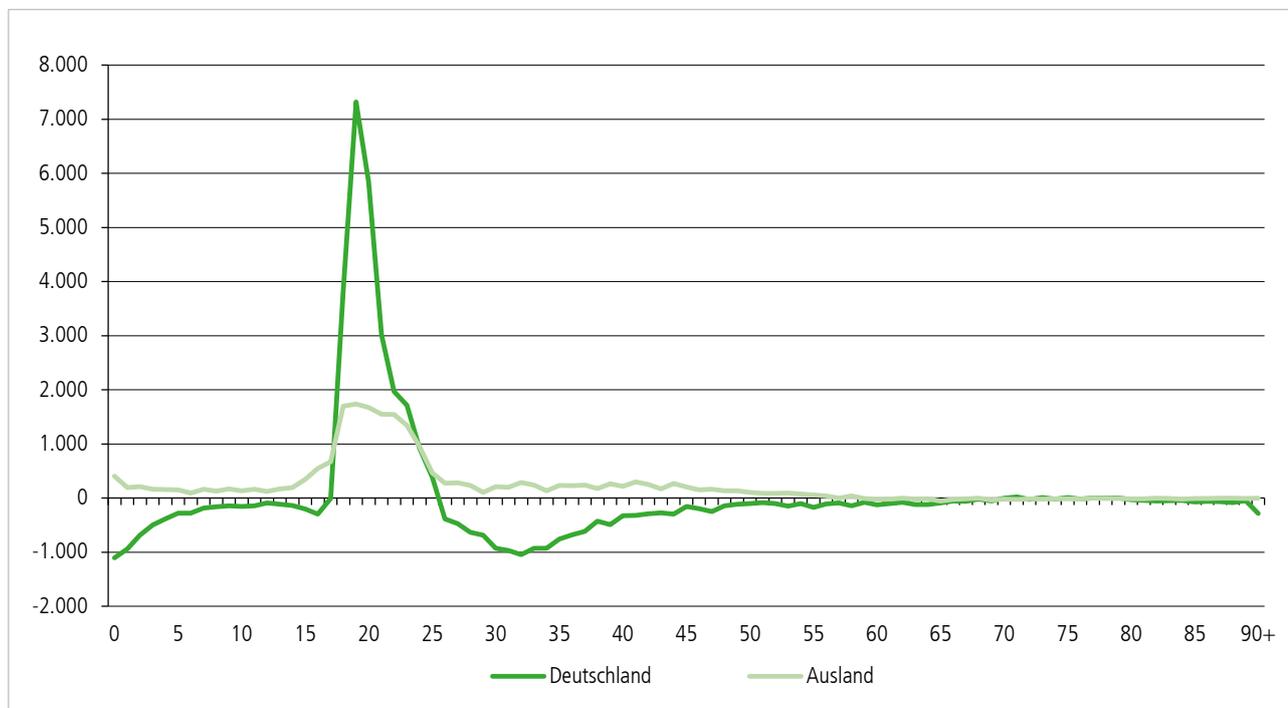
Obwohl die Wanderungsgewinne Karlsruhes mit dem Ausland die Wanderungsgewinne mit anderen deutschen Kommunen in den letzten zehn Jahren um das Fünffache übersteigen, ist die Intensität der Wanderungsbeziehungen mit deutschen Kommunen wesentlich höher als mit dem Ausland: Während sich das Wanderungsvolumen Karlsruhes mit dem Ausland im Mittel der Jahre 2010 bis 2019 jährlich auf rund 11.700 Zu- und Fortzüge belief, waren die Zu- und Fortzüge von beziehungsweise nach Deutschland mit jährlich etwa 32.700 Personen fast dreimal so hoch.

### Altersabhängige Wanderungsmuster mit dem In- und Ausland 2010 bis 2019

Die Wanderungsbilanzen Karlsruhes mit Deutschland und dem Ausland von 2010 bis 2019 weisen altersabhängig unterschiedliche Muster auf (Abbildung 2.24). Das Wanderungssaldo mit dem Ausland ist für beinahe alle Altersgruppen positiv – mit einem Maximum an Wanderungsgewinnen in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. Das Wanderungssaldo mit deutschen Kommunen ist in nahezu allen Altersgruppen negativ mit Ausnahme der 18- bis unter 25-Jährigen. Innerhalb dieser Altersgruppe sticht besonders der Wanderungsgewinn in der Altersgruppe der 19-Jährigen, zumeist Studienanfänger, hervor.

Abbildung 2.24

#### Summe der Wanderungsgewinne/-verluste Karlsruhes mit Deutschland und dem Ausland 2010 bis 2019 nach Alter<sup>1, 2</sup>



<sup>1</sup> Bevölkerung mit Hauptwohnung.

<sup>2</sup> Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Während die Zuwanderung aus dem Ausland in der Regel weniger stark von Preisen und Angeboten auf den regionalen Wohnungsmärkten gesteuert wird, als vielmehr von internationalen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen, reagieren die inländischen Umzüge darauf vergleichsweise sensibel. So ist das seit 2010 sinkende Wanderungssaldo Karlsruhes mit anderen deutschen Kommunen insbesondere auf die in diesem Zeitraum stark steigenden Miet- und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt der Fächerstadt zurückzuführen. Deutlich wird dies in

Abbildung 2.25, wo die Entwicklung des Wanderungssaldos von Karlsruhe mit deutschen Kommunen von 2010 bis 2019 nach Altersgruppen dargestellt ist. Während die Nettozuwanderung der 18- bis unter 25-Jährigen nach Karlsruhe relativ stabil ist, ist ausgehend von 2010 ein Anstieg der Wanderungsverluste bei den 25- bis unter 30-Jährigen (Berufseinsteiger) sowie den 30- bis unter 45-Jährigen (Familiengründungs- und -wachstumsphase) samt der zugehörigen Kinder (0- bis unter 18-Jährige) festzustellen.

Abbildung 2.25

**Wanderungssaldo Karlsruhes mit Deutschland 2010 bis 2019 nach Altersgruppen<sup>1, 2</sup>**



1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

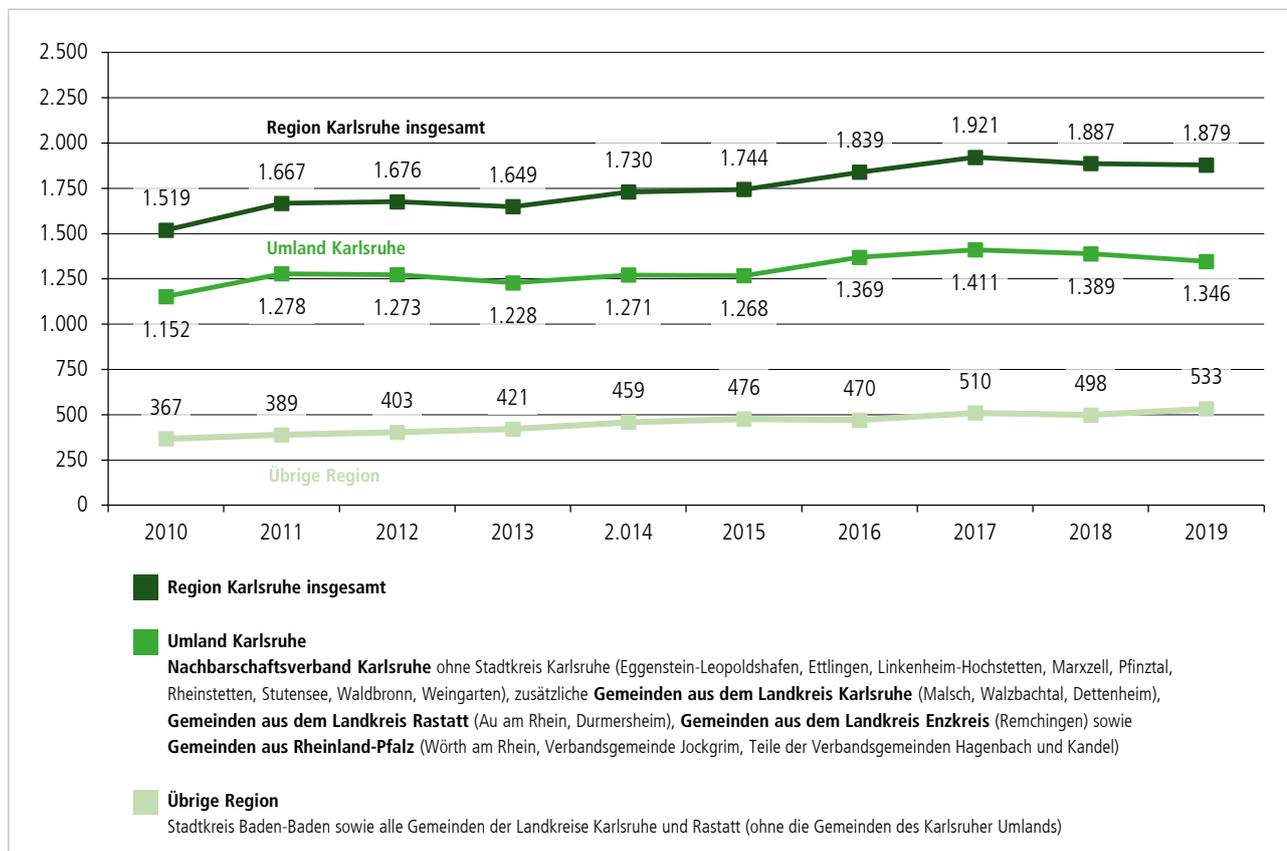
2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Während Berufseinsteiger (25 bis unter 30 Jahre) nach Beendigung des Studiums oder der Ausbildung verstärkt in ihre ursprünglichen Heimatregionen zurückkehren oder in größere Städte wie Berlin, München, Frankfurt, Köln oder Hamburg weiterziehen, ziehen Haushalte in der Familiengründungs- und -wachstumsphase (30- bis unter 45-Jährige inklusive unter 18-jährige Kinder) verstärkt in die Region Karlsruhe. Dieser Suburbanisierungsprozess junger Familien in der Gründungsphase zeigt sich in der Entwicklung der jährlichen Fortzüge in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen (Abbildung 2.26). So stieg in dieser Altersgruppe die Zahl der Fortzüge aus der Fächerstadt in die Regionsgemeinden zwischen 2010 und 2019 von 1.500 auf 1.900 an. Während in den direkten Umlandgemeinden

von Karlsruhe seit 2017 eine allmähliche Sättigung der Fortzüge aus Karlsruhe auf dem Niveau zwischen 1.350 und 1.400 Wegzügen pro Jahr zu beobachten ist, steigen die Fortzüge in die weiter von Karlsruhe entfernten Kommunen der übrigen Region seit 2010 kontinuierlich von 370 auf 530 Wegzüge in 2019 an. Diese räumliche Ausdehnung des Suburbanisierungsprozesses in die weiter von Karlsruhe entfernten Kommunen der übrigen Region ist darauf zurückzuführen, dass der deutliche Anstieg der Nachfrage im Karlsruher Umland dort letztlich zu steigenden Boden-, Haus-, Wohnungs- und Mietpreisen führte. Die Folge dieser Preissteigerungen war, dass sich der Suchradius der aus Karlsruhe Fortzugsbereiten allmählich erweiterte.

Abbildung 2.26

### Fortzüge aus Karlsruhe in die Region 2010 bis 2019 | 30- bis unter 45-Jährige<sup>1, 2</sup>



<sup>1</sup> Bevölkerung mit Hauptwohnung.

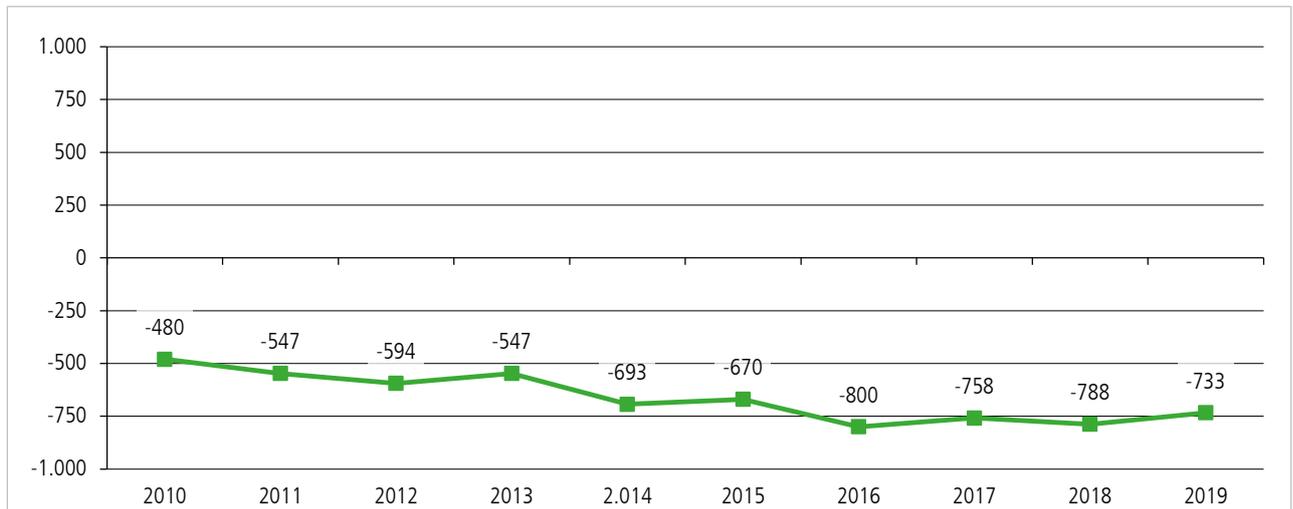
<sup>2</sup> Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Per Saldo steigerten sich die jährlichen Wanderungsverluste Karlsruhes mit den Gemeinden der Region in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zwischen 2010 und 2016 von -480 auf -800 Personen (Abbildung 2.27). Seit 2016 haben

sich die jährlichen Suburbanisierungsverluste Karlsruhes in diesem Alterssegment in etwa auf dem 2016er Niveau stabilisiert. Auf Ebene der Haushalte verliert Karlsruhe seit vier Jahren jedes Jahr rund 400 junge Familien an die Region.

Abbildung 2.27

**Wanderungssaldo Karlsruhes mit der Region<sup>1</sup> 2010 bis 2019 | 30- bis unter 45-Jährige<sup>2, 3</sup>**



1 Region: Alle Gemeinden aus dem **Landkreis Karlsruhe** und dem **Landkreis Rastatt**, zusätzliche Gemeinden aus dem **Landkreis Enzkreis** (Remchingen) sowie Gemeinden aus **Rheinland-Pfalz** (Wörth am Rhein, Verbandsgemeinde Jockgrim, Teile der Verbandsgemeinden Hagenbach und Kandel).

2 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

3 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



## Umzüge innerhalb der Stadt

Zusätzlich zu den im Mittel der Jahre 2010 bis 2019 jährlich etwa 23.400 Zu- und 21.000 Fortzügen über die Stadtgrenzen Karlsruhes hinaus kommen noch einmal jedes Jahr rund 20.300 innerstädtische Umzüge. Von den insgesamt 203.100 Binnenumzügen in den letzten zehn Jahren fanden 54,2 %

(110.300) innerhalb des jeweiligen Lagetyps statt (Tabelle 2.08). Die übrigen 45,8 % (92.800) verliefen zwischen den Lagetypen. Dabei ist das Umzugsvolumen innerhalb des Lagetyps Innenstadt und Innenstadtrand mit nahezu 58.000 Umzügen beziehungsweise 28,4 % aller Umzüge in den vergangenen zehn Jahren mit Abstand am höchsten.

Tabelle 2.08

### Summarische Binnenwanderungsmatrix der Bevölkerung innerhalb Karlsruhes 2010 bis 2019<sup>1, 2</sup>

Wegzug von ...	Zuzug nach ...			Wegzüge insgesamt
	Innenstadt und Innenstadtrand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	
Innenstadt und Innenstadtrand	57.710	20.740	16.980	95.430
Innerer Stadtrand	17.082	24.069	13.605	54.756
Äußerer Stadtrand	13.085	11.385	28.452	52.922
<b>Zuzüge insgesamt</b>	<b>87.877</b>	<b>56.194</b>	<b>59.037</b>	<b>203.108</b>

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.

2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

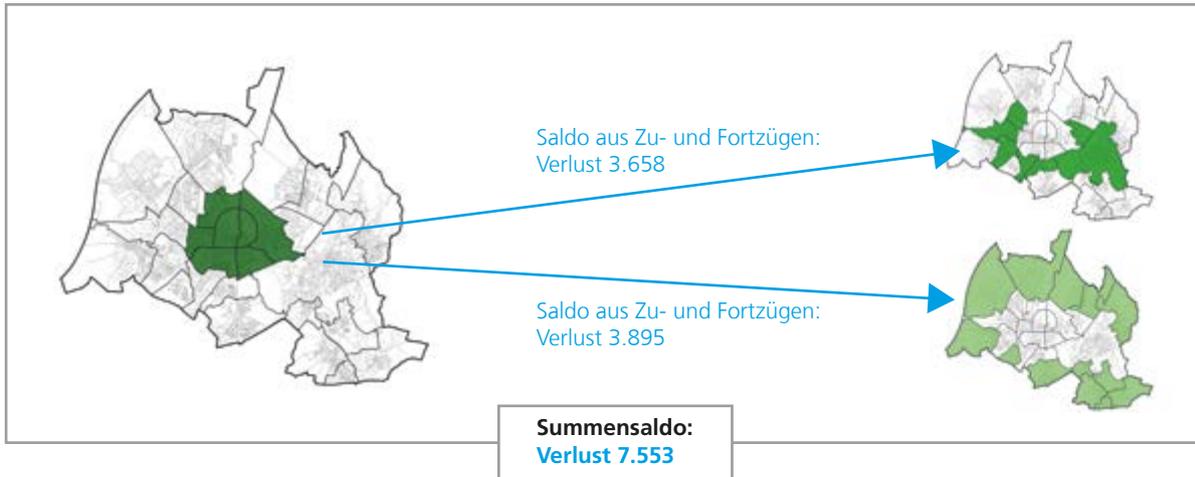
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

In Bezug auf die Binnenwanderungen verlieren die Stadtteile des Lagetyps Innenstadt und Innenstadtrand kontinuierlich Bevölkerung an den Inneren und Äußeren Stadtrand (Abbildung 2.28). In Summe der Jahre 2010 bis 2019 lag die Nettoabwanderung aus dem Zentrum bei -7.600 Personen, wobei sich der Saldo relativ gleichmäßig auf den Inneren (-3.700) und Äußeren Stadtrand (-3.900) aufteilt. Stadtteile

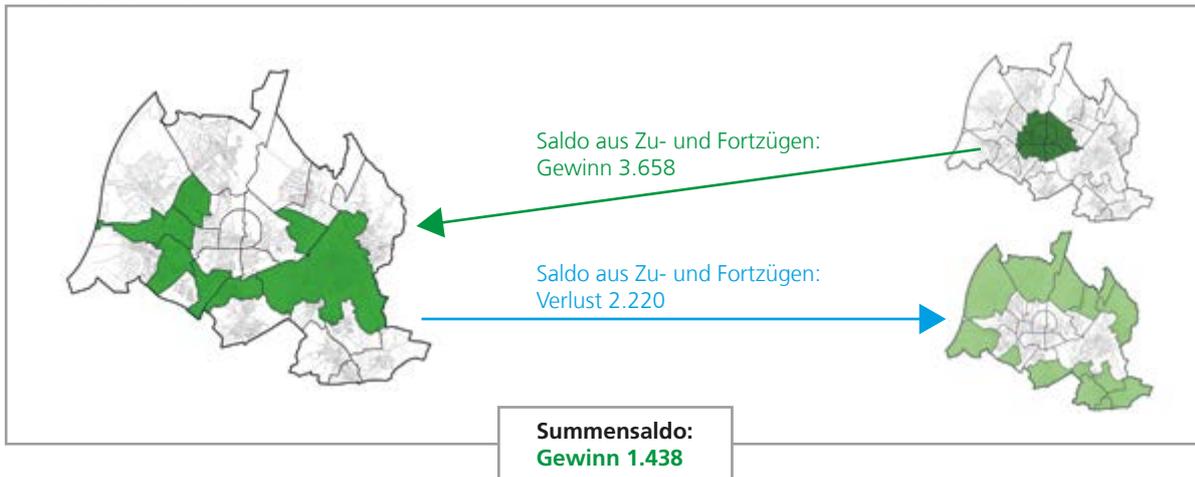
des Lagetyps Innerer Stadtrand gewannen zwar Bevölkerung aus dem Lagetyp Innenstadt und Innenstadtrand hinzu, verloren aber per Saldo -2.200 Personen an Stadtteile des Äußeren Stadtrands. Die Binnenwanderungsgewinne der am Stadtrand gelegenen Stadtteile lagen damit in den letzten zehn Jahren bei +6.100 Personen.

Abbildung 2.28  
**Summarisches Binnenwanderungssaldo in Karlsruhe 2010 bis 2019 nach Lagetypen**

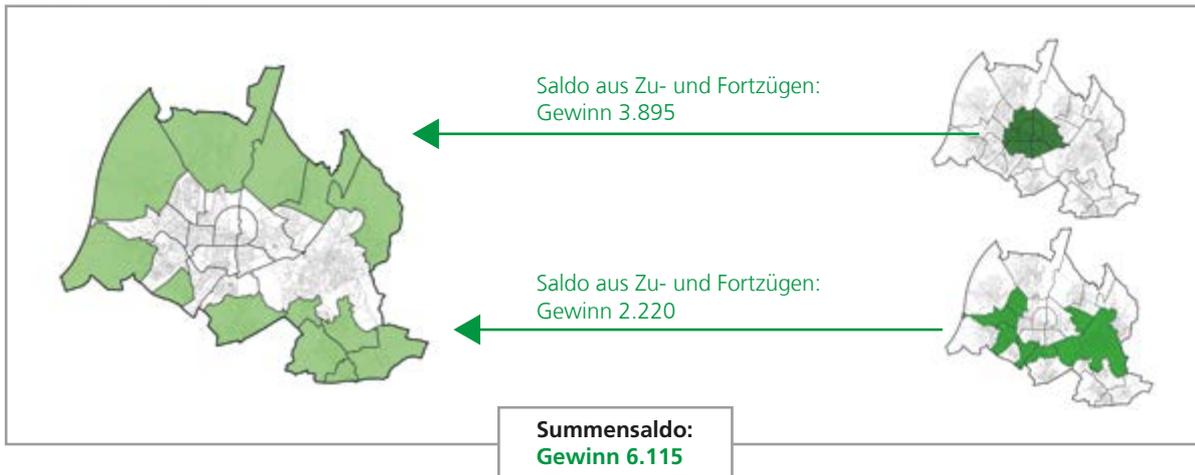
**Innenstadt und Innenstadtrand**



**Innerer Stadtrand**



**Äußerer Stadtrand**



**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt  
**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach  
**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.  
 2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Zusammenspiel mit dem positiven Außenwanderungssaldo, das zu über zwei Dritteln (68,2 %) in der Innenstadt und dem Innenstadtrand zu verbuchen ist und sich fast ausschließlich aus der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen speist, lassen sich Rückschlüsse auf Wohnstandortspezifika der einzelnen Lagetypen ziehen: Durch die verhältnismäßig junge Altersstruktur in den zentralen Stadtteilen, sind diese durch eine sehr spezifische Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Denn die jungen Erwachsenen im Studien- und Ausbildungsalter leben überdurchschnittlich häufig in kleinen Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften zusammen und stellen an die Ausstattung der Wohnung eher geringere Ansprüche. Wichtig ist ihnen in erster Linie Zentralität. Doch obwohl diese jungen Haushalte über vergleichsweise geringe Einkommen verfügen, sind die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen in den bevorzugten Wohnquartieren für Studierende relativ hoch.

Durch Umzüge innerhalb Karlsruhes wird die durch die Außenwanderung beförderte Bevölkerungskonzentration im Zentrum abgemildert und Bevölkerung an den Inneren und noch stärker Äußeren Stadtrand umverteilt. Die altersspezifischen Wanderungssalden der drei Lagetypen aus den innerstädtischen Umzügen zeigen dabei jedoch, dass neben der Außenwanderung auch die Binnenwanderung dazu beiträgt, das Altersgefälle zwischen Stadtrand und Zentrum zu verstärken (Abbildung 2.29). So ist das Binnenwanderungssaldo des Lagetyps Innenstadt und Innenstadtrand lediglich in der Altersgruppe der 16- bis unter 25-Jährigen positiv.

Abbildung 2.29  
**Summarisches Binnenwanderungssaldo der Bevölkerung innerhalb Karlsruhes 2010 bis 2019 nach Lagetypen und Alter<sup>1, 2</sup>**



**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt  
**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach  
**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

1 Bevölkerung mit Hauptwohnung.  
 2 Ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Genau umgekehrt verhält es sich in den Lagetypen Innerer und Äußerer Stadtrand. Dort sind die Binnenwanderungsgewinne der Quartiere unter den 0- bis unter 8-Jährigen und den 25- bis unter 45-Jährigen zum Teil recht deutlich. Das altersspezifische Binnenwanderungssaldo deutet darauf hin, dass die Stadtteile des Äußeren Stadtrands vor allem bei Familien mit Kindern in der Gründungs- und -wachstumsphase beliebt sind. Für die dort vorrangig herrschende Wohnungsnachfrage bedeutet dies, dass häufig große Wohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Reihenhäuser mit Garten oder mindestens

großem Balkon in ruhigen Lagen mit familiengerechter Infrastrukturausstattung nachgefragt werden. Die eher geringen Binnenwanderungsgewinne des Inneren Stadtrands in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen bei gleichzeitigen deutlichen Gewinnen unter den 25- bis unter 45-Jährigen lassen darauf schließen, dass diese Stadtquartiere bei Paaren (noch) ohne Kinder relativ beliebt sind. Deren Ansprüche an das Wohnen in Bezug auf Wohnflächenkonsum pro Kopf und Wohnungsausstattung sind auf Grund gesicherter Einkommen vergleichsweise hoch, ebenso wie die Bereitschaft Wohneigentum zu erwerben.

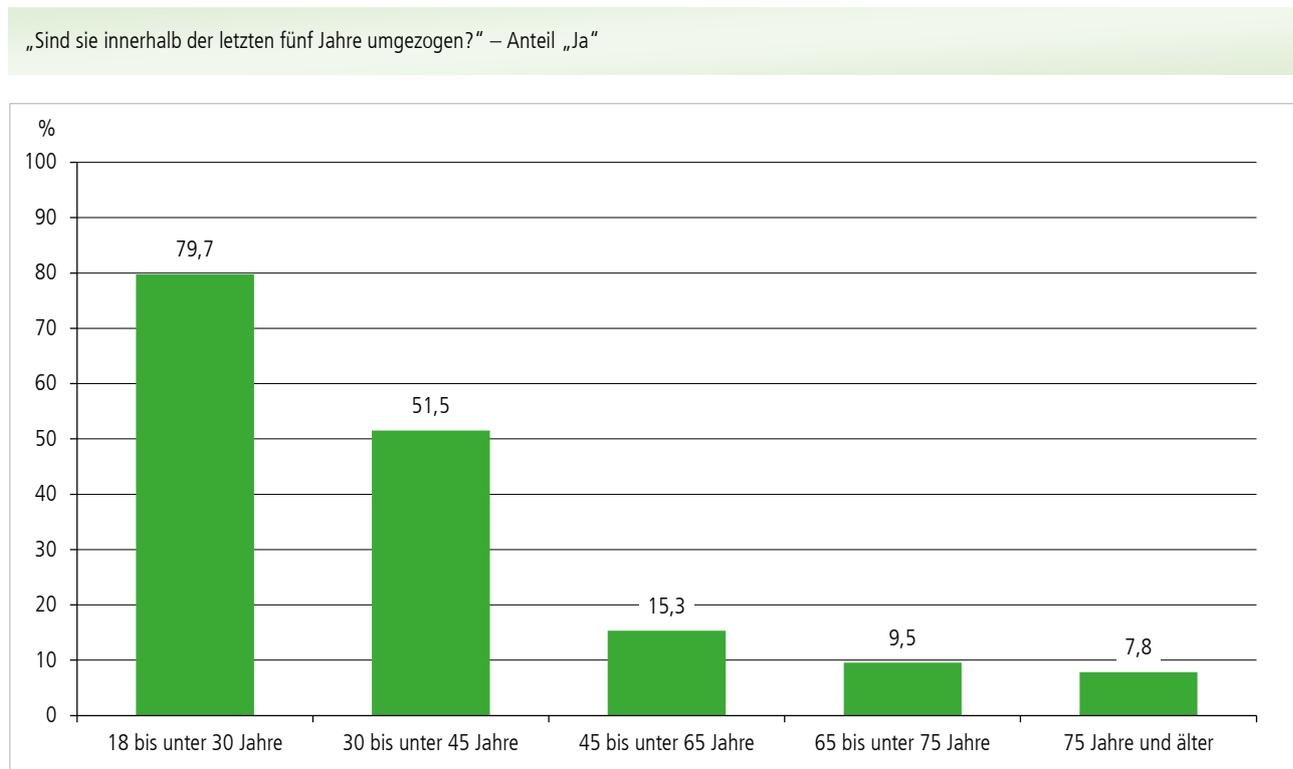
## 2.4 Wanderungsmotive der kürzlich umgezogenen Haushalte

Von den befragten Haushalten sind im Zeitraum von 2016 bis 2020 fast zwei Fünftel (37,8 %) nach Karlsruhe zu- oder innerhalb Karlsruhes umgezogen. Damit liegt der Anteil der kürzlich umgezogenen Haushalte ähnlich hoch wie in 2003 (38,4 %) und etwas höher als in 2008 (33,2 %). Die in der Wanderungsstatistik festgestellte hohe Altersselektivität des Wanderungsgeschehens spiegelt sich auch in den Umfrage-

ergebnissen wider: Während von den Befragten der Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren vier Fünftel (79,7 %) innerhalb der letzten fünf Jahre (2016 bis 2020) umgezogen sind, nimmt der Anteil der Umgezogenen mit zunehmendem Alter der Befragten kontinuierlich auf 7,8 % bei den über 74-Jährigen ab (Abbildung 2.30).

Abbildung 2.30

### Anteile kürzlich umzogener Haushalte 2020 nach Altersgruppen



Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 6.299 Befragte mit Antwort.

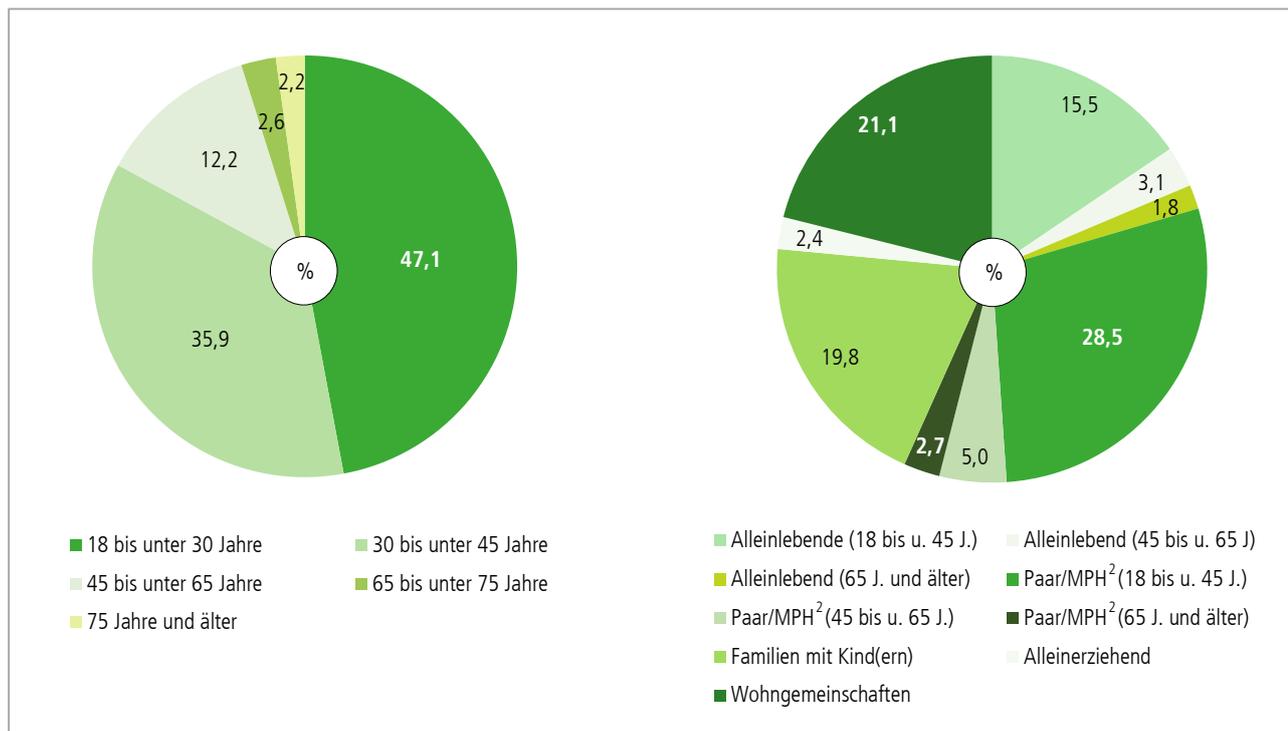
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Familien mit kleinen Kindern unter sieben Jahren zählen wesentlich häufiger zu den kürzlich Umgezogenen (58,5 %) als Familien mit älteren, bereits schulpflichtigen Kindern (27,5 %). Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass die jungen Familien bestrebt sind, die im Zuge des Familienwachstums gewünschten Wohn- und Wohnstandortoptimierungen abzuschließen, bevor die Kinder in die Schule kommen. Ganz grundsätzlich ist das Alter der Befragten jedoch – unabhängig von der Form des Zusammenlebens (Paar, Single, Wohngemeinschaft, mit und ohne Kinder) – die Determinante, die die Umzugsneigung/-häufigkeit am deutlichsten beeinflusst. Die junge Altersstruktur der Befragten mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit – 67,6 % sind unter 45 Jahre alt – erklärt zum Teil auch, warum der Anteil der zwischen 2016 und 2020 Umgezogenen unter den Befragten mit ausländischer Staatsangehörigkeit mit 60,9 % überdurchschnittlich hoch ausfällt (Befragte mit deutscher Staatsangehörigkeit ohne Migrationshintergrund: 32,2 %).

Betrachtet man ausschließlich die Haushalte, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind nach dem Alter der Befragten, dann ergibt sich die Altersverteilung, wie sie in Abbildung 2.31 dargestellt ist: Fast die Hälfte aller Umgezogenen (47,1 %) sind zwischen 18 bis unter 30 Jahre alt; sie befinden sich also größtenteils in Ausbildung, Studium oder sind gerade erst neu ins Berufsleben eingestiegen. Über ein Drittel (35,9 %) der Umgezogenen ist zwischen 30 bis unter 45 Jahre alt. Dabei handelt es sich überwiegend um Familien mit Kindern (40,4 %) und Paare/ Mehrpersonenhaushalte (34,1 %). Personen im Alter von 45 Jahren oder älter stellen zusammen nur einen Anteil von 17,0 % an allen zwischen 2016 und 2020 Umgezogenen.

Abbildung 2.31

**Kürzlich umgezogene Haushalte 2020 nach Altersgruppen und Haushaltstypen | Teilgruppe<sup>1</sup>**



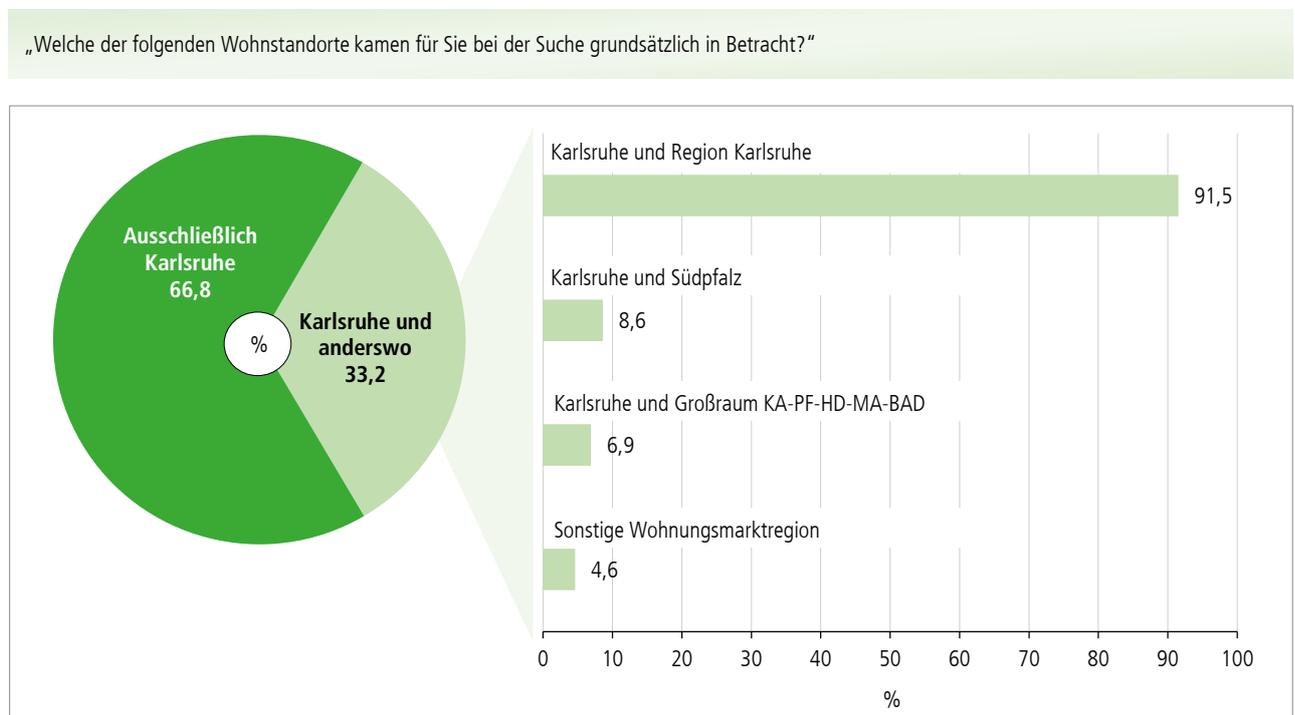
1 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.408 / 2.338 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Unter den zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Haushalten dominieren vier Haushaltstypen das Umzugsgeschehen: Paare/Mehrpersonenhaushalte zwischen 18 und unter 45 Jahren (28,5 %), Wohngemeinschaften (21,1 %), Familien mit Kind(ern) (19,8 %) sowie Alleinlebende zwischen 18 und unter 45 Jahren (15,5 %). Zusammen stellen sie rund 85 % aller umgezogenen Haushalte zwischen 2016 und 2020. Dabei handelt es sich bei diesen vier Haushaltstypen sämtlich um Haushalte, die zur Gänze oder zu sehr großen Teilen aus Personen unter 45 Jahren bestehen.

### Vor dem Umzug in Betracht kommende Wohnstandorte: Stadtgebiet versus Umland

Zwei Drittel (66,8 %) der Befragten, die innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen sind, beschränkten ihre Wohnungssuche von vornherein ausschließlich auf die Stadt Karlsruhe (Abbildung 2.32). Unter den 33,2 %, deren Suchradius über das Stadtgebiet hinaus ging, zogen 91,5 % die Gemeinden der Region als künftige Wohnstandorte in Betracht. Nur ein geringer Anteil von jeweils unter 10 % suchte auch in der Südpfalz (8,6 %), im Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden (6,9 %) oder in einer anderen Wohnungsmarktregion (4,6 %).

Abbildung 2.32  
**Suchräume kürzlich umgegener Haushalte 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 Mehrfachantworten möglich, daher bei Teilgruppe „Karlsruhe und anderswo“ Summe größer 100 %.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.174 | 709 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Differenziert nach verschiedenen Befragten Gruppen zeigt sich, dass vor allem unter den Jüngeren im Alter von 18 bis unter 30 Jahren der Anteil derer, die ausschließlich in Karlsruhe nach einer Wohnung gesucht haben mit 71,8 % überdurchschnittlich hoch ist (Tabelle 2.09). In diese Altersgruppe fallen überwiegend Personen (58,5 %), die sich zum Studium oder zur Ausbildung bewusst für Karlsruhe

entschieden haben und dafür auch innerhalb der Stadt – bevorzugt in Zentrumsnähe – wohnen möchten. Auf Ebene der Haushaltstypen spiegelt sich dieser Sachverhalt besonders deutlich bei den Befragten in Wohngemeinschaften wider. Unter ihnen ist der Anteil, die ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung gesucht haben mit 77,7 % deutlich überdurchschnittlich.

Tabelle 2.09

### Suchräume kürzlich umgezoener Haushalte 2020 nach Altersgruppen und Haushaltstypen | Teilgruppe<sup>1</sup>

Bei der Wohnungssuche in Betracht gezogene Wohnstandorte	Haushaltstypen					Altersgruppen					Karlsruhe insgesamt
	Single-haushalte	Paare/MPH <sup>2</sup> ohne Kind(er)	Familien mit Kind(ern)	Allein-erziehend	Wohn-gemein-schaften	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	
Anteile in Prozent											
Ausschließlich Karlsruhe	67,1	65,2	59,0	71,2	77,7	71,8	60,3	64,2	69,4	81,8	66,8
Karlsruhe und Region Karlsruhe	31,2	30,5	39,1	27,1	19,9	25,9	36,3	31,8	28,6	18,2	30,4
Karlsruhe und außerhalb der Region Karlsruhe	1,6	4,3	1,8	1,7	2,4	2,2	3,4	4,1	2,0	0,0	2,8
<b>Anzahl</b>	<b>420</b>	<b>778</b>	<b>428</b>	<b>53</b>	<b>425</b>	<b>984</b>	<b>769</b>	<b>296</b>	<b>49</b>	<b>22</b>	<b>2.123</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.

2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020

Basis: 2.123 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Noch stärker auf Umzüge innerhalb Karlsruhes fokussiert sind die zwischen 2016 und 2020 umgezogenen älteren Befragten im Alter von 75 Jahren und älter. Unter ihnen haben 81,8 % ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung gesucht. Rein quantitativ fallen die Umzüge in dieser Altersgruppe jedoch weniger stark ins Gewicht. Wie bereits gezeigt, beläuft sich der Anteil der älteren kürzlich umgezogenen Befragten im Alter von 75 Jahren oder älter an allen zwischen 2016 und 2020 erfolgten Umzügen auf lediglich 2,2 %.

Umgekehrt sind unter Familien mit Kind(ern) sowie in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – die Überschneidung beider Merkmalsgruppen ist hoch – die Anteile derer, die sowohl in Karlsruhe als auch in der Region nach einer Wohnung gesucht haben mit 39,1 % beziehungsweise 36,3 % deutlich höher. Neben unterschiedlichen Anforderungen und Wünschen an den Wohnstandort zwischen den unter 30-Jährigen und den 30- bis unter 45-Jährigen (Zentralität versus familienfreundliche Wohnlagen

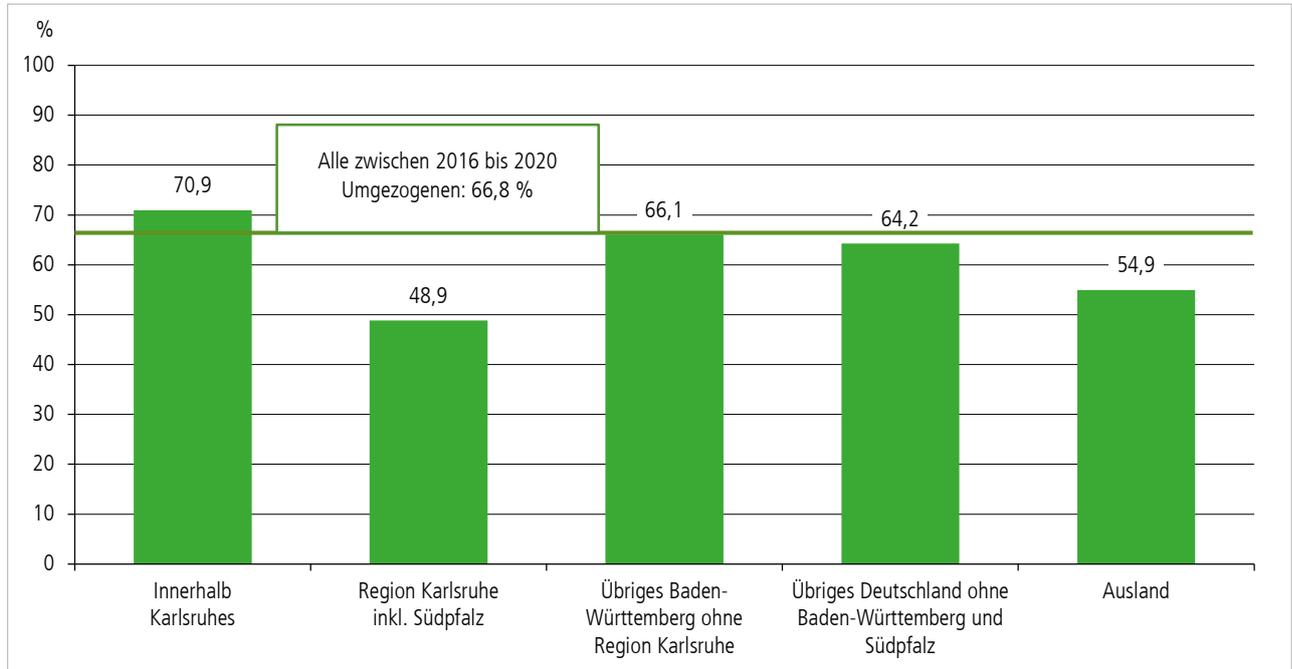
und Infrastrukturen) scheint für die häufigere Wohnungssuche außerhalb der Karlsruher Stadtgrenzen vor allem auch der Wunsch nach Eigentumsbildung eine entscheidende Rolle zu spielen: So sind fast die Hälfte aller Haushalte, die nach dem erfolgten Umzug zwischen 2016 und 2020 im selbstgenutzten Wohneigentum leben, Familien mit Kindern (45,1 % bezogen auf Haushaltstypen) oder Angehörige der Altersgruppe 30- bis unter 45 Jahre (49,5 % bezogen auf Altersgruppen).

Setzt man den vorherigen Wohnort der kürzlich umgezogenen Befragten in Bezug zu den bei der Wohnungssuche in Frage gekommenen potenziellen Wohnstandorten zeigt sich sehr deutlich, dass 70,9 % der Befragten, die bereits vor ihrem Umzug in Karlsruhe gewohnt haben, die Wohnungssuche ausschließlich auf Karlsruhe begrenzt haben (Abbildung 2.33). Dagegen hat lediglich jeder Zweite unter den aus der Region inklusive Südpfalz (48,9 %) oder aus dem Ausland zugezogenen Befragten (54,9 %) ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung gesucht.

Abbildung 2.33

**Anteile kürzlich umgezogener Haushalte, die ausschließlich in Karlsruhe gesucht haben 2020 jeweils nach vorherigem Wohnort | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in die jetzige Wohnung/das jetzige Haus gewohnt?“ | „Welche der folgenden Wohnstandorte kamen für Sie bei der Suche grundsätzlich in Betracht?“



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind und ausschließlich in Karlsruhe nach Wohnraum gesucht haben.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 1.407 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Vor dem Umzug in Betracht kommende Wohnstandorte im Stadtgebiet**

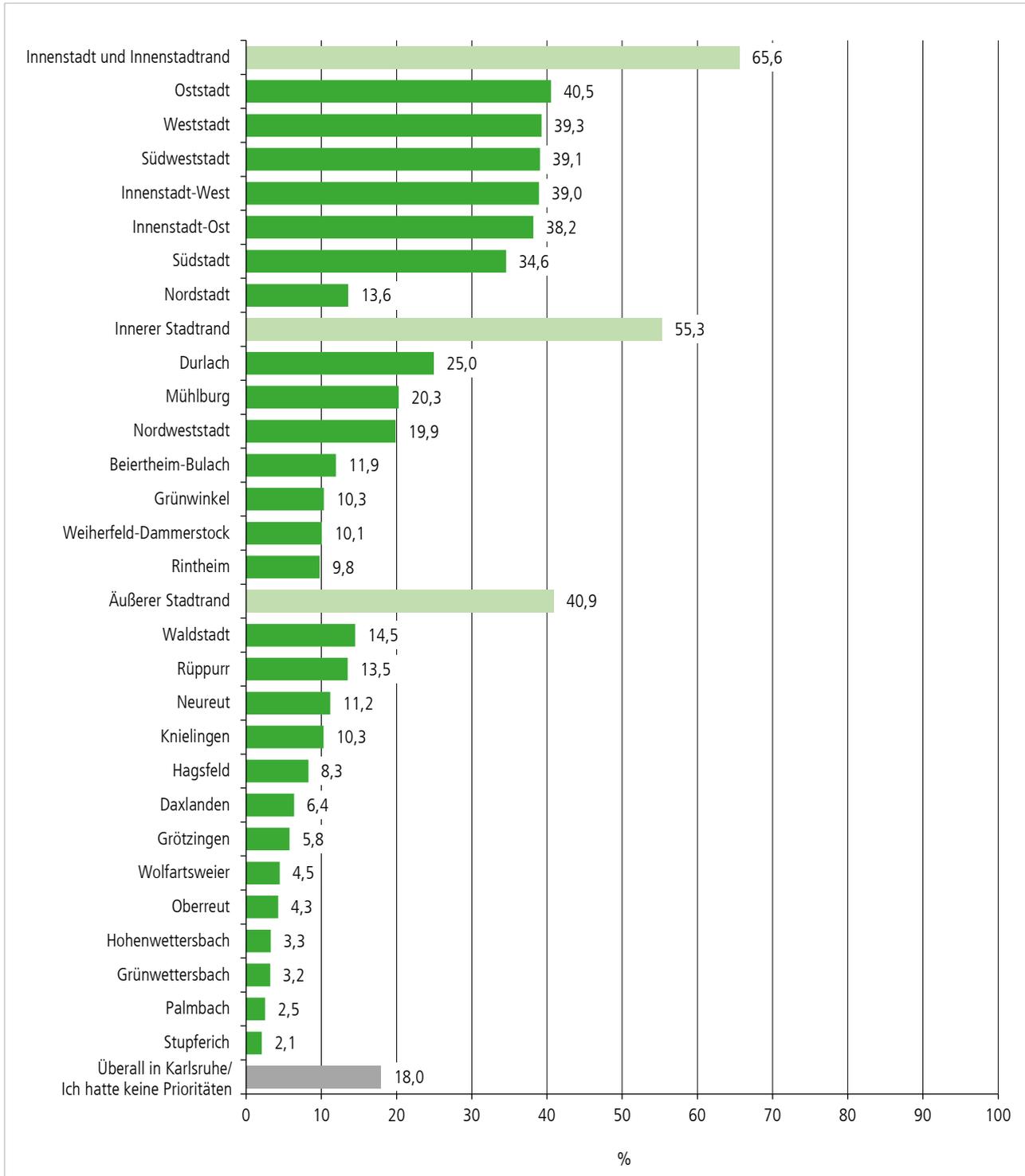
Die zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Haushalte wurden gefragt, wo in Karlsruhe sie vorzugsweise nach einer Wohnung oder einem Haus gesucht haben. Dabei gaben 18,0 % der Befragten an, sie hätten keinerlei Präferenzen bezüglich des Wohnstandorts innerhalb des Stadtgebiets gehabt (Abbildung 2.34). Von jeweils über einem Drittel der kürzlich Umgezogenen wurden die Stadtteile Oststadt (40,5 %), Weststadt (39,3 %), Südweststadt (39,1 %), Innenstadt-West (39,0 %), Innenstadt-Ost (38,2 %) sowie die Südstadt (34,6 %) als favorisierte Wohnstandorte genannt. Mit größerem Abstand folgt auf Rang sieben Durlach mit 25,0 %.

Bei den sechs am häufigsten genannten Stadtteilen handelt es sich ausschließlich um Stadtteile in der Innenstadt oder dem Innenstadtrand. Das erscheint schlüssig, wenn man sich nochmal die Altersstruktur der zwischen 2016 und 2020 Umgezogenen vergegenwärtigt: Fast die Hälfte der kürzlich umgezogenen Haushalte sind jünger als 30 Jahre, vielfach Studierende und Auszubildende, unter denen Zentralität bei der Wohnstandortwahl ganz oben auf der Prioritätenliste rangiert. Komprimiert auf die drei Lagetypen ergibt sich folgendes Bild: Zwei Drittel der zwischen 2016 und 2020 Umgezogenen haben in der Innenstadt und dem Innenstadtrand nach einer Wohnung gesucht (65,6 %). In den Stadtteilen im Inneren (55,3 %) und Äußeren Stadtrand (40,9 %) haben jeweils etwas mehr als 50 % beziehungsweise rund 40 % gesucht.

Abbildung 2.34

**Bevorzugte Stadtteile kürzlich umzogener Haushalte 2020<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Wo innerhalb Karlsruhes haben Sie vorzugsweise nach einer Wohnung/einem Haus gesucht?“



1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

2 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.167 Befragte mit Antwort.

Tabelle 2.10 zeigt, dass vor allem bei Befragten, die seit dem Umzug in Wohngemeinschaften wohnen, die Fokussierung auf Stadtteile der Innenstadt und des Innenstadtrand besonders hoch ist. Während nur 39,7 % Stadtteile des Inneren Stadtrands und 19,1 % den Äußeren Stadtrand mit in ihre Wohnungssuche einbezogen haben, suchten fast drei Viertel (74,3 %) in der Innenstadt oder dem Innenstadtrand. Anders gestaltet sich das räumliche Suchverhalten bei Familien

mit Kind(ern) sowie Alleinerziehenden. Die zentral gelegenen Stadtteile waren nur für 54,0 % beziehungsweise 52,7 % eine Option bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Dafür standen mögliche Wohnungsangebote am Inneren Stadtrand (Familien mit Kind(ern): 61,6 %; Alleinerziehende: 69,0 %) oder am Äußeren Stadtrand (Familien mit Kind(ern): 58,1 %; Alleinerziehende: 52,4 %) überdurchschnittlich häufig im Fokus der Wohnungssuche.

Tabelle 2.10

**Bevorzugte Lagetypen kürzlich umgezogener Haushalte 2020 nach Haushaltstyp, Wohnart und Staatsangehörigkeit<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Wo innerhalb Karlsruhes haben Sie vorzugsweise nach einer Wohnung/ einem Haus gesucht?“	Bevorzugte Lagetypen				Befragte mit Antwort
	Innenstadt und Innenstadtrand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	Überall in Karlsruhe/ Ich hatte keine Prioritäten	
	in Zeilenprozent				insg. 2.412
<b>Alle zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Befragten</b>	65,6	55,3	40,9	18,0	2.167
<b>Haushaltstyp</b>					
Singlehaushalt	68,9	54,4	40,4	17,8	431
Paar/MHP <sup>3</sup> ohne Kind(ern)	66,1	59,8	42,7	16,3	794
Familie mit Kind(ern)	54,0	61,6	58,1	17,7	436
Alleinerziehend	52,7	69,0	52,4	13,4	55
Wohngemeinschaft	74,3	39,7	19,1	22,3	434
<b>Wohnart</b>					
Zur Miete	67,5	54,2	38,2	18,8	1.907
Selbstgenutztes Wohneigentum	51,2	63,9	61,7	11,7	260
<b>Staatsangehörigkeit</b>					
Deutsch ohne Migrationshintergrund	66,9	57,4	41,7	14,6	1.254
Deutsch mit Migrationshintergrund	63,5	54,2	44,0	19,8	319
Ausländisch	63,5	50,9	36,9	24,3	586

- Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt
- Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach
- Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.  
 2 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 3 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.167 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Diejenigen, die in selbstgenutztes Wohneigentum gezogen sind, hatten zu überdurchschnittlich hohen Anteilen räumliche Präferenzen in der Wohnstandortwahl: Nur 11,7 % war es gleichgültig in welchem Stadtteil sie ein neues Eigenheim finden würden. Zudem suchten ins Wohneigentum umgezogene Befragte vergleichsweise häufiger am Äußeren (61,7 %) sowie am Inneren Stadtrand (63,9 %) nach Wohnungen und vergleichsweise selten in der Innenstadt und dem Innenstadtrand (51,2 %).<sup>9</sup> Genau umgekehrt verhält es sich bei Haushalten, die nach dem Wohnungswechsel zur Miete wohnen: 67,5 % suchten in der Innenstadt und am Innenstadtrand, 54,2 % im Inneren und 38,2 % im Äußeren Stadtrand.

Während sich die Wohnstandortpräferenzen zwischen Deutschen mit und Deutschen ohne Migrationshintergrund kaum unterscheiden, ist der Anteil derer, die bei der Wohnungssuche keine Präferenzen hinsichtlich des Wohnstandorts innerhalb Karlsruhes angaben, unter den Befragten ohne deutsche Staatsangehörigkeit mit 24,3 %

auffällig hoch. Zudem nennen nicht-deutsche Befragte vergleichsweise selten (36,9 %) Stadtteile am Äußeren Stadtrand als grundsätzlich in Betracht gezogene Wohnstandorte bei der zurückliegenden Wohnungssuche.

### Wohnstatus: Eigentum versus Miete

Unter denjenigen, die in den letzten fünf Jahren umgezogen sind, wohnen 11,4 % der Befragten im Eigentum und 88,6 % zur Miete. Im Rahmen ihrer Wohnungssuche haben über zwei Drittel (69,1 %) von ihnen ausschließlich nach Mietwohnungen gesucht (Abbildung 2.35).<sup>10</sup> Weitere 9,9 % haben vorrangig nach Mietangeboten Ausschau gehalten. Der Anteil derer, die gleichrangig nach einer Miet- oder Eigentumswohnung gesucht haben, betrug 8,1 %. Wohnungssuchende, die sich vorrangig oder ausschließlich auf Wohneigentum konzentriert haben, stellen insgesamt einen Anteil von 12,8 %.

Abbildung 2.35  
**Bevorzugte Wohnart kürzlich umzogener Haushalte 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.086 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

<sup>9</sup> Fast die Hälfte (45,1 %) aller zwischen 2016 und 2020 ins selbstgenutzte Wohneigentum gezogenen Befragten sind Familien mit Kind(ern).  
<sup>10</sup> Angesichts der Tatsache, dass fast die Hälfte (47,1 %) der kürzlich Umgezogenen zwischen 18 bis unter 30 Jahre alt sind (Abbildung 2.31), ist dies wenig überraschend.

Die Fokussierung auf den Mietwohnungsmarkt war unter den Haushalten mit hohen Anteilen von unter 30-jährigen Befragten – also den Singlehaushalten sowie den Befragten in Wohngemeinschaften – am höchsten (Tabelle 2.11). Etwa 80 % dieser beiden Haushaltstypen haben sich ausschließlich nach Mietwohnungen umgesehen (Singlehaushalte: 78,8 %; Befragte in Wohngemeinschaften: 86,2 %).

Unter den Familien mit Kindern war dagegen der Anteil derer, die ausschließlich oder bevorzugt nach Wohneigentum gesucht haben, mit 23,4 % beziehungsweise 5,9 % vergleichsweise hoch. Insgesamt handelt es sich fast bei der Hälfte aller Haushalte (47,8 %), die ausschließlich nach Wohneigentum gesucht haben, um Familien mit Kind(ern).

Tabelle 2.11

**Bevorzugte Wohnart kürzlich umgezogener Haushalte 2020 nach Haushaltstypen | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Inwiefern haben Sie damals nach Wohneigentum oder Miete gesucht?“	Bevorzugte Wohnart kürzlich umgezogener Haushalte nach Haushaltstyp					Karlsruhe insgesamt
	Singlehaushalte	Paare/MPH <sup>2</sup> ohne Kind(er)	Familien mit Kind(ern)	Alleinerziehend	Wohngemeinschaften	
	Anteil in Prozent					
Eigentum und Miete gleichrangig	5,2	7,7	14,1	13,0	5,2	8,1
Ausschließlich Eigentum	5,9	8,7	23,4	11,1	2,1	9,8
Vorrangig Eigentum	3,0	2,6	5,9	9,3	0,9	3,2
Ausschließlich Miete	78,8	68,7	43,9	55,6	86,2	69,1
Vorrangig Miete	7,1	12,2	12,7	11,1	5,6	9,9
<b>Anzahl</b>	<b>407</b>	<b>759</b>	<b>420</b>	<b>55</b>	<b>428</b>	<b>2.086</b>

<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.

<sup>2</sup> Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.086 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

### Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und Suchdauer

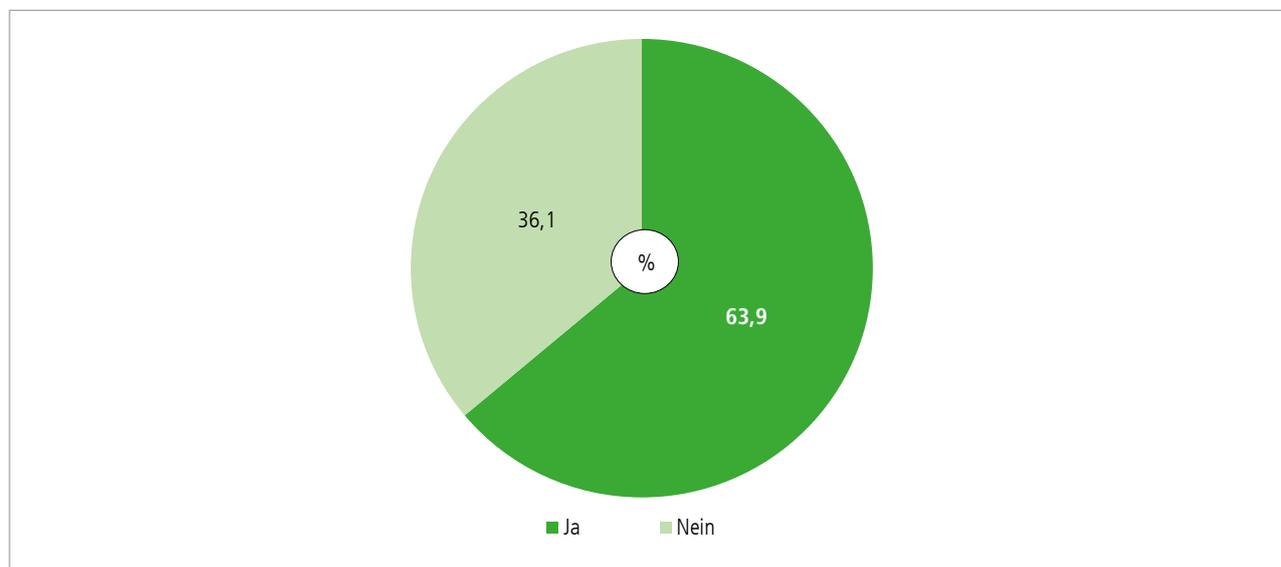
Fast zwei Drittel (63,9 %) der zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Befragten fanden es schwierig, eine neue Wohnung/Haus/Grundstück zu finden (Abbildung 2.36). Differenziert nach Haushaltstypen fällt auf, dass bei den Befragten, die nach dem Umzug in Wohngemeinschaften

leben, verhältnismäßig wenig Befragte über Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche klagen (57,3 %), während der Anteil unter den Alleinerziehenden mit 87,5 % überdurchschnittlich hoch ist. Bei den Familien mit Kind(ern) liegt der Anteil derer, die ihre zurückliegende Wohnungssuche als schwierig empfunden haben, mit 69,2 % nur leicht über dem Durchschnitt.

Abbildung 2.36

**Schwierigkeiten kürzlich umgezogener Haushalte bei der Wohnungssuche 2020** | Teilgruppe<sup>1</sup>

„Fanden Sie es schwierig, Ihre jetzige Wohnung /Haus/Grundstück zu finden?“



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.193 Befragte mit Antwort.

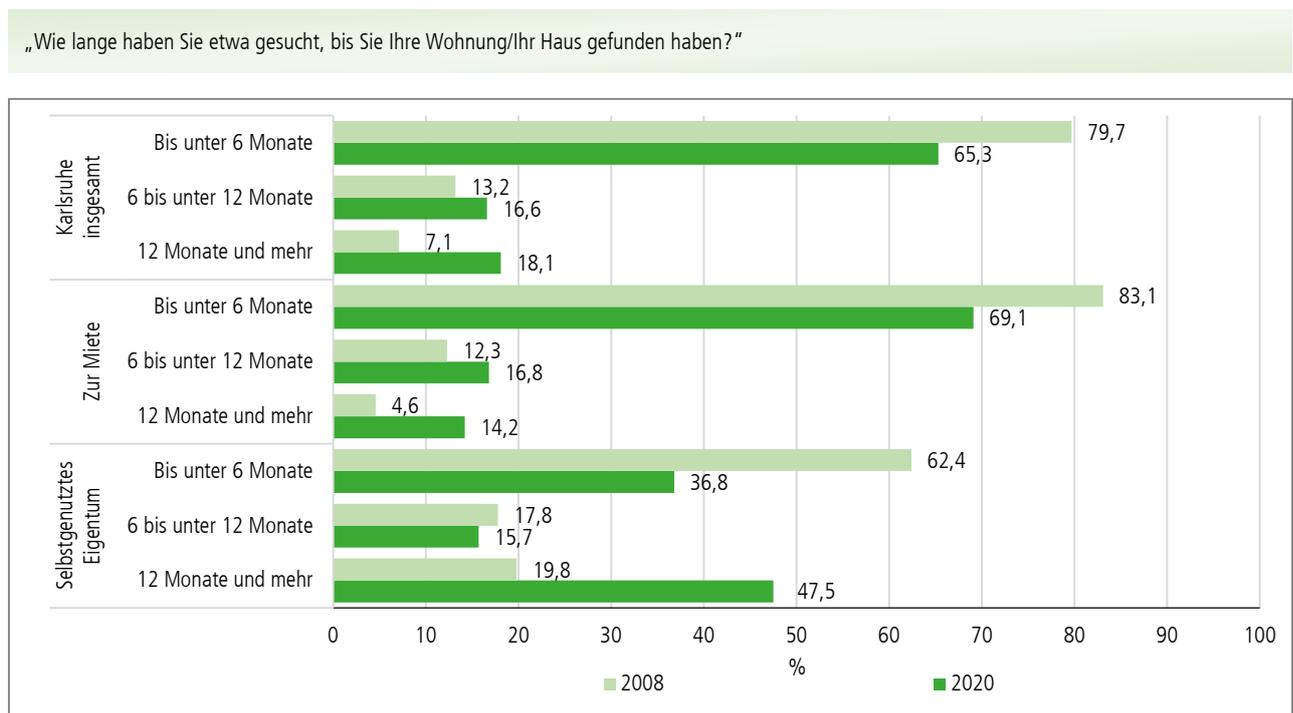
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Etwa zwei Drittel der kürzlich Umgezogenen (65,3 %) haben bis zu sechs Monate gesucht, bevor sie ihre Wohnung/ihr Haus gefunden haben (Abbildung 2.37). Weitere 16,6 % haben zwischen sechs bis unter zwölf Monate Ausschau gehalten und bei 18,1 % zog sich die Suche ein Jahr und länger hin. Im Durchschnitt liegt die Suchdauer bei 7,0 Monaten. Kürzlich Umgezogene, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen, haben deutlich länger nach ihrer neuen Wohnung oder ihrem neuen Haus gesucht, als diejenigen, die zur Miete wohnen: Nahezu die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer (47,5 %) haben ein Jahr oder länger gebraucht, bis sie fündig

wurden. Mit einer durchschnittlichen Suchdauer von 14,9 Monaten ist die Suchdauer der im selbstgenutzten Eigentum Wohnenden mehr als doppelt so lang als die Suchdauer der Mieterinnen und Mieter (5,9 Monate). Im Vergleich zu 2008 haben sich die Suchdauern deutlich erhöht. So nahm der Anteil derjenigen, die binnen sechs Monaten fündig wurden, bei den Mieterinnen und Mietern von 83,1 % auf 69,1 % (-14,0 Prozentpunkte) und bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sogar von 62,4 % auf 36,8 % (-25,6 Prozentpunkte) ab.

Abbildung 2.37

**Dauer der Wohnungssuche kürzlich umgezogener Haushalte 2008 und 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**



1 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2004 und 2008 (2008) beziehungsweise 2016 und 2020 (2020) umgezogen sind.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2008 / 2020.  
 Basis: 648 / 2.141 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Da fast die Hälfte (45,1 %) der zwischen 2016 und 2020 in Wohneigentum gezogenen Befragten Familien mit Kindern sind, benötigen diese Haushalte mit durchschnittlich 11,4 Monaten vergleichsweise lang, bis sie eine neue Wohnung gefunden hatten (Tabelle 2.12). Bei Alleinerziehenden lag die

Suchdauer mit 13,8 Monaten jedoch von allen Haushaltstypen am höchsten. Dagegen benötigten Befragte, die nach dem Umzug in einer Wohngemeinschaft leben, mit 3,0 Monaten vergleichsweise wenig Zeit, um ein adäquates WG-Zimmer zu finden.

Tabelle 2.12

**Dauer der Wohnungssuche kürzlich umgezogener Haushalte 2020 nach Haushaltstyp | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie lange haben Sie etwa gesucht, bis Sie Ihre Wohnung/Ihr Haus gefunden haben?“	Dauer der Wohnungssuche kürzlich umgezogener Haushalte nach Haushaltstyp					Karlsruhe insgesamt
	Singlehaushalte	Paare/MPH <sup>2</sup> ohne Kind(er)	Familien mit Kind(ern)	Alleinerziehend	Wohngemeinschaften	
Bis unter 6 Monate	68,5	66,2	44,7	24,1	85,9	65,3
6 bis unter 12 Monate	16,8	17,4	19,8	24,4	11,1	16,6
12 Monate und mehr	14,7	16,4	35,5	51,5	3,0	18,0
<b>Monate (Mittelwert)</b>	<b>6,4</b>	<b>6,6</b>	<b>11,4</b>	<b>13,8</b>	<b>3,0</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl</b>	<b>428</b>	<b>779</b>	<b>432</b>	<b>54</b>	<b>431</b>	<b>2.141</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.141 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Besonders eng ist der Immobilienmarkt in Karlsruhe, wie Tabelle 2.13 zeigt, im Segment von großen Eigentumswohnungen ab fünf Zimmern (ohne Küche, Bad, Flur). In diesem Wohnungsmarktsegment belief sich die Suchdauer im Durchschnitt auf 17,5 Monate. Aus stadträumlicher Perspektive ist der Eigentumsmarkt vor allem im Bereich des

Inneren Stadtrands angespannt. Hier betrug der Anteil der zwischen 2016 und 2020 ins Wohneigentum gezogenen Befragten mit einer Suchdauer von einem Jahr oder mehr 59,5 %. Im Durchschnitt mussten die neuen Eigentümer in dieser Lage 18,5 Monate nach einem geeigneten Objekt suchen.

Tabelle 2.13

### Dauer der Wohnungssuche kürzlich in Eigentum gezogener Haushalte 2020 nach Wohnungsgröße und Lagetyp | Teilgruppe<sup>1</sup>

„Wie lange haben Sie etwa gesucht, bis Sie Ihre Wohnung/Ihr Haus gefunden haben?“	Dauer der Wohnungssuche nach Wohnungsgröße und Lagetyp							Alle zwischen 2016 bis 2020 in Eigentum gezogene
	Wohnungsgröße				Lagetyp			
	1 und 2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume und mehr	Innenstadt und Innenstadtrand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	
Bis unter 6 Monate	... <sup>2</sup>	35,7	38,6	28,3	42,3	23,0	42,5	36,7
6 bis unter 12 Monate	... <sup>2</sup>	20,6	12,5	17,6	12,7	17,6	17,0	15,9
1 Jahr und mehr	... <sup>2</sup>	43,6	48,9	54,2	45,1	59,5	40,6	20,3
<b>Durchschnittliche Suchdauer in Monaten</b>	... <sup>2</sup>	<b>12,6</b>	<b>14,8</b>	<b>17,5</b>	<b>15,5</b>	<b>18,5</b>	<b>12,1</b>	<b>14,9</b>
<b>Anzahl</b>	<b>17</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>91</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>110</b>	<b>257</b>

1 Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 in Eigentum gezogen sind.

2 Datenbasis zu gering.

Quelle Bürgerumfrage 2020.

Basis: 257 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Haushalte, die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hatten, wurden gebeten, diese näher zu beschreiben. Abbildung 2.38 zeigt, dass vor allem drei Ursachen genannt wurden: ein häufig schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis (73,6 %), zu viele Nachfragende pro Angebot (68,3 %) sowie ein insgesamt zu geringes Angebot (54,9 %). Mit einigem Abstand aber

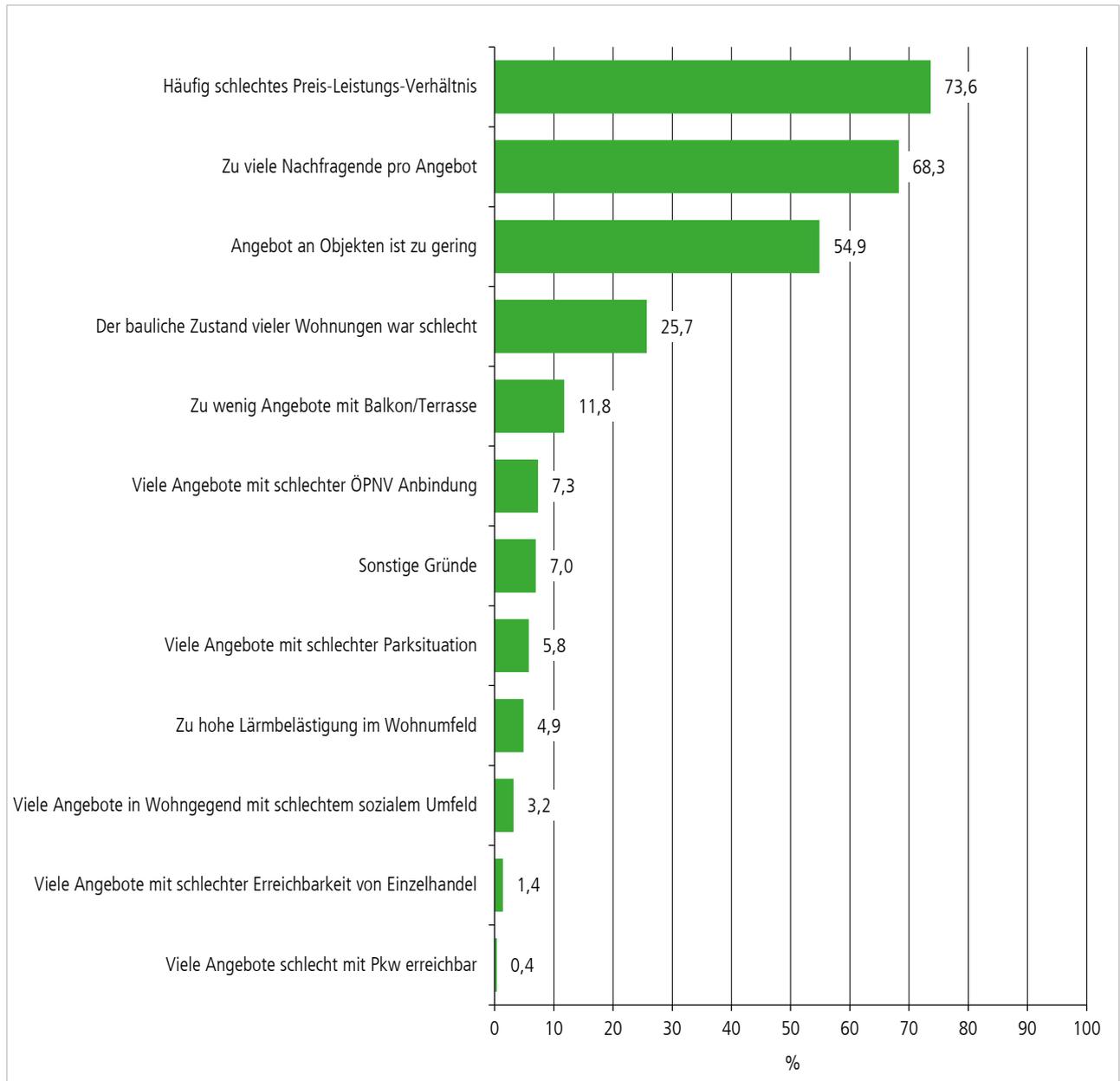
immerhin von einem Viertel der Befragten (25,7 %) aufgeführt, folgt der schlechte bauliche Zustand vieler Wohnungen. Hinsichtlich verschiedener Merkmalsgruppen (Haushaltstypen, Wohnstatus, Alter und weitere) unterscheiden sich die Einschätzungen zu den Gründen für eine sich schwierig gestaltende Wohnungssuche nur unerheblich.



Abbildung 2.38

**Gründe für Schwierigkeiten kürzlich umgezogener Haushalte bei der Wohnungssuche 2020 | Teilgruppe<sup>1, 2</sup>**

„Auf welche Schwierigkeiten sind Sie bei der Suche nach Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem aktuellen Haus vor allem gestoßen?“



<sup>1</sup> Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

<sup>2</sup> Nur Befragte, die zwischen 2016 - 2020 umgezogen sind und Schwierigkeiten bei der Wohnungs-/Haus-/Grundstückssuche hatten.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 1.374 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Der Großteil (41,9 %) aller zwischen 2016 und 2020 umgezogenen Befragten benötigte zwischen zwei und fünf Wohnungsbesichtigungen, bis das passende Objekt gefunden war (Abbildung 2.39). Bei 17,4 % führte sogar schon der erste Besichtigungstermin zum gewünschten Erfolg. Weitere 21,7 % haben zwischen sechs und zehn Wohnungen angesehen, bis das passende Objekt gefunden war. Fast ein Fünftel (19,0 %) der kürzlich umgezogenen Befragten besichtigten elf oder mehr Angebote, bis der Umzug erfolgte. Obwohl sich, wie gezeigt, die

Wohnungssuche bei Käufern von Wohneigentum deutlich länger hinzieht als bei Mieterhaushalten, verteilt sich die Häufigkeit der Objektbesichtigungen bis zum erfolgten Vertragsabschluss bei beiden Gruppen annähernd gleich. Die Unterschiede hinsichtlich der Suchdauer zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten bei gleichzeitig ähnlicher Häufigkeitsverteilung der Anzahl der Objektbesichtigungen deutet darauf hin, dass gerade im Eigentumssektor der Markt deutlich angespannt ist und Eigentumsobjekte in relativ geringem Umfang auf dem Markt angeboten werden.

Abbildung 2.39

**Benötigte Wohnungsbesichtigungen kürzlich umgezogener Haushalte 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie viele Wohnungen, Häuser oder Grundstücke haben Sie im Laufe der Suche insgesamt ungefähr besichtigt?“



<sup>1</sup> Teilgruppe: Nur Personen, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 2.063 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Umzugsmotive

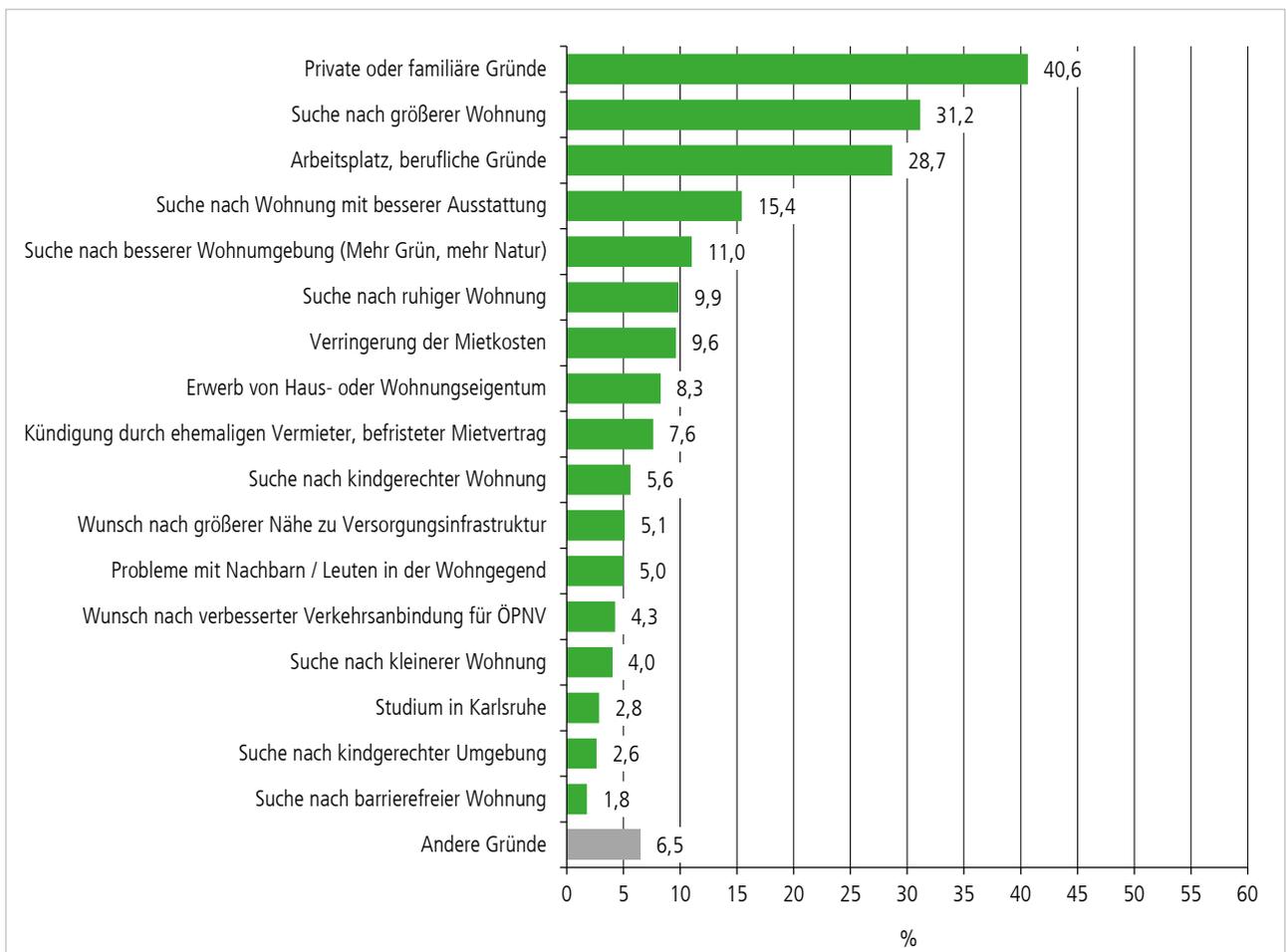
Für die kürzlich Umgezogenen waren vor allem drei Motive für den Wohnstandortwechsel ausschlaggebend (Abbildung 2.40): private oder familiäre Gründe (40,6 %), Suche nach einer größeren Wohnung (31,2 %) und berufliche Gründe (28,7 %). Während bei den zwischen 2016 und 2020 Umgezogenen, die nach dem Umzug zur Miete wohnen, private oder familiäre Gründe am häufigsten (41,3 %) als Umzugsmotiv genannt wurden, war das Hauptmotiv der jetzigen Wohneigentümer der Wunsch nach einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus (59,0 %). Anders als bei den zur Miete Wohnenden (31,3 %) spielten berufliche Gründe als Umzugsmotiv bei den Eigentümern (9,7 %) eine untergeordnete Rolle. Auffällig ist

auch, dass unter den kürzlich umgezogenen Familien der Wunsch nach einer größeren Wohnung mit 60,4 % das mit Abstand wichtigste Umzugsmotiv war. Betrachtet man unter den kürzlich Umgezogenen nur diejenigen, die aus der Region Karlsruhe inklusive der Südpfalz zugezogen sind, fällt auf, dass diese überdurchschnittlich häufig nach Karlsruhe gezogen sind, weil sie einen Wohnstandort mit besserer Anbindung an den ÖPNV gesucht haben (12,2 %). Die Gründe für den Wohnungswechsel unterscheiden sich zwischen deutschen und ausländischen Befragten nur unwesentlich voneinander, allerdings wird die Suche nach einer besseren Wohnungsausstattung von nicht-deutschen Umgezogenen häufiger (20,9 %) genannt als von Befragten mit deutscher Staatsangehörigkeit (13,2 %).

Abbildung 2.40

### Motive für Wohnungswechsel kürzlich umgezogener Haushalte 2020 | Teilgruppe<sup>1, 2</sup>

„Bitte denken Sie zurück und nennen Sie uns die wichtigsten Gründe für Ihren Umzug in Ihre aktuelle Wohnung/Ihr aktuelles Haus?“



<sup>1</sup> Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

<sup>2</sup> Nur Befragte, die zwischen 2016 und 2020 umgezogen sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 2.149 Befragte mit Antwort.

## 2.5 Umzugsabsichten

### Haushalte mit Umzugsabsichten

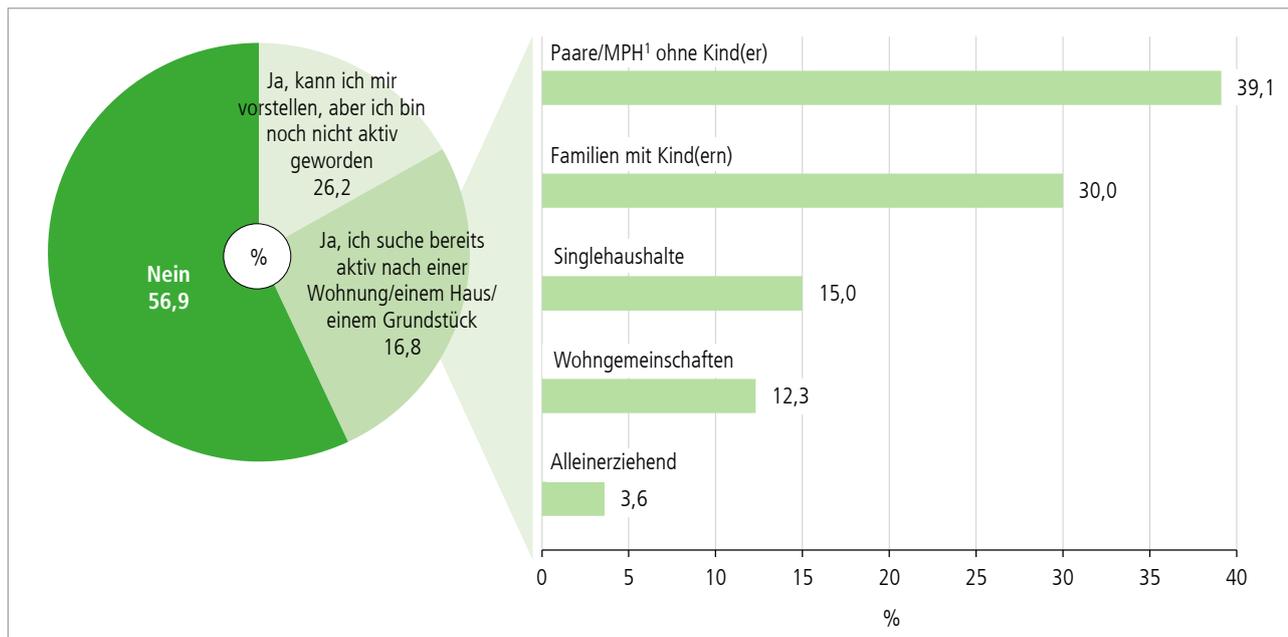
Von allen Haushalten in Karlsruhe suchen 16,8 % aktiv nach neuem Wohnraum. Weitere 26,2 % spielen mit dem Gedanken umzuziehen, sind aber noch nicht aktiv in die Wohnungssuche eingestiegen. Die übrigen 56,9 % hegen absehbar nicht den Wunsch, aus ihrer derzeitigen Wohnung oder ihrem derzeitigen Haus auszuziehen (Abbildung 2.41). Dabei suchen insbesondere Haushalte, die zur Miete wohnen aktiv (23,9 %), während die aktive Wohnungssuche bei Eigentümerhaushalten (4,7 %) eine deutlich geringere Rolle spielt. Hinsichtlich der Altersstruktur besteht ein erheblicher Unterschied zwischen den kürzlich Umgezogenen und

denjenigen, die aktiv nach einer Wohnung suchen. Während fast die Hälfte der kürzlich (2016 bis 2020) Umgezogenen zwischen 18 bis unter 30 Jahren alt ist – darunter ein großer Teil an Ausbildungszuzügen – und ein weiteres Drittel zur Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zählt, ist unter den Haushalten, die derzeit aktiv nach einer Wohnung suchen, das Verhältnis genau umgekehrt: Nahezu die Hälfte (46,5 %) ist zwischen 30 bis unter 45 Jahre alt, während die Altersgruppe der unter 30-Jährigen einen Anteil von 32,5 % ausmacht. Diese Altersstruktur erklärt sich durch die aktiv suchenden Haushaltstypen, bei denen es sich maßgeblich um Paare oder Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder (39,1 %) und Familien mit Kind(ern) (30,0 %) handelt.

Abbildung 2.41

### Haushalte mit Umzugsabsichten 2020

„Haben Sie vor, in den nächsten drei Jahren aus Ihrer Wohnung/Ihrem Haus auszuziehen?“



<sup>1</sup> Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 5.758 Befragte mit Antwort.

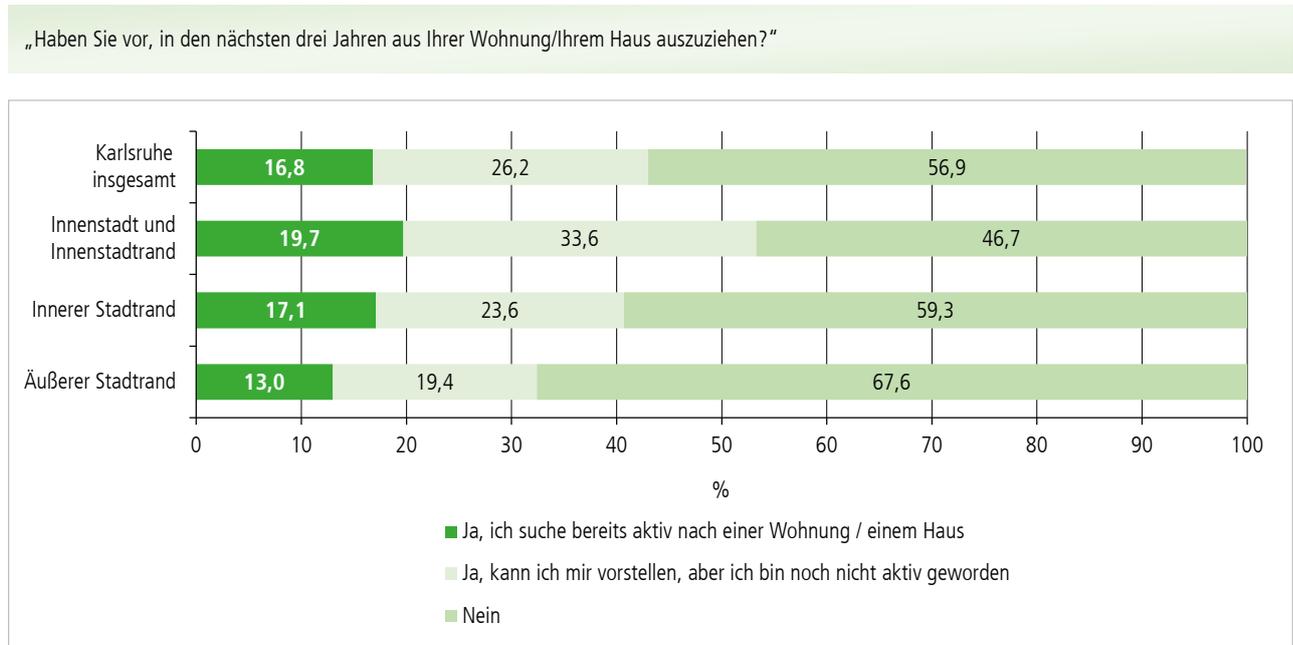
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Stadträumlich betrachtet leben in der Innenstadt und am Innenstadtrand die meisten Befragten, die konkrete Umzugsabsichten hegen (19,7 %) oder mittelfristig umziehen möchten (33,6 %; Abbildung 2.42). Mit zunehmendem Abstand vom Zentrum nimmt der Anteil der Haushalte mit

Umzugsabsichten ab. Neben der unterschiedlichen Mieter-Eigentümer-Verteilung spiegeln sich hierin auch die verschiedenen Alters- und Haushaltsstrukturen der einzelnen räumlichen Lagetypen wider.

Abbildung 2.42

**Umzugsabsichten nach Lagetyp 2020**



**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt  
**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beierteim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach  
**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwetttersbach, Wolfartsweier, Grünwetttersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 5.758 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Gründe für die aktive Suche nach einer neuen Wohnung beziehungsweise einem neuen Haus**

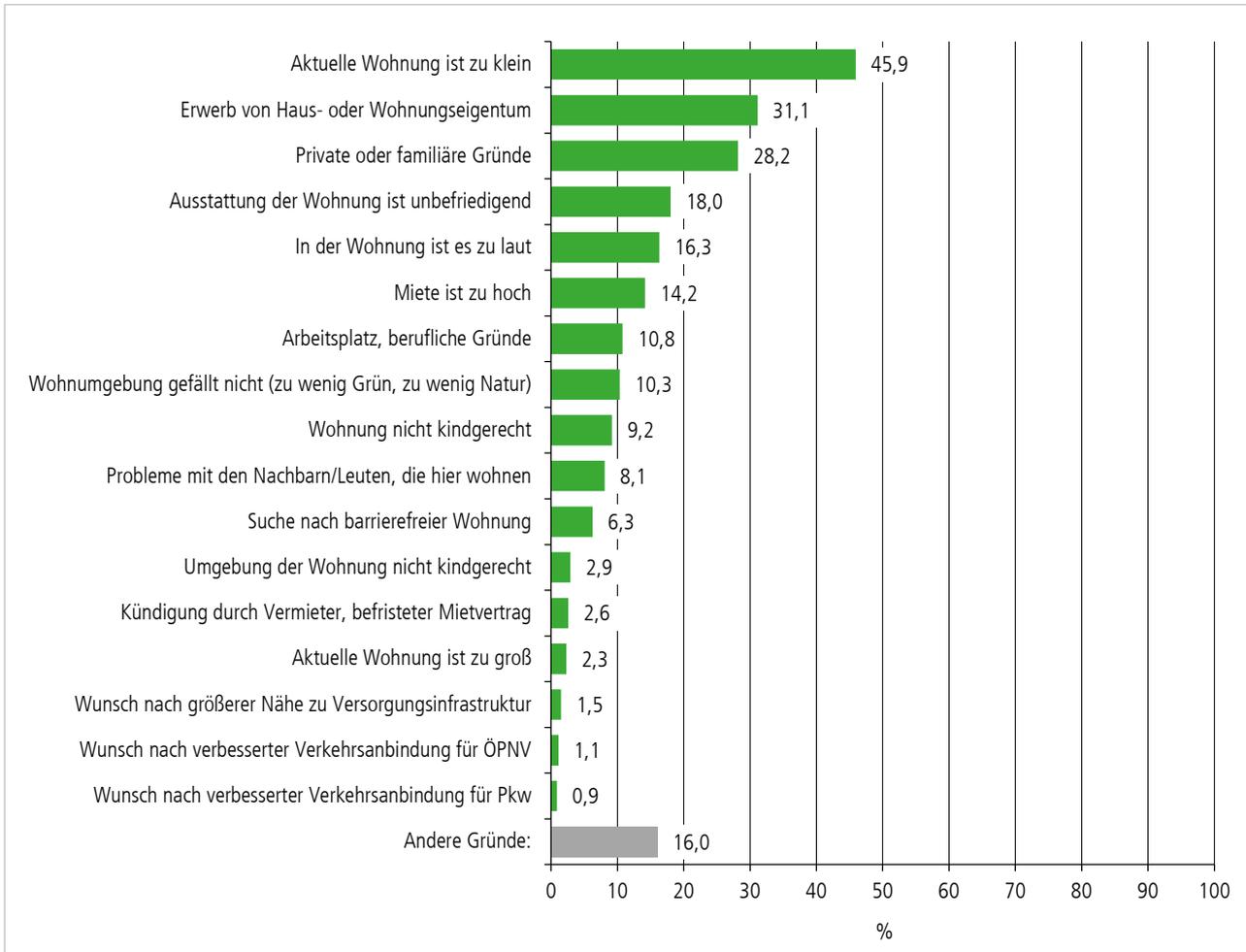
Der Wunsch nach einer größeren Wohnung beziehungsweise einem größeren Haus ist – wie in Abbildung 2.43 dargestellt – das am häufigsten genannte Motiv der aktiv Suchenden (45,9 %). Besonders häufig wird dieser Grund von Familien mit Kind(ern) (67,1 %) sowie Alleinerziehenden (72,4 %) angeführt. Von diesen Haushalten befindet sich ein Großteil noch in der Wachstumsphase und der Zuwachs an Haushalts-

mitgliedern sorgt vielfach für beengte Wohnverhältnisse. Am zweithäufigsten (31,1 %) äußern die aktiv Wohnungssuchenden, dass der Wunsch nach einer eigenen, selbstbewohnten Immobilie einen Grund für die Wohnungssuche darstellt. Dabei wird dieses Motiv besonders häufig von Befragten im Alter zwischen 30 bis unter 45 Jahren genannt (62,9 %). Gerade in diesem Lebensabschnitt lassen es die beruflichen, finanziellen und familiären Verhältnisse für viele Haushalte günstig, machbar und erstrebenswert erscheinen, eine eigene Immobilie zu erwerben.

Abbildung 2.43

**Gründe für die aktive Suche nach neuem Wohnraum 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Es gibt verschiedene Gründe, warum Menschen umziehen. Was sind die drei wichtigsten Gründe für ihre derzeitige Wohnungssuche?“  
Nur Befragte, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 974 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Dementsprechend beabsichtigen 42,9 % der aktiv nach neuem Wohnraum Suchenden den Erwerb von Eigentum und die Anteile der Kaufwilligen sind bei den 30- bis unter 45-Jährigen (55,6 %) sowie den Familien mit Kind(ern) (59,5 %) überdurchschnittlich hoch (Tabelle 2.14). Dagegen suchen 18- bis unter 30-Jährige (59,1 %) sowie Singlehaushalte (62,8 %) oder in Wohngemeinschaften Wohnende (81,1 %) zu erhöhten Anteilen nach Mietwohnungen.

überdurchschnittlich hoch (Tabelle 2.14). Dagegen suchen 18- bis unter 30-Jährige (59,1 %) sowie Singlehaushalte (62,8 %) oder in Wohngemeinschaften Wohnende (81,1 %) zu erhöhten Anteilen nach Mietwohnungen.

Tabelle 2.14

**Angestrebter Wohnstatus der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 nach Alter und Haushaltstyp | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie wollen Sie in der neuen Wohnung/dem neuen Haus künftig wohnen: Im Eigentum oder zur Miete?“	Altersgruppen					Haushaltstypen					Alle aktiv Wohnungssuchenden
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	Singlehaushalte	Paare/MHP <sup>2</sup> ohne Kind(er)	Familien mit Kind(ern)	Alleinerziehend	Wohngemeinschaften	
	Anteile in Spaltenprozent										
Ausschließlich Miete	59,1	22,3	33,3	48,6	--- <sup>3</sup>	62,8	29,4	17,7	42,7	81,1	37,9
Ausschließlich Eigentum	24,7	55,6	49,2	28,6	--- <sup>3</sup>	19,5	50,6	59,5	46,0	6,9	42,9
Miete und Eigentum	16,2	22,1	17,5	22,9	--- <sup>3</sup>	17,8	20,0	22,9	11,3	12,0	19,2
<b>Anzahl</b>	<b>308</b>	<b>444</b>	<b>183</b>	<b>35</b>	<b>6</b>	<b>145</b>	<b>381</b>	<b>291</b>	<b>35</b>	<b>117</b>	<b>983</b>

1 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

3 Datenbasis zu gering.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 983 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Bevorzugte Ausstattungsmerkmale der gesuchten Wohnung oder des gesuchten Hauses**

Für die aktiv Wohnungssuchenden ist ein Balkon oder eine Terrasse (62,2 %) das mit Abstand wichtigste Ausstattungsmerkmal der gesuchten Wohnung oder des gesuchten Hauses (Abbildung 2.44). Vier von zehn Umzugswilligen (39,7 %) möchten künftig über einen Garten zur eigenen Nutzung verfügen. Von jeweils rund einem Drittel werden ein Keller/ausreichend Abstellflächen (31,9 %), ein privater Pkw-Stellplatz/Garage/Carport (29,7 %), eine moderne Heizungsanlage und umfassende Wärmedämmung

(29,2 %) sowie ein neuwertiges Badezimmer/Tageslichtbad (28,9 %) genannt. Bemerkenswert ist, dass überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten nur von 8,8 % der aktiv Wohnungssuchenden in die Wunschliste der für sie wichtigsten Ausstattungsmerkmale aufgenommen wurden. Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in den hier geäußerten Ausstattungswünschen die Wünsche der von außen nach Karlsruhe Zuziehenden – zumeist Jüngeren – nicht berücksichtigt sind, da ausschließlich in Karlsruhe Wohnhafte befragt wurden.

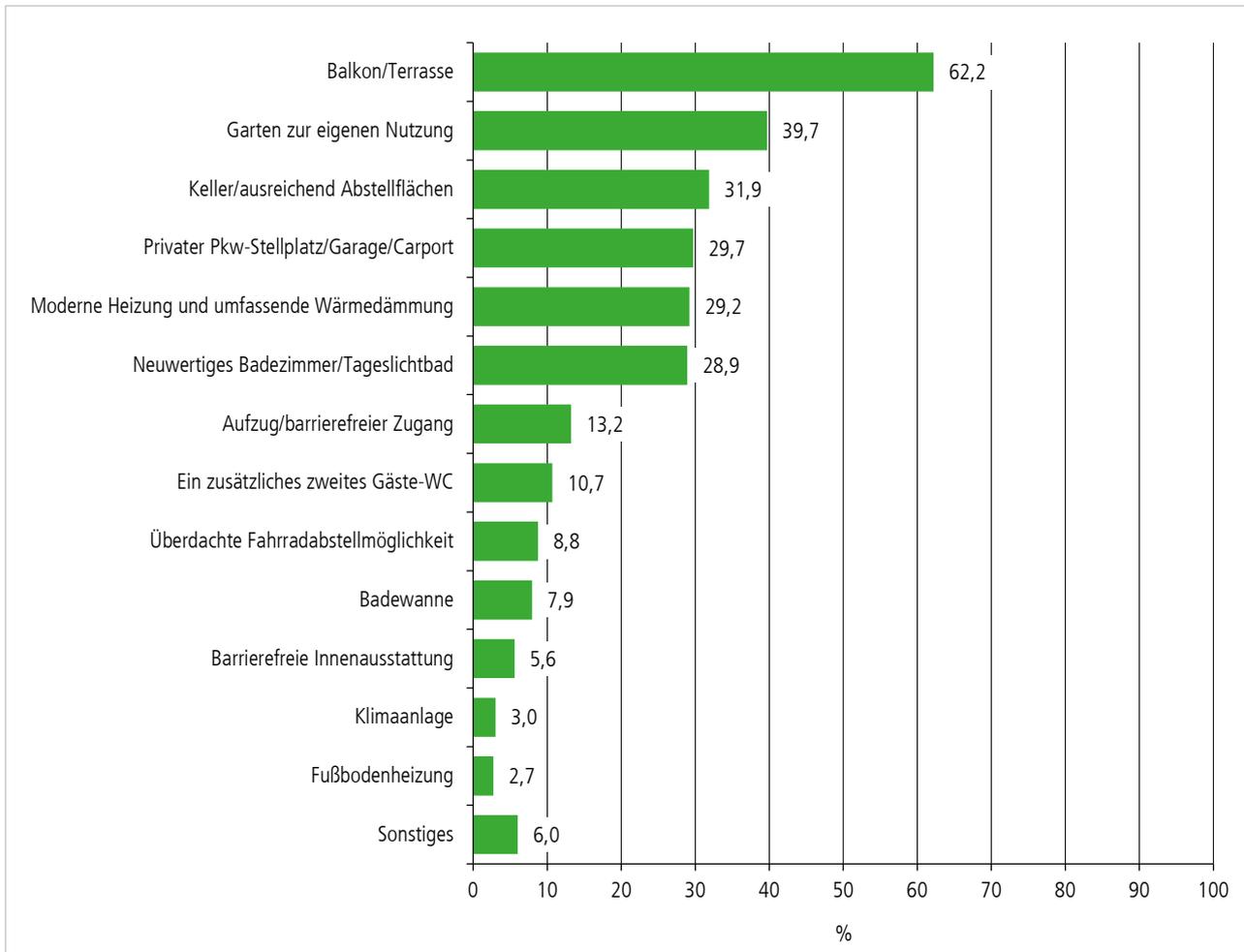


© Bildagentur PantherMedia / elenathewise (YAYMicro)

Abbildung 2.44

**Gewünschte Ausstattungsmerkmale der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Über welche Ausstattung sollte die neue Wohnung/das neue Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation auf jeden Fall verfügen?“



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

Mehrfachnennungen (maximal drei Antworten) möglich, daher Summe größer 100 %.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 964 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

In Tabelle 2.15 sind die jeweils drei häufigsten Ausstattungsansprüche der quantitativ größten Befragtengruppen unter den aktiv Suchenden aufgeführt. Zur Erinnerung: Nahezu 80 % der aktiv wohnungssuchenden Karlsruherinnen und Karlsruher sind unter 45 Jahre alt und unter den Haushaltstypen mit konkreten Umzugsabsichten stellen Paare/Mehrpersonenhaushalte (noch) ohne Kind(er) sowie Familien mit Kind(ern) 70 %. Dabei fällt auf, dass die Ausstattung mit

einem Balkon oder einer Terrasse für alle Befragtengruppen zu den drei wichtigsten Ausstattungsmerkmalen zählt. Bei Familien mit Kindern – und hier insbesondere mit kleinen Kindern – ist der Garten zur eigenen Nutzung jedoch das wichtigste Ausstattungsmerkmal. Ein privater Pkw-Stellplatz zählt lediglich für Familien mit mindestens einem Kind im Alter von sieben Jahren oder älter zu den drei wichtigsten Ausstattungsmerkmalen.

Tabelle 2.15

**Gewünschte Ausstattungsmerkmale der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 nach Alter und Haushaltstyp | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Über welche Ausstattung sollte die neue Wohnung/ das neue Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation auf jeden Fall verfügen?“	Top 3 der gewünschten Ausstattungsmerkmale	
	Nennung	Anteil
<b>Karlsruhe insgesamt 2020</b>	Balkon/Terrasse	62,2
	Garten zur eigenen Nutzung	39,7
	Keller/ausreichend Abstellflächen	31,9
<b>Altersgruppe</b>		
18 bis unter 30 Jahre	Balkon/Terrasse	67,8
	Neuwertiges Badezimmer/Tageslichtbad	36,6
	Keller/ausreichend Abstellflächen	31,5
30 bis unter 45 Jahre	Balkon/Terrasse	55,7
	Garten zur eigenen Nutzung	54,8
	Keller/ausreichend Abstellflächen	33,7
<b>Haushaltstyp</b>		
Paar/MPH (18 bis unter 45 Jahre)	Balkon/Terrasse	61,7
	Garten zur eigenen Nutzung	41,3
	Privater Pkw-Stellplatz/Garage/Carport	37,5
Paar/MPH (45 bis unter 65 Jahre)	Balkon/Terrasse	69,0
	Moderne Heizung und umfassende Wärmedämmung	33,3
	Keller/ausreichend Abstellflächen	32,2
Familie mit Kindern (ausschließlich bis 6 Jahre)	Garten zur eigenen Nutzung	74,5
	Balkon/Terrasse	37,7
	Keller/ausreichend Abstellflächen	36,7
Familie mit Kind(ern) (mindestens ein Kind 7 Jahre oder älter)	Garten zur eigenen Nutzung	54,4
	Balkon/Terrasse	52,3
	Privater Pkw-Stellplatz/Garage/Carport	38,2

<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind. Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 964 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Angestrebte Wohnungsgrößen**

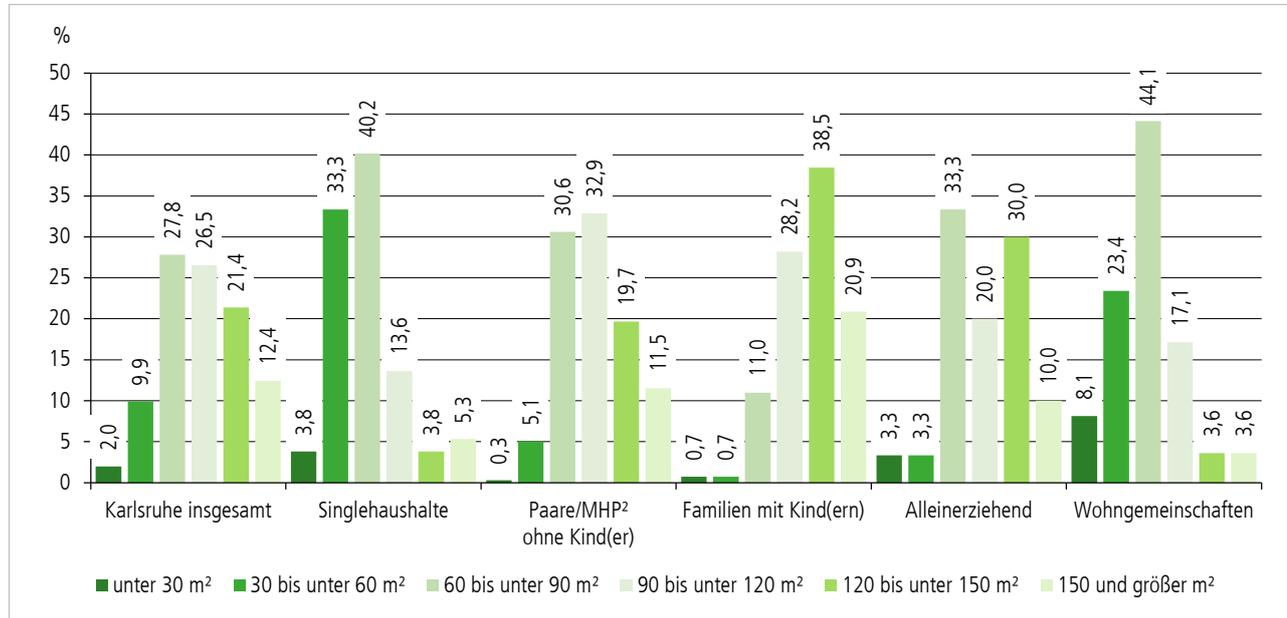
Über die Hälfte der aktiv Wohnungssuchenden strebt Wohnungsgrößen von 60 bis unter 90 Quadratmetern (27,8 %) beziehungsweise von 90 bis unter 120 Quadratmetern an (Abbildung 2.45). Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in den hier geäußerten Wohnflächenwünschen die von außen nach Karlsruhe Zuziehenden nicht berücksichtigt sind, da ausschließlich in Karlsruhe Wohnhafte befragt wurden. Der Anteil derer, die nach Wohnungsgrößen bis maximal unter 90 Quadratmetern Wohnfläche suchen, ist unter Singlehaushalten (77,3 %) sowie Befragten in Wohngemeinschaften (75,6 %) besonders

hoch. Die Haushaltstypen, die zahlenmäßig die größten Gruppen der aktiv wohnungssuchenden Befragten stellen – Paare/Haushalte (noch) ohne Kind(er) und Familien mit Kind(ern) – suchen tendenziell nach größeren Wohnungen. So möchte jeweils rund ein Drittel der Paare/Haushalte (noch) ohne Kind(er) künftig Wohnungen zwischen 60 bis unter 90 Quadratmetern (30,6 %) oder zwischen 90 bis unter 120 Quadratmetern Wohnfläche (32,9 %) bewohnen. Bei den Familien mit Kind(ern) werden größere Wohnungen noch häufiger nachgefragt. Die größte Subgruppe – fast zwei Fünftel (38,5 %) – sucht Wohnungen/Häuser mit 120 bis unter 150 Quadratmetern und weitere 20,9 % sogar mit 150 oder mehr Quadratmetern Wohnfläche.

Abbildung 2.45

### Angestrebte Wohnflächen der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 nach Haushaltstyp | Teilgruppe<sup>1</sup>

„Welche Größe soll Ihre künftige Wohnung/Ihr künftiges Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation haben?“



1 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 940 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Nach der Anzahl der Räume befragt, die die aktiv Wohnungssuchenden nach dem Umzug künftig bewohnen möchten, geben 28,7 % an, bevorzugt nach Dreizimmerwohnungen zu suchen (Tabelle 2.16). Fast ebenso viele (27,0 %) würden künftig gern in einer Vierzimmerwohnung leben und etwa ein Viertel (26,3 %) sondiert den Wohnungsmarkt nach Wohnungen/Häusern mit fünf oder mehr Zimmern. Kleinere Zwei- (14,9 %) oder Einzimmerwohnungen (3,1 %) werden nur von vergleichsweise wenigen Befragten nachgefragt, weil – wie erwähnt – nur bereits in Karlsruhe wohnhafte umzugswillige Haushalte befragt wurden.

Nach Haushaltstypen und Altersgruppen differenziert gilt: Junge Befragte unter 30 Jahren und ältere Haushalte (65 Jahre oder älter) sowie Singlehaushalte und Befragte in Wohngemeinschaften präferieren in hohem Maße kleinere Zwei- und Dreizimmerwohnungen, während unter den Haushalten zwischen 30 bis unter 45 Jahren sowie Paaren/Mehrpersonenhaushalten (noch) ohne Kind(er) und Familien mit Kind(ern) fast nur Wohnungen/Häuser mit mindestens drei Zimmern, noch häufiger aber mit vier oder mehr Räumen, nachgefragt werden.

Tabelle 2.16

**Angestrebte Raumausstattung der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Welche Größe soll Ihre künftige Wohnung/Ihr künftiges Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation haben?“	Angestrebte Anzahl an Räumen im künftigen Wohnraum nach Haushaltstyp					Befragte mit Antwort
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 oder mehr Räume	
	Anteile in Zeilenprozent					
Singlehaushalte	8,4	44,5	24,5	12,5	10,1	145
Paare/MHP <sup>2</sup> ohne Kind(er)	1,1	10,1	38,0	31,0	19,8	373
Familien mit Kind(ern)	0,4	1,4	13,0	34,8	50,5	284
Alleinerziehend	---	2,5	33,9	28,9	34,8	35
Wohngemeinschaften	10,7	31,6	40,0	11,6	6,2	113
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>3,1</b>	<b>14,9</b>	<b>28,7</b>	<b>27,0</b>	<b>26,3</b>	<b>964</b>

<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

<sup>2</sup> Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 964 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Dauer der bisherigen Wohnungssuche**

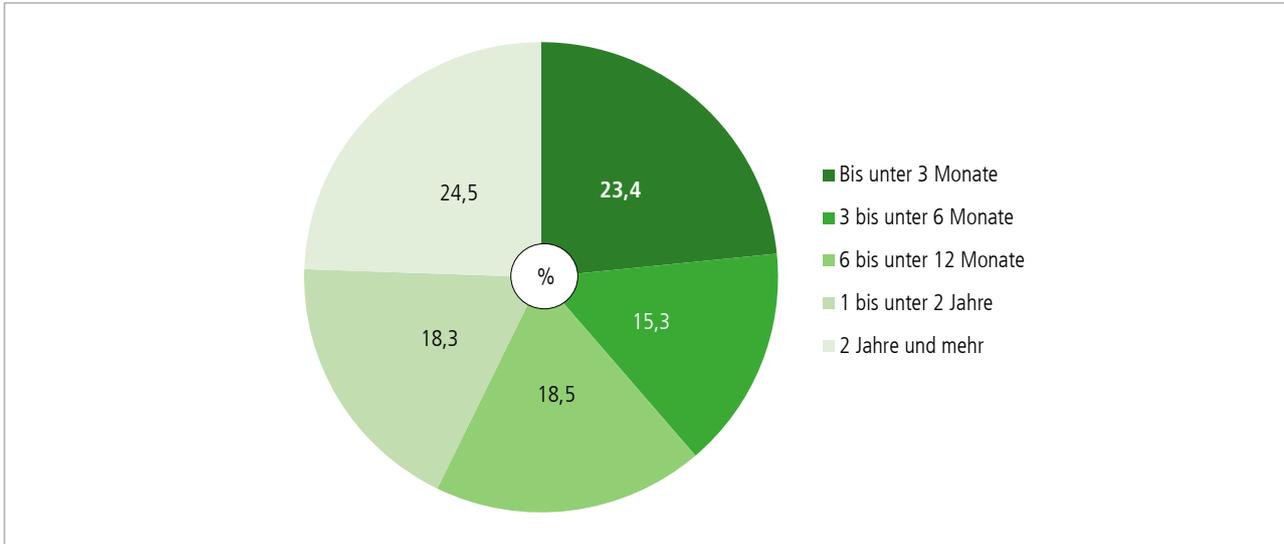
Die aktiv nach Wohnraum Suchenden, suchen im Durchschnitt bereits seit 14,6 Monaten nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus. In Abbildung 2.46 ist dargestellt, wie sich die Haushalte prozentual auf die Suchdauer verteilen. Rund ein Viertel (24,5 %) sucht schon zwei Jahre oder länger aktiv, ein nahezu ebenso großer Anteil sucht seit höchstens drei Monaten.



Abbildung 2.46

**Dauer der bisherigen Wohnungssuche der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie lange suchen Sie bereits aktiv nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück?“ |  
Nur Befragte, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 957 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Bezüglich der bisherigen Suchdauer zeigt sich ein ähnliches Muster wie bei den kürzlich umgezogenen Haushalten (Tabelle 2.17). So liegt die durchschnittliche bisherige Suchdauer bei einem angestrebten Mietverhältnis bei 9,6 Monaten, während sie bei einem beabsichtigten Immobilienkauf 17,7 Monate beträgt. Je mehr Räume die zukünftige Wohnung oder das zukünftige Haus haben soll, desto länger gestaltet sich die bisherige durchschnittliche Suchdauer: Für Wohnungen mit

einem Raum beträgt sie gerade einmal 2,8 Monate, wogegen sie für Wohnungen mit vier Räumen sowie mit fünf oder mehr Räumen bei 17,3 beziehungsweise 18,4 Monaten liegt. Vor diesem Hintergrund ist es nicht weiter überraschend, dass die bisherige Suchdauer für Haushalte mit Kindern – diese haben häufig den Wunsch Eigentum zu erwerben und benötigen größere Wohnungen – mit 19,7 Monaten deutlich über dem Durchschnitt liegt.

Tabelle 2.17

**Durchschnittliche Dauer der bisherigen Wohnungssuche der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 nach einzelnen Merkmalen | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wie lange suchen Sie bereits aktiv nach einer Wohnung/ einem Haus/einem Grundstück?“	Durchschnittliche Suchdauer	
	Mittelwert	Anzahl
<b>Gewünschtes Wohnverhältnis</b>		
Mietverhältnis	9,6	356
Eigentumsverhältnis	17,7	411
Miet- oder Eigentumsverhältnis gleichermaßen	18,1	184
<b>Gewünschte Raumzahl</b>		
1 Raum	2,8	28
2 Räume	11,1	135
3 Räume	12,0	272
4 Räume	17,3	248
5 oder mehr Räume	18,4	224
<b>Haushalt</b>		
Haushalte mit Kindern	19,7	313
Haushalte ohne Kinder	12,2	644
<b>Durchschnittliche Suchdauer für alle</b>	<b>14,6</b>	<b>957</b>

<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 957 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

### Favorisierte Gebäudetypen der Umzugswilligen

Unter den aktiv Wohnungssuchenden sind vor allem zwei Gebäudetypen die klaren Favoriten für das neue Heim: 64,3 % möchten künftig in einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen und 60,3 % suchen gezielt nach Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei

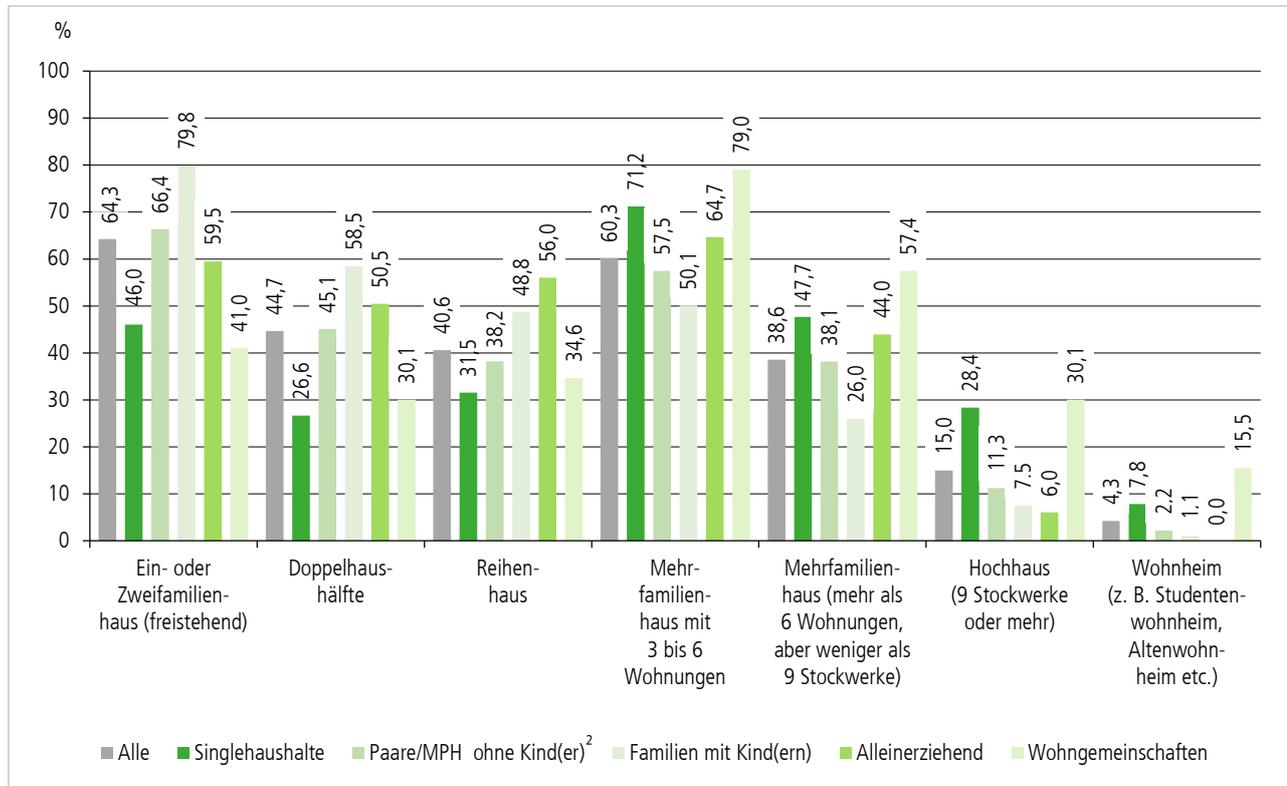
bis sechs Wohnungen (siehe Abbildung 2.48). Von etwa jeweils 40 % der Befragten werden Doppelhaushälften (44,7 %), Reihenhäuser (40,6 %) sowie mittelgroße Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen aber weniger als neun Etagen (38,6 %) favorisiert. Hochhäuser stellen für 15,0 % der aktiv Wohnungssuchenden eine Option dar und Appartements in Wohnheimen für 4,3 %.



Abbildung 2.48

**Bevorzugte Gebäudetypen der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 nach Haushaltstyp | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Welche Gebäudetypen ziehen Sie bei Ihrer Suche nach einer neuen Wohnung/einem neuen Haus grundsätzlich in Betracht?“



Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.<sup>2</sup> Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 950 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Anders als möglicherweise zu erwarten wäre, ist das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus nicht nur bei Befragten mit Kind(ern) im Haushalt eine mögliche Option für das künftige Wohnen. Unter den aktiv wohnungssuchenden Singles beziehen 46,0 % und unter den (noch) kinderlosen Paaren/Mehrpersonenhaushalten sogar zwei Drittel (66,4 %) diese Wohnform in ihre Wohnungssuche mit ein. Am höchsten ist der Anteil aber mit 79,8 % unter den Familien mit Kind(ern). Kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen werden besonders häufig von umzugswilligen Befragten in Wohngemeinschaften (79,0 %), Singlehaushalten (71,2 %) sowie Alleinerziehenden (64,7 %) nachgefragt. Unter den beiden größten

Teilgruppen der aktiv Wohnungssuchenden – den Paaren/Mehrpersonenhaushalten (noch) ohne Kind(er) sowie den Familien mit Kind(ern) – stellen kleine Mehrfamilienhäuser mit 57,5 % beziehungsweise 50,1 % deutlich seltener eine Option für das künftige Wohnen dar. Große Wohnanlagen mit neun Stockwerken oder mehr finden besonders häufig unter den jüngeren Wohnungssuchenden unter 30 Jahren Zuspruch (23,6 %). Aus diesem Grund sind auch die Anteile derer, die auch das Wohnen im Hochhaus künftig in Betracht ziehen, unter den Singlehaushalten (28,4 %) und den Befragten in Wohngemeinschaften (30,1 %) vergleichsweise hoch.

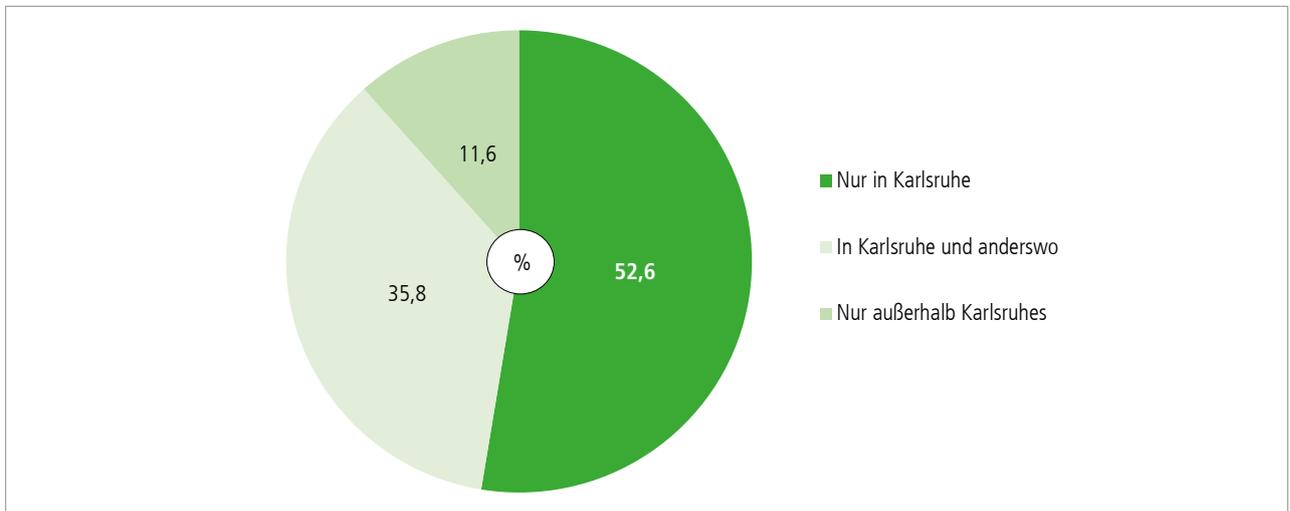
### Suchräume der aktiv Wohnungssuchenden

Über die Hälfte (52,6 %) der aktiv Wohnungssuchenden sucht ausschließlich in Karlsruhe nach neuem Wohnraum. Etwa ein Drittel (35,8 %) sondiert neben dem Karlsruher Markt auch noch andere Wohnungsmarktregionen nach passenden Angeboten. Nur etwa jeder zehnte wohnungssuchende Haushalt (11,6 %) sucht ausschließlich außerhalb der Stadtgrenzen nach einer neuen Wohnung (Abbildung 2.49). Dabei zählen insbesondere Familien mit kleineren Kindern zu denjenigen, die in Karlsruhe **und** anderswo nach Wohnraum

suchen (44,7 %). Dies deckt sich mit der in Kapitel 2.3 näher beschriebenen Suburbanisierung jüngerer Familien. Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch die Fokussierung auf Karlsruhe bei Familien, die mindestens ein Kind im Alter von sieben Jahren oder älter haben (60,4 %). Dies deutet darauf hin, dass Familien bestrebt sind, vor Einschulung des (ersten) Kindes eine dauerhafte Wohnstandortwahl zu treffen. Deutlich wird auch, dass mit steigendem Alter und steigender bisheriger Wohndauer in der Fächerstadt der Anteil derjenigen, die ausschließlich in Karlsruhe nach Wohnraum suchen, steigt.

Abbildung 2.49  
**Suchräume der aktiv nach Wohnraum Suchenden 2020 | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Wo suchen Sie bevorzugt nach einer neuen Wohnung/einem neuen Haus?“ |  
 Nur Befragte, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/ einem Grundstück sind.



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 987 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Wohnraumsuche in Karlsruhe

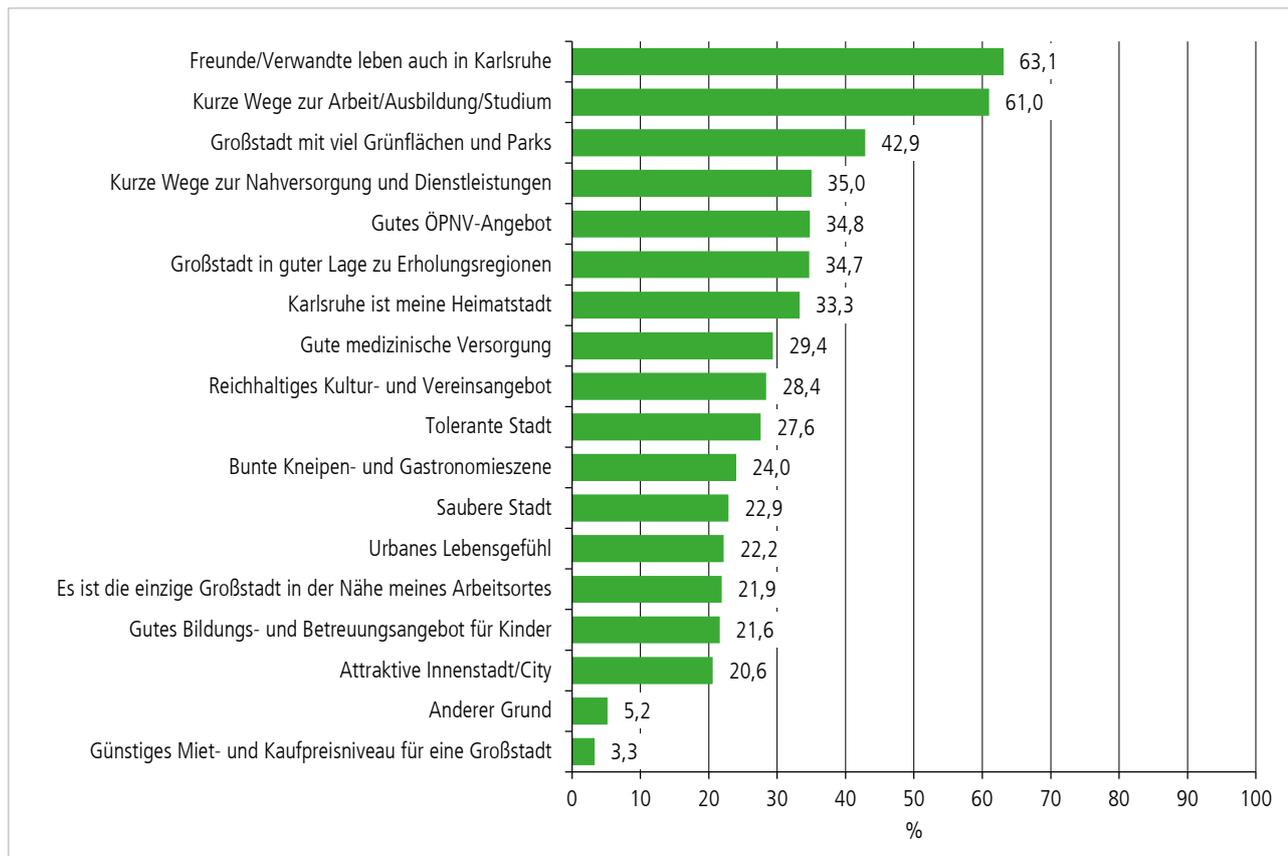
Die Befragten, die **ausschließlich in Karlsruhe** nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus suchen, nennen als Hauptgründe für ihre ausschließliche Suche in der Fächerstadt Freunde oder Verwandte, die auch in Karlsruhe leben (63,1 %) sowie einen kurzen Weg zur Arbeit, Ausbildung oder Hochschule (61,0 %; siehe Abbildung 2.50). Die Wahrnehmung von Karlsruhe als Großstadt mit vielen Grünflächen und Parks wird von 42,9 % genannt, gefolgt von kurzen Wegen zu Nahversorgung und Dienstleistungen (35,0 %), gutem ÖPNV-Angebot (34,8 %) und Großstadt in guter Lage zu Erholungsregionen wie Rhein, Schwarzwald, Elsass, Südpfalz und Kraichgau (34,6 %). Jeweils mehr als ein Viertel der Befragten sucht außerdem ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung oder einem Haus, weil es die Heimatstadt ist (33,3 %), die wegen der guten

medizinischen Versorgung (29,4 %) sowie aufgrund des reichhaltigen Kultur- und Vereinsangebots (28,4 %) geschätzt wird. Dass Karlsruhe als tolerante Stadt empfunden wird, führen 27,6 % an, wobei Männer (32,8 %) diese Begründung häufiger wählen als Frauen (22,1 %). In der Stadt lebende Freunde und Verwandte spielen für Singlehaushalte (66,1 %) und Paare ohne Kinder (67,2 %) eine etwas wichtigere Rolle als für Alleinerziehende (55,3 %), Befragte aus Wohngemeinschaften (56,1 %) oder für Familien mit Kindern (60,5 %). Familienhaushalte mit Kind(ern) geben mit 49,2 % dagegen besonders häufig das gute Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder als Beweggrund für die Wohnungssuche in Karlsruhe an. In Wohngemeinschaften wohnende Befragte begründen die auf das Stadtgebiet zugeschnittene Suche überdurchschnittlich oft mit kurzen Wegen zur Arbeit/Ausbildung/Studium (81,3 %) und der bunten Kneipen- und Gastronomieszene (31,3 %).

Abbildung 2.50

### Gründe für eine ausschließliche Wohnungs- und Haussuche in Karlsruhe | Teilgruppe<sup>1</sup>

„Sie haben angegeben ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung/einem neuen Haus zu suchen. Warum wollen Sie weiterhin im Stadtgebiet wohnen bleiben?“ | Nur Befragte, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und ausschließlich in Karlsruhe suchen.



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und ausschließlich in Karlsruhe suchen. Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 515 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

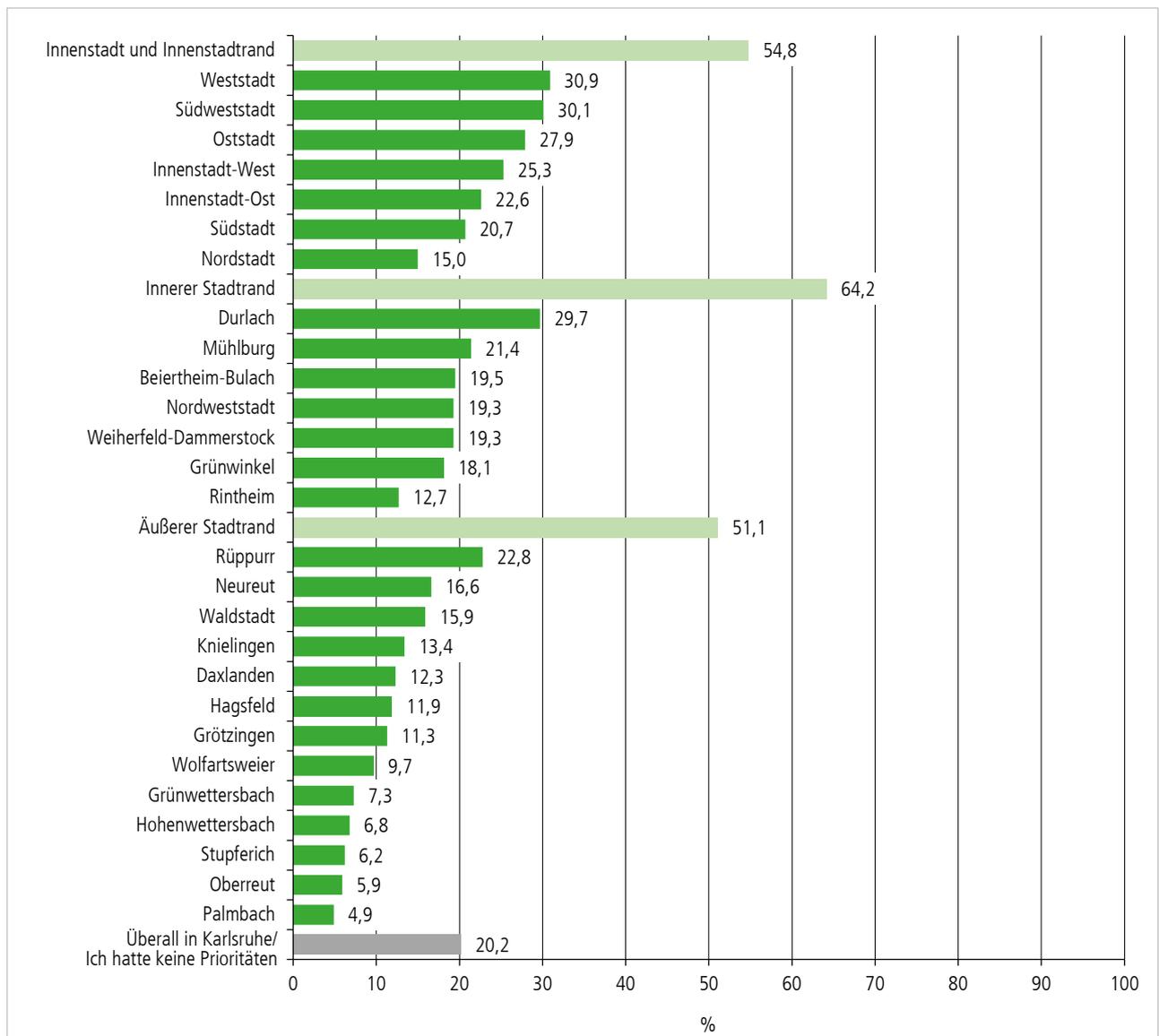
Für die **ausschließlich und auch in Karlsruhe** aktiv nach Wohnraum suchenden Haushalte sind die gründerzeitlich geprägten Stadtteile und zentralen Lagen die bevorzugten künftigen Wohnstandorte: Mehr als jeder vierte Haushalt bezieht die Weststadt (30,9 %), Südweststadt (30,1 %), Durlach (29,7 %), Oststadt (27,9 %) oder Innenstadt-West (25,3 %) in die Suche mit ein (Abbildung 2.51). Auch Rüppurr (22,8 %), Innenstadt-Ost (22,6 %), Mühlburg (21,4 %) und die Südstadt (20,7 %) sind beliebte Gebiete unter den

derzeit in Karlsruhe wohnungssuchenden Befragten. Ein Fünftel (20,2 %) gibt schließlich an, überall in der Fächerstadt zu suchen und keine Prioritäten zu haben. Die Befragten konnten hier mehrere bevorzugte Stadtteile angeben. Dabei wird – differenziert nach Lagetypen– von fast zwei Drittel der Befragten mindestens ein Stadtteil aus dem Inneren Stadtrand genannt (64,2 %) und gut die Hälfte nennt mindestens einen Stadtteil aus den Bereichen Innenstadt und Innenstadtrand (54,8 %) oder Äußerer Stadtrand (51,1 %).

Abbildung 2.51

**Bevorzugte Stadtteile Haus- und Wohnungssuchender 2020<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Wo in Karlsruhe suchen Sie vorzugsweise nach einem neuen Haus/einer neuen Wohnung?“



1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

2 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche sind und auch in Karlsruhe nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück suchen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 864 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Bei den Befragten im Alter von 18 bis unter 30 Jahren fällt auf, dass die recht zentral gelegene und universitätsnahe Oststadt mit 36,8 % noch vor den Stadtteilen der Innenstadt (-West: 35,6 %, -Ost: 34,9 %), der Weststadt (34,1 %) und Südweststadt (33,7 %) als bevorzugter Wohnstandort bei der aktuellen Suche genannt wird. Junge Familien mit Kindern, die ausschließlich unter sieben Jahre alt sind, geben als präferierte Wohnorte dagegen vor allem die naturnah gelegenen Stadtteile Rüppurr (37,7 %), Durlach (33,2 %) und Weiherfeld-Dammerstock (27,3 %) noch vor der Weststadt (26,0 %) an. Eher weniger festgelegt und überall in Karlsruhe suchen überdurchschnittlich häufig Alleinerziehende

(26,2 %) und Singlehaushalte (24,5 %). Unter den wohnungssuchenden Ausländerinnen und Ausländern ist diese ergebnisoffene Suche ohne Stadtteilpräferenz mit 28,7 % sogar die häufigste Antwort. Bei zusammengefasster Stadtteilbetrachtung nach Lagetypen zeigt sich, dass Wohnlagen in der Innenstadt und dem Innenstadtrand vor allem von Befragten, die in Wohngemeinschaften leben (76,2 %) und von Singlehaushalten (59,1 %) bevorzugt werden (Tabelle 2.18). Für Familien mit Kindern befinden sich bevorzugte Wohnlagen dagegen vor allem im Inneren (70,5 %) oder Äußeren Stadtrand (62,3 %).

Tabelle 2.18

### Stadtteilpräferenzen bei der Wohnungssuche nach Lage- und Haushaltstyp<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>

„Wo in Karlsruhe suchen Sie vorzugsweise nach einem neuen Haus/einer neuen Wohnung?“	Lagetyp			
	Innenstadt und Innenstadtrand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	Überall/ keine Prioritäten
	Anteile in Zeilenprozent			
<b>Haushaltstyp</b>				
Singlehaushalte	59,1	59,2	41,9	24,6
Paare/MHP <sup>3</sup> ohne Kind(er)	51,1	66,3	54,1	20,1
Familien mit Kind(ern)	49,1	70,5	62,3	17,3
Alleinerziehend	53,2	64,8	38,2	26,2
Wohngemeinschaften	76,2	48,1	31,4	19,6
<b>Alle Suchenden</b>	<b>54,8</b>	<b>64,2</b>	<b>51,1</b>	<b>20,3</b>

1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

2 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche sind und auch in Karlsruhe nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück suchen.

3 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 864 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

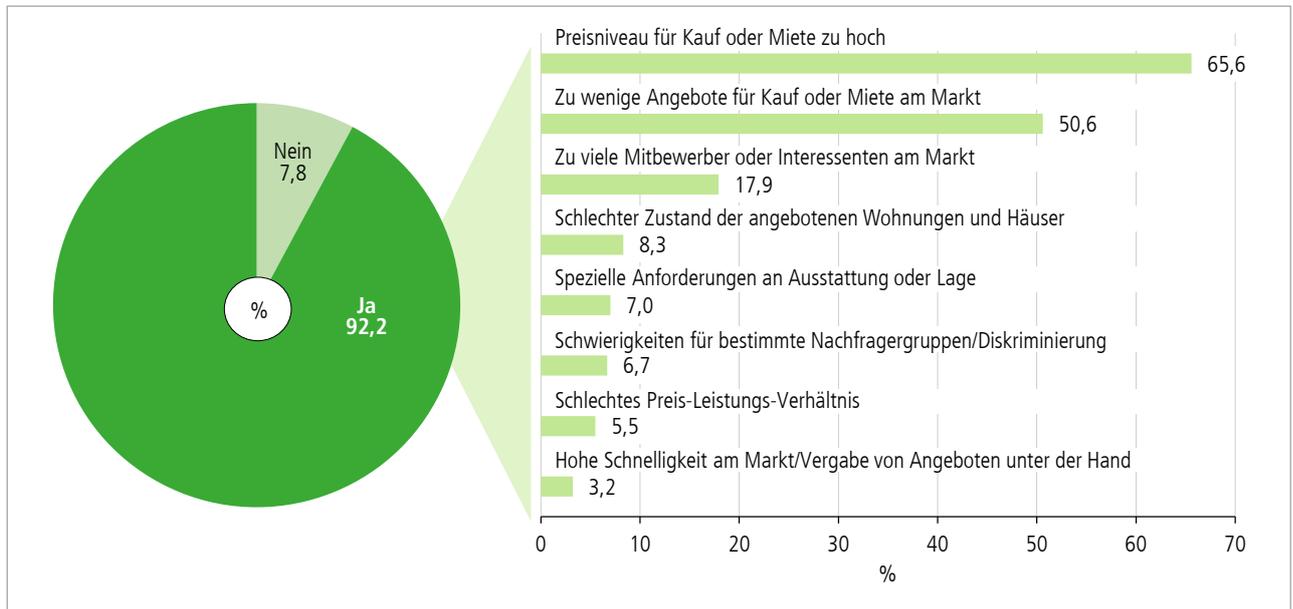
Die überwiegende Mehrheit (92,2 %) der in Karlsruhe nach Wohnraum Suchenden gibt an, dass sich die Immobiliensuche schwierig gestaltet und lediglich 7,8 % empfinden die Immobiliensuche als nicht schwierig (Abbildung 2.52). Dabei fällt auf, dass vor allem Studentinnen und Studenten sowie in Wohngemeinschaften wohnhafte Befragte verhältnismäßig selten Probleme bei der Wohnungssuche haben, wobei es sich dabei vermutlich häufig um WG-Zimmer handelt. Als Begründung für die schwierige Suche nach einem Haus oder einer Wohnung in Karlsruhe werden vor allem ein zu hohes

Preisniveau bei Kauf oder Miete (65,6 %) und ein zu geringes Angebot für Kauf oder Miete am Markt (50,6 %) genannt. Weitere Gründe für eine schwierige Immobiliensuche sind zu viele Mitbewerber oder Interessenten am Markt (17,9 %), der schlechte Zustand der angebotenen Wohnungen und Häuser (8,3 %), spezielle Anforderungen an Ausstattung oder Lage (7,0 %) sowie Schwierigkeiten für bestimmte Nachfragegruppen / Diskriminierung (6,7 %). Alleinerziehende bringen dabei mit 27,9 % am häufigsten Schwierigkeiten für bestimmte Nachfragegruppen zum Ausdruck.

Abbildung 2.52

**Gründe für Schwierigkeiten bei der Suche nach Wohnraum | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Finden Sie es schwierig, in Karlsruhe eine passende Wohnung/ein passendes Haus zu finden?“ | „Ja, weil:“



<sup>1</sup> Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %

<sup>2</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche sind und auch in Karlsruhe nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück suchen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 855 / 650 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Wohnraumsuche im Karlsruher Umland**

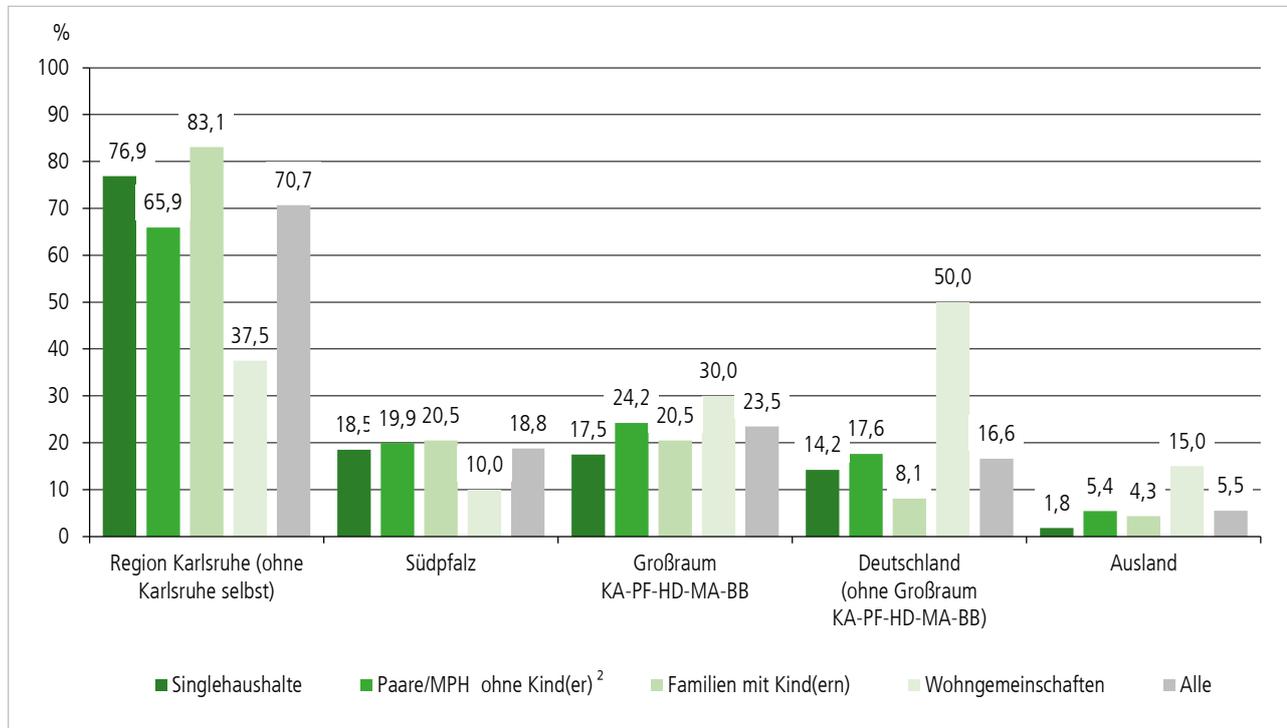
Beinahe drei von vier Befragten (70,7 %), die **auch oder ausschließlich außerhalb Karlsruhes** ihre Wohnstandortsuche betreiben, möchten in der Region Karlsruhe bleiben. Dabei sind es in erster Linie Familien

mit Kind(ern) im Haushalt, die die Region als potentiellen Wohnstandort ins Auge fassen (83,1 %). Der Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden wird von 23,5 %, die Südpfalz von 18,8 % und ganz Deutschland von 16,6 % bei der Suche mit einbezogen.

Abbildung 2.53

**Suchräume außerhalb Karlsruhes | Teilgruppe<sup>1</sup>**

„Sie haben angegeben, dass Sie auch außerhalb Karlsruhes nach einer Wohnung/Haus suchen. Wo suchen Sie noch?“



Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

Datenbasis für Alleinerziehende zu gering.

1 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und (auch) außerhalb Karlsruhes suchen.

2 Befragte/r in Paar-/Mehrpersonenhaushalt (MPH) mit erwachsenen/ohne Kinder(n) lebend.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 446 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

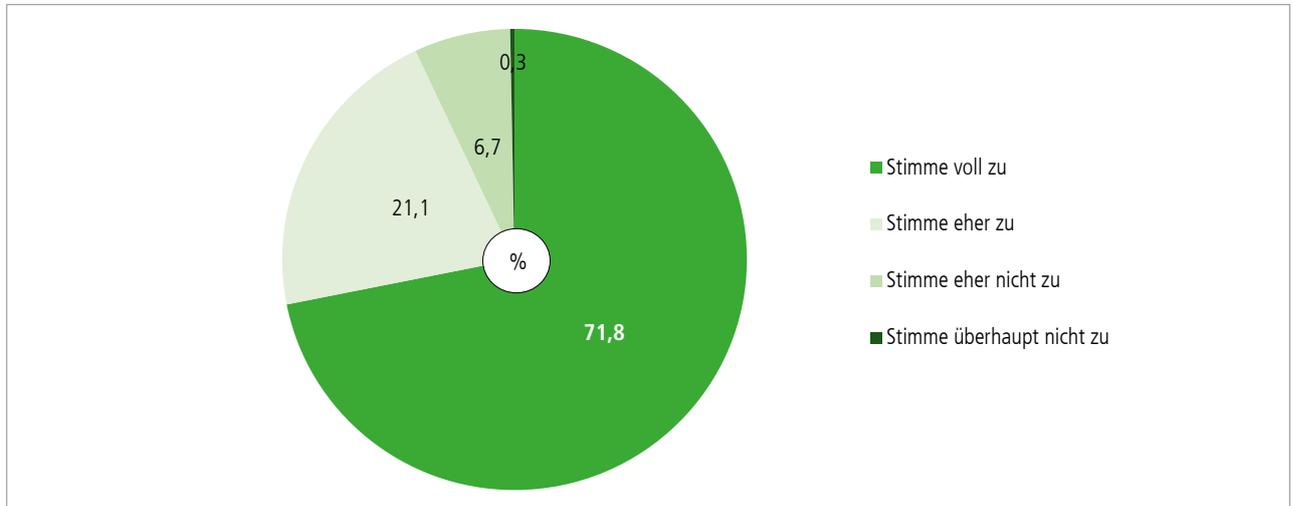
Befragte, die außer in Karlsruhe auch im Umland – also in der Region Karlsruhe, in der Südpfalz oder im weiteren Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden – nach einer geeigneten Wohnung oder einem Haus Ausschau halten, stimmen der Aussage „Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich meinen Suchradius

auszudehnen.“ zu beinahe drei Vierteln (71,8 %) voll zu. Weitere 21,1 % stimmen der Ausdehnung des Suchradius wegen Angebotsmangel eher zu und zusammengenommen lediglich 7 % stimmen eher nicht (6,7 %) oder überhaupt nicht zu (0,3 %). Besonders hohe Zustimmung erfährt diese Aussage aus dem Kreis der Alleinerziehenden (87,5 %) und der Familien mit Kindern (79,7 %).

Abbildung 2.54

**Ausdehnung des Suchradius wegen Angebotsmangel | Teilgruppe<sup>1</sup>**

Zustimmung der Aussage „Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich meinen Suchradius auszudehnen“.



<sup>1</sup> Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und (auch) in der Region Karlsruhe inklusive der Südpfalz sowie dem Großraum Karlsruhe suchen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 317 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Bei der Suche im Umland sind die Gemeindegrößen für die Mehrheit kein Kriterium (59,2 %). Rund ein Drittel (30,3 %) zieht Gemeindegrößen zwischen 5.000 bis unter 35.000 Einwohnern und 22,4 % Gemeindegrößen zwischen 35.000

bis unter 100.000 Einwohnern grundsätzlich in Betracht. Kleine Gemeinden bis unter 5.000 Einwohner kommen für 12,0 % und Großstädte ab 500.000 Einwohnern für 4,4 % als zukünftiger Wohnstandort in Frage.

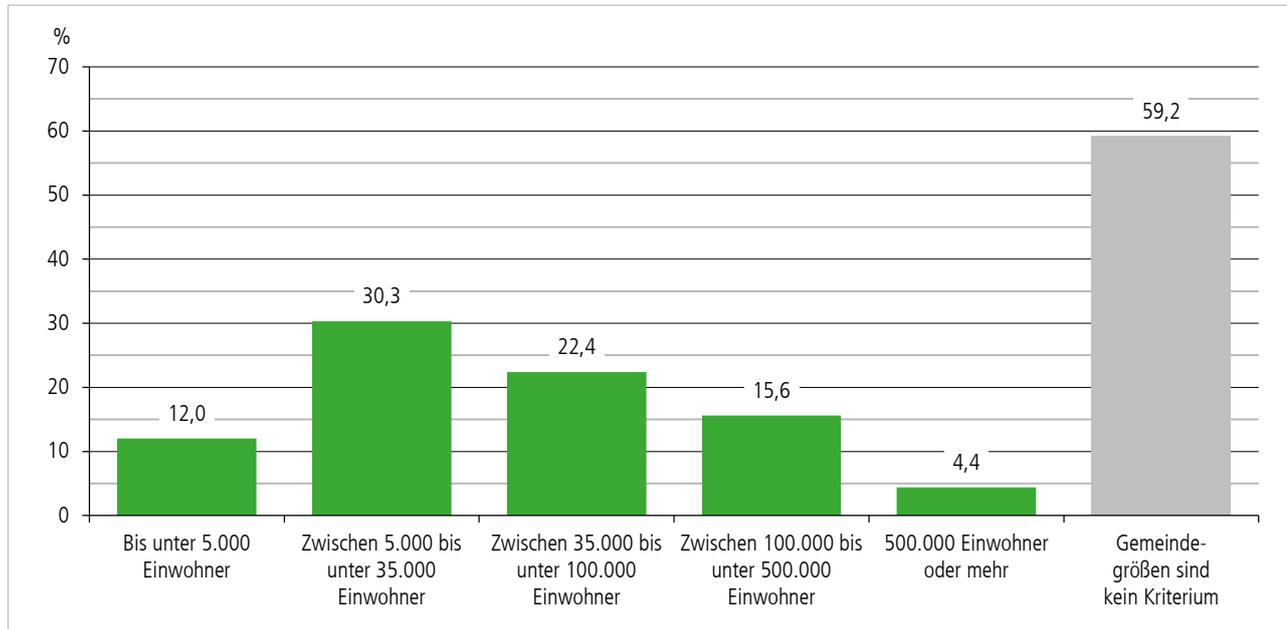


© Monika Müller-Gmelin, Stadtplanungsamt Karlsruhe

Abbildung 2.55

**In Betracht kommende Gemeindegrößen<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

„Welche Gemeindegrößen kommen für Sie bei Ihrer Suche grundsätzlich in Betracht?“



1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

2 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und (auch) außerhalb Karlsruhes suchen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 341 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

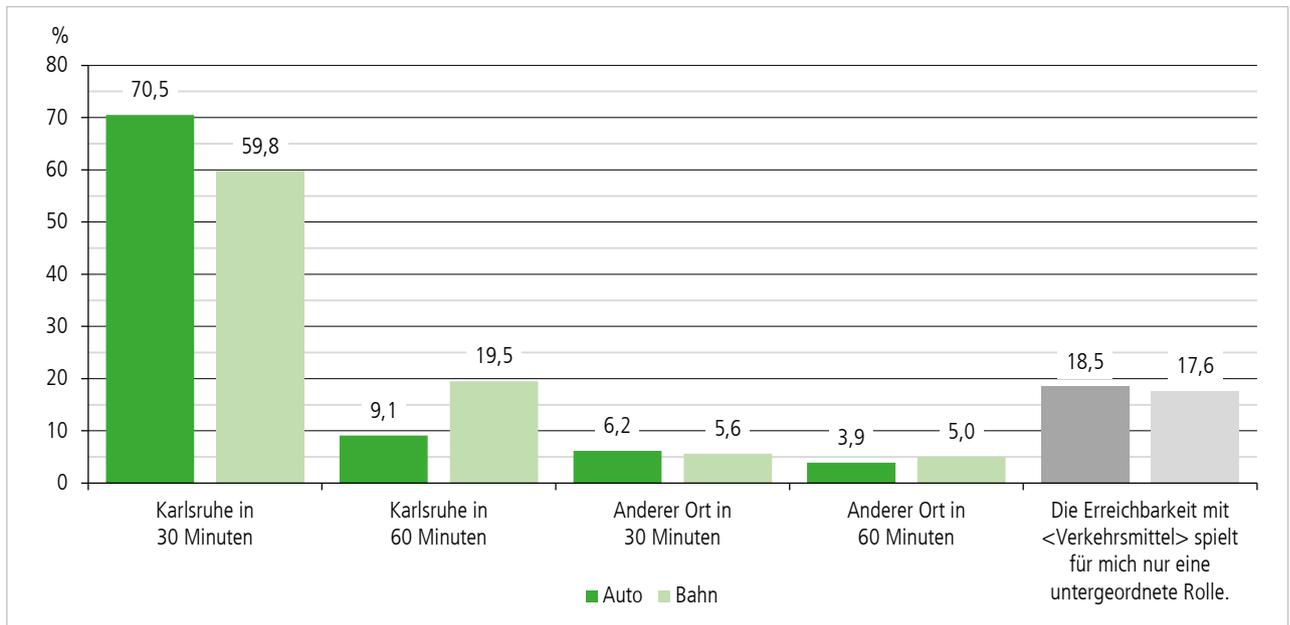
Wichtiger als die Gemeindegrößen ist für die Befragten die Erreichbarkeit von Karlsruhe mit dem Auto oder der (S-) Bahn: 70,5 % geben an, vom zukünftigen Wohnort aus mit dem Auto in höchstens 30 Minuten nach Karlsruhe gelangen zu wollen und nur für rund ein Fünftel (18,5 %) spielt die Erreichbarkeit anderer Orte mit dem Auto ein untergeordnete

Rolle (Abbildung 5.56). Mit der (S-)Bahn wünschen sich 59,8 % der Befragten eine halbstündige Erreichbarkeit der Fächerstadt und 19,5 % akzeptieren hier auch eine Dauer bis zu einer Stunde. Eine untergeordnete Rolle spielt die Verkehrsanbindung mit der Bahn für 17,6 % der Befragten.

Abbildung 2.56

**Verkehrsanbindung des gewünschten Wohnortes<sup>1</sup> | Teilgruppe<sup>2</sup>**

Folgende Orte sollen via Auto/(S-)Bahn innerhalb von höchstens \_\_ Minuten zu erreichen sein:



1 Mehrfachnennungen möglich, daher Summe größer 100 %.

2 Nur Personen, die bereits aktiv auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück sind und (auch) außerhalb Karlsruhes suchen.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 351 / 355 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



© Roland Fränkle, Presseamt Stadt Karlsruhe

## 2.6 Nachfrage nach preisgedämpftem Wohnraum

### Wohngeld

Das Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zur Belastung für das selbst genutzte Wohnungseigentum (Lastenzuschuss) beim städtischen Liegenschaftsamt nach Vorgaben des Wohngeldgesetzes (WoGG) ausgezahlt. Es wird aus Mitteln von Bund und Ländern zur Verfügung gestellt. Die Kommunen tragen die Personal- und Sachkosten. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich insbesondere nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Miete oder der finanziellen Belastung sowie dem Gesamteinkommen des Haushaltes.

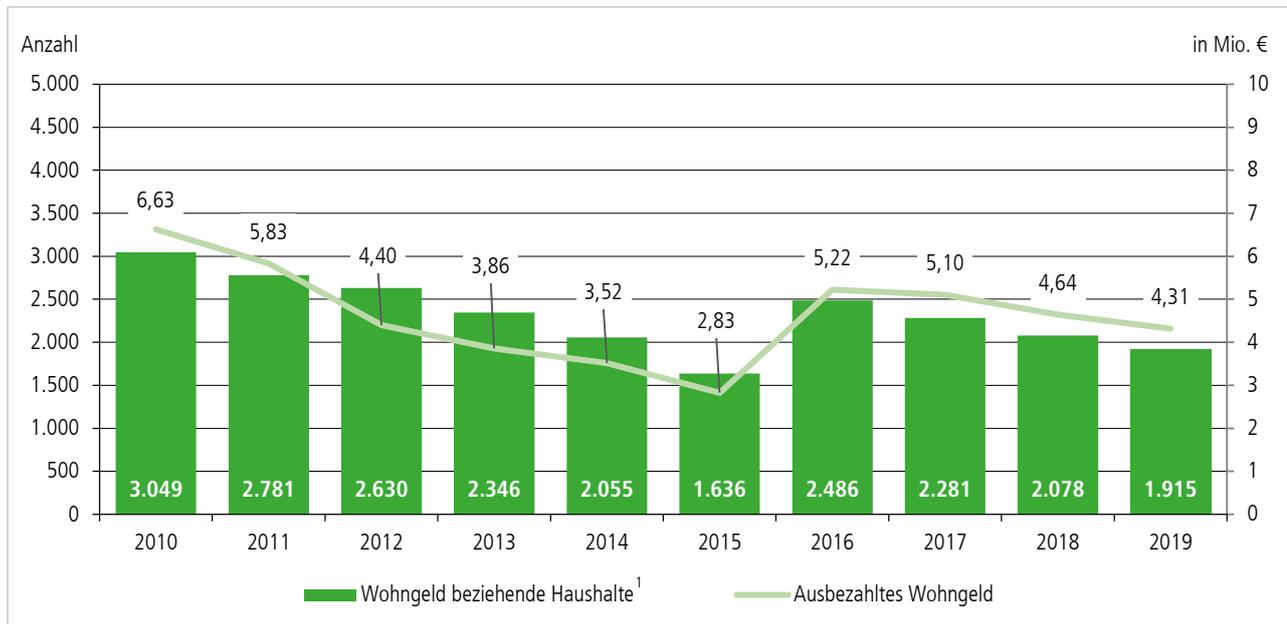
Im Jahr 2019 bezogen 1.915 Karlsruher Haushalte mit insgesamt etwa 4.300 Haushaltsmitgliedern Wohngeld. Das entspricht in etwa 1,2 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte in Karlsruhe. Die Auszahlungssumme lag bei etwas über 4,3 Millionen Euro (Abbildung 2.57). Insgesamt ergeben sich im Zeitverlauf deutliche Schwankungen bei der Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte und damit auch dem ausbezahlten Wohngeld. Diese Schwankungen werden maßgeblich durch gesetzliche Veränderungen verursacht, nachfrageseitige Entwicklungen spielen lediglich eine untergeordnete Rolle. So wurde mit der Wohngeldreform

2016 das Wohngeld erstmalig seit der Wohngeldreform 2009 wieder an die Entwicklung der Einkommen und Warmmieten angepasst, wodurch ein Anstieg der Wohngeldhaushalte von 1.636 (2015) auf 2.486 (2016) beziehungsweise um 52 % zu verzeichnen war. Seither ist die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte wieder sukzessive gesunken.

Ein ähnlich (sprunghafter) Anstieg wie in 2016 ist für das Jahr 2020 zu erwarten: Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz, das zum 1. Januar 2020 in Kraft trat, wurden die Höchstbeträge für die Miete und Belastungen sowie Tabellenwerte erhöht, um die Reichweite des Wohngeldes zu erhöhen und das Leistungsniveau insgesamt anzuheben. Zum 1. Januar 2021 ist durch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Komponente im Rahmen des WoGCO2BepEntlG ebenfalls mit einer Erhöhung des Wohngeldes und der wohngeldbeziehenden Haushalte zu rechnen. Um künftig steigenden Mieten, steigenden Einkommen und Erhöhungen der Bedarfssätze im Sozialgesetzbuch besser gerecht zu werden, wurde eine dynamisierte Fortschreibung des Wohngeldes ab dem 1. Januar 2022 beschlossen. Somit wird es künftig nicht mehr zu den aufgezeigten Schwankungen bei der Zahl der Wohngeldhaushalte kommen.

Abbildung 2.57

### Wohngeld beziehende Haushalte<sup>1</sup> und ausbezahltes Wohngeld 2010 bis 2019



<sup>1</sup> Stichtag 31. Dezember.

Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

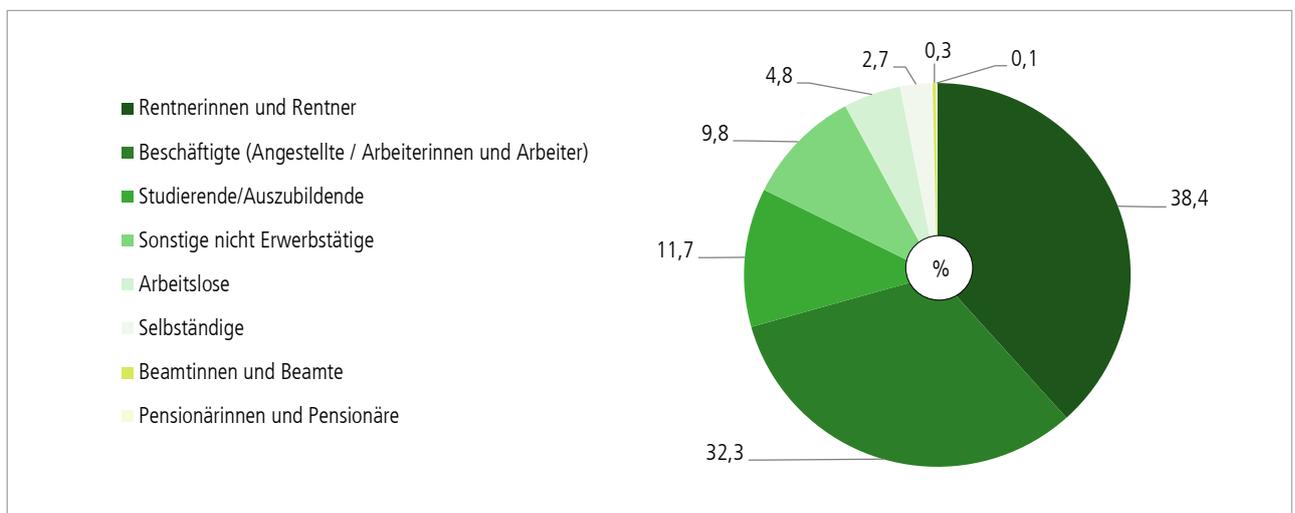
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Großstädten ist der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte an allen privaten Haushalten in der Fächerstadt relativ gering. Nur in Stuttgart lag der Anteil im Jahr 2019 mit 1,0 % noch niedriger. In Mannheim (1,5 %), Heidelberg (1,7 %) und Freiburg (2,1 %) waren die Wohngeldbezieherquoten höher als in der Fächerstadt. Zudem ist in Karlsruhe der durchschnittliche monatlich gewährte Wohngeldanspruch mit 169 Euro im baden-württembergischen Großstadtvergleich am geringsten. In Mannheim (182 Euro), Heidelberg (190 Euro), Stuttgart (191 Euro) sowie Freiburg (214 Euro) liegt er zum Teil deutlich über dem Karlsruher Wert.

Die größte Gruppe unter den wohngeldbeziehenden Haushalten sind Rentnerinnen und Rentner mit einem Anteil von 38,4 % (Abbildung 2.58). Nahezu ein Drittel der Wohngeldbeziehenden (32,3 %) zählt zur Gruppe der Beschäftigten. Etwas mehr als 10 % sind Studierende oder Auszubildende (11,7 %). Insgesamt ist die Struktur der wohngeldbeziehenden Haushalte in den letzten zehn Jahren weitgehend konstant geblieben.

Abbildung 2.58

**Wohngeldbeziehende Haushalte nach sozialer Stellung des Antragstellers 2019**



Stichtag 31. Dezember 2019.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Wohnberechtigungsscheine

Einen Wohnberechtigungsschein – und damit Anspruch auf eine mit öffentlichen Geldern geförderte Mietwohnung – erhalten Wohnungssuchende, deren Einkommen unter bestimmten Einkommensgrenzen liegen. Seit Mai 2020 gelten in Baden-Württemberg für alle geförderten Wohnungen die Einkommensgrenzen der Förderjahrgänge ab 2008 (Tabelle 2.19). Diese sind deutlich höher als die früheren Einkommensgrenzen, wodurch eine breitere Bevölkerungsschicht Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat. Grundsätzlich wird der Wohnberechtigungsschein nur für eine Wohnung in angemessener, von der Personenzahl des Haushalts abhängigen Größe erteilt. Wer über für seinen Wohnbedarf ausreichendes Wohneigentum oder erhebliches verwertbares Vermögen verfügt, erhält keinen Wohnberechtigungsschein, selbst wenn die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird.

Im Jahr 2019 wurden in Karlsruhe 1.226 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (Abbildung 2.59). Insgesamt unterliegt die Zahl der Wohnberechtigungsscheine in den letzten zehn Jahren deutlichen Schwankungen. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die weit überwiegende Zahl der Wohnungssuchenden in Karlsruhe erst dann einen Wohnberechtigungsschein beantragt, wenn ein konkretes Angebot für eine geförderte Wohnung vorliegt. Damit wird die hier abgebildete Nachfrage maßgeblich von der Zahl der in Karlsruhe angebotenen Sozialmietwohnungen beeinflusst. Da ab 2017 verhältnismäßig viele in den Vorjahren durch Stadt und Land geförderte Neubauobjekte fertiggestellt und auf dem Markt angeboten wurden, ist ein deutlicher Anstieg der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Zeitraum von 2017 bis 2019 zu verzeichnen.

Tabelle 2.19

### Einkommensgrenzen für Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins in Baden-Württemberg<sup>1, 2</sup>

Einkommensgrenze	in Euro
1 Person	51.000
2 Personen	51.000
3 Personen	60.000
4 Personen	69.000
5 Personen	78.000
6 Personen	87.000
7 Personen	96.000
8 Personen	105.000
9 Personen	114.000
10 Personen	123.000

1 Stand Mai 2020.

2 Ohne Schwerbehinderte Person(en).

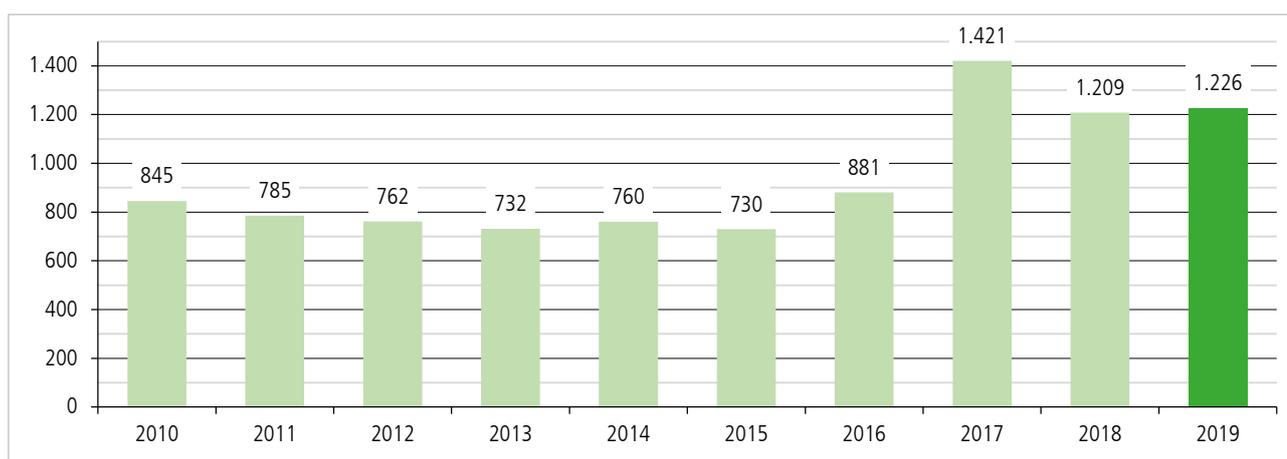
Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung |

Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 2.59

### Bewilligte Wohnberechtigungsscheine in Karlsruhe 2010 bis 2019



Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

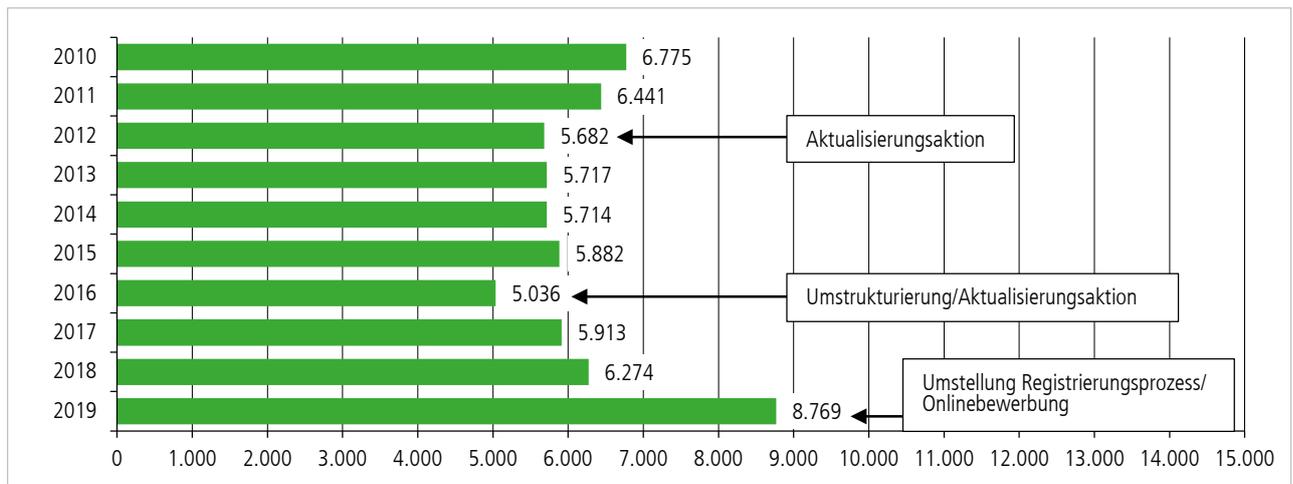
### Vorgemerkte Mietinteressenten bei der Volkswohnung

Zum Jahresende 2019 waren bei der Volkswohnung 8.769 Mietinteressenten vorgemerkt (Abbildung 2.60). Seit der Umstrukturierung des Vormerkungsprozesses im Jahr 2016 und einer zeitgleichen Aktualisierungsaktion ist die Zahl der Vorgemerkten kontinuierlich gestiegen (2017: +17,4 %, 2018: +6,1 %), wobei der deutliche Anstieg im Jahr 2019 (+39,8 %) vermutlich auch durch die weitere Digitalisierung und damit Vereinfachung des Registrierungsprozesses bedingt ist.

Unter den vorgemerkten Mietinteressenten bei der Volkswohnung sind Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 41,3 % am stärksten vertreten (Tabelle 2.20). Darauf folgen Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von 26,4 %. Jeweils etwa 15 % der vorgemerkten Haushalte sind Dreipersonenhaushalte (14,9 %) oder Haushalte mit vier und mehr Personen (17,4 %). Insgesamt lässt sich seit 2010 keine systematische Verschiebung der Haushaltsgrößenverteilung unter den vorgemerkten Mietinteressenten feststellen.

Abbildung 2.60

#### Vorgemerkte Mietinteressenten bei der Volkswohnung 2010 bis 2019



Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 2.20

#### Vorgemerkte Mietinteressenten bei der Volkswohnung 2010 bis 2018 nach Haushaltsgröße

	Vorgemerkte Mietinteressenten der Volkswohnung 2010 bis 2018 nach Haushaltsgröße								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1 Personenhaushalte	42,5	40,3	40,8	41,7	41,7	41,5	40,3	41,4	41,3
2 Personenhaushalte	28,5	29,5	29,4	28,9	28,9	27,9	26,9	27,2	26,4
3 Personenhaushalte	13,4	13,6	12,9	13,9	13,9	14,8	14,9	15,3	14,9
4 und mehr Personenhaushalte	15,6	16,6	16,8	15,4	15,4	15,8	18,0	16,1	17,4
<b>Anzahl</b>	<b>6.775</b>	<b>6.441</b>	<b>5.682</b>	<b>5.717</b>	<b>5.714</b>	<b>5.882</b>	<b>5.036</b>	<b>5.913</b>	<b>6.274</b>

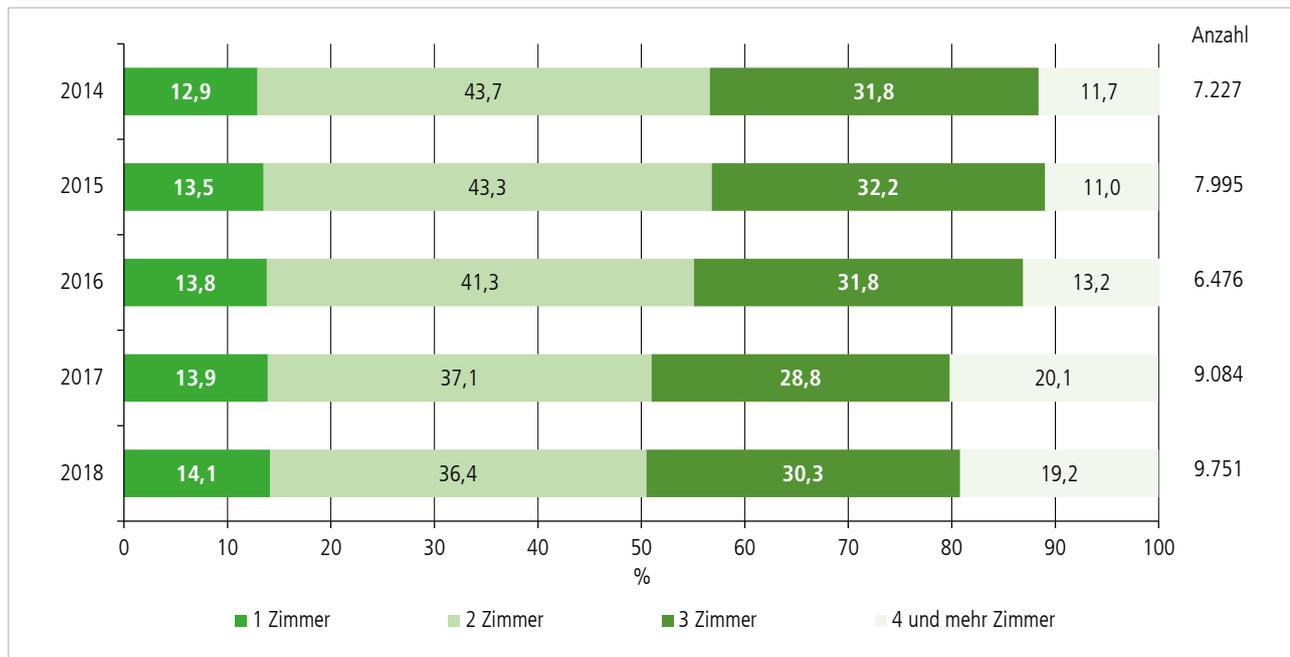
Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Obwohl der Haushaltsgrößenmix unter den Mietinteressenten in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben ist, suchen die bei der Volkswohnung registrierten Mietinteressenten zunehmend größere Wohnungen. So liegt der Anteil der Interessenten, die Wohnungen oder Häuser mit vier und mehr Zimmern suchen für die Jahre 2017 (20,1 %) und 2018

(19,2 %) bei rund einem Fünftel, während er in den Jahren 2014 bis 2016 bei jeweils etwa 12 % lag. Im Gegenzug sank der Anteil der Haushalte, die eine Zweizimmerwohnung suchen sukzessive von 43,7 % (2014) auf 36,4 % (2018).

Abbildung 2.61

**Gesuchte Wohnungsgrößen bei der Volkswohnung 2014 bis 2018**



Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

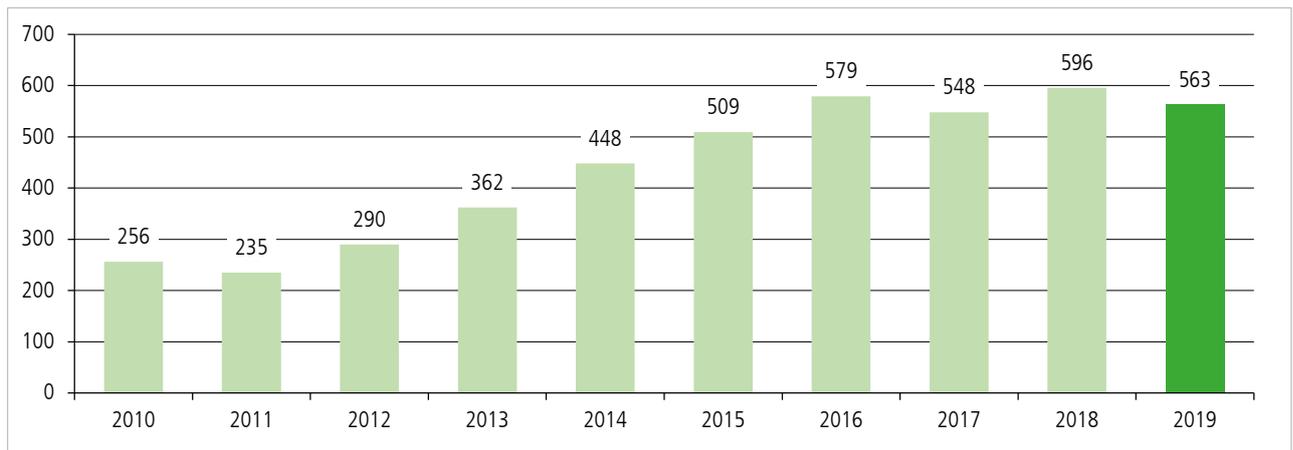
## Wohnungslosenhilfe

Die seit Jahren andauernde Knappheit auf dem preisgedämpften Mietwohnungsmarkt, geringer Leerstand, steigende Wohnungsmieten und eine zunehmende Zahl von „Geringverdienenden“, die die Mieten über den sozialhilferechtlichen Grenzen nicht finanzieren können, erschwert es für wohnungslose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden.

Obwohl die Fachstelle Wohnungssicherung in den letzten Jahren viele Maßnahmen zur Wohnraumversorgung eingeleitet hat und das Karlsruher Wohnungslosenhilfe-System sehr differenziert ist, konnte aufgrund des engen Wohnungsmarktes die zahlenmäßige Zunahme der im Wohnungslosenhilfe-System betreuten Personen nicht verhindert werden. Entsprechend dem bundesweiten Trend hat auch in Karlsruhe die Zahl der wohnungslosen Menschen seit 2013 zugenommen (Abbildung 2.62).

Abbildung 2.62

### Wohnungslose in Karlsruhe 2010 bis 2019 zum Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Jahres



Quelle: Stadt Karlsruhe | Sozial- und Jugendbehörde.

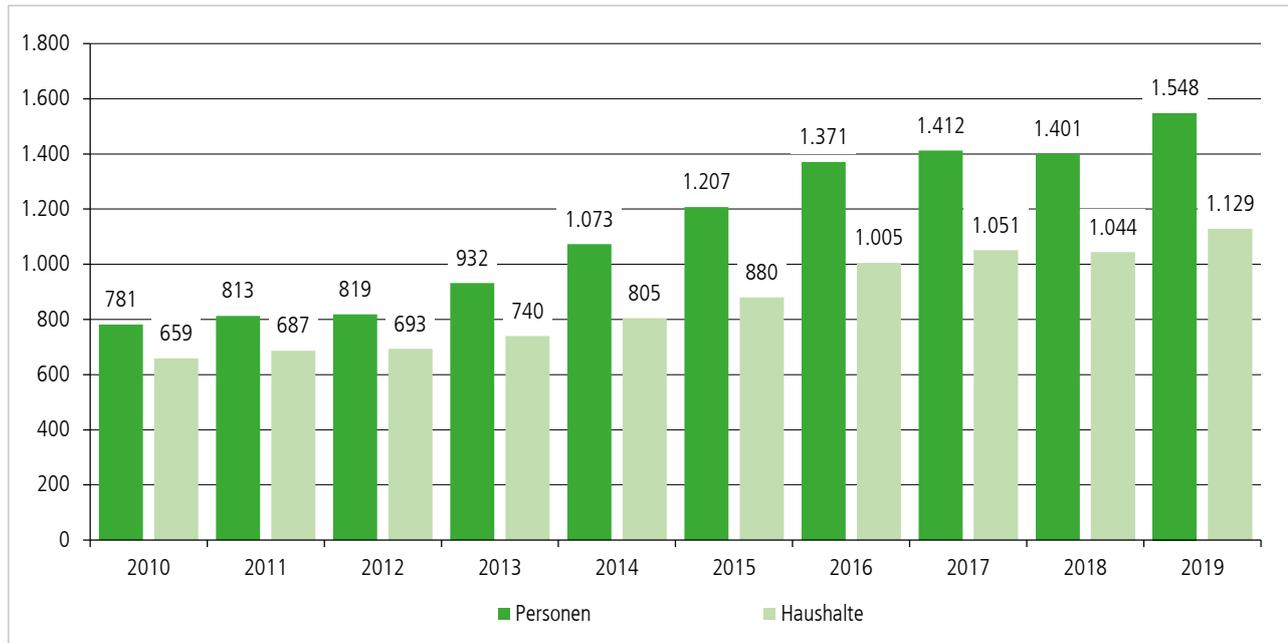
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Verlauf des Jahres 2019 waren 1.129 Haushalte, darunter 1.548 Personen, obdachlosrechtlich untergebracht (Abbildung 2.63). Sowohl bei den Personen als auch bei den Haushalten ist seit dem Jahr 2010 eine Steigerung festzustellen. Besonders dynamisch war der Anstieg der obdachlosrechtlich untergebrachten Personen und

Haushalte im Zeitraum von 2013 bis 2016. Hier lagen die jährlichen Steigerungsraten bei den untergebrachten Personen jeweils über 10 %. Auch im Jahr 2019 steigerte sich die Zahl der obdachlosrechtlich untergebrachten Personen im Vergleich zum Vorjahr mit 10,5 % Zuwachs deutlich.

Abbildung 2.63

**Obdachlosrechtlich untergebrachte Personen und Haushalte in Karlsruhe binnen Jahresfrist 2010 bis 2019 | Jeweils Jahresverlaufszahlen**



Quelle: Stadt Karlsruhe | Sozial- und Jugendbehörde.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Wie in den Vorjahren bilden **Ein-Personen-Haushalte** die größte Gruppe (je 79 % in 2018 und 2019). Der häufigste Haushaltstyp bei einer geschlechtsdifferenzierten Betrachtung sind alleinlebende Männer ohne Kinder. Insgesamt stellen **Frauen** knapp über ein Drittel (35 %) und **Männer** fast zwei Drittel (65 %) der Untergebrachten. Dieses Verhältnis blieb in den letzten Jahren relativ konstant. Der Anteil der Familien ist in den Jahren 2018 (16 %) und 2019 (17 %) ungefähr gleich hoch, allerdings gibt es in 2019 eine Verschiebung in Richtung Erhöhung der Alleinerziehenden-Haushalte um drei Prozentpunkte auf 11 %. Personen mit **ausländischer Staatsangehörigkeit** stellen in den letzten Jahren circa 42 % an allen Untergebrachten und sind im Wohnungslosenhilfesystem überrepräsentiert im Vergleich zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung. Oftmals sind mangelnde Sprachkenntnisse, prekäre Einkommenslagen oder die Haushaltgröße Barrieren, um sich eigenständig auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen.

Der Stadt Karlsruhe ist viel daran gelegen, die Entwicklungen in der Wohnungslosenhilfe im Blick zu haben. Daher wird seit 1997 alle zwei Jahre das **Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe '97** aufgelegt. Dort werden unter anderem die Wohnungslosenzahlen, die Weiterentwicklung des Karlsruher Hilfesystems, aktuelle Trends und Bedarfe sowie die breite Angebotspalette dargestellt; es deckt die ganze Bandbreite von der Prävention, der Unterbringung bis hin zur

Wohnraumversorgung ab. Der Bericht ist unter folgendem Link abrufbar:

[www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht.de](http://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht.de)

Die **Vermittlung in Wohnungen** erhält in der kommunalen Gesamtstrategie besondere Bedeutung. Hierfür sind gute Kooperationen mit freien und öffentlichen Wohnungsgebern notwendig. Wichtige Elemente der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Wohnraumakquise, die Volkswohnung GmbH, die Lotsen aus der Wohnungslosigkeit und die freien Träger, die Wohnraum zur Verfügung stellen (siehe auch Kapitel 5). Ohne diese Maßnahmen wäre die Zahl der wohnungslosen Menschen in Karlsruhe deutlich höher. Über diese Instrumente gelingt es, wohnungslose Menschen dezentral über das gesamte Stadtgebiet mit Wohnraum zu versorgen. Sie sind zudem wichtige Integrationsfaktoren, denn die dezentrale Versorgung trägt dazu bei, sowohl der Stigmatisierung wohnungsloser Menschen als auch der Segregation vorzubeugen. Die soziale Belegungssteuerung ist ein wichtiger Baustein zur Förderung sozialer Durchmischung.

## 3. Wohnungsangebot

### Wohnungsbestand – Entwicklung und Struktur

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich im Karlsruher Stadtgebiet 157.938 Wohnungen. Zwischen 2011 und 2019 nahm die Zahl der Wohneinheiten im Durchschnitt um +642 Wohneinheiten pro Jahr zu. Damit lag die Angebotsentwicklung deutlich unter der im Bericht Wohnen und Bauen 2015 ermittelten erforderlichen jährlichen Zunahme von 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten. Der Großteil der Wohnungen (63,9 %) in der Fächerstadt befindet sich in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1999 erbaut wurden. Etwa 10 % der Wohnungen (8,7 %) befinden sich in Gebäuden, die im Jahr 2000 oder später erbaut wurden.

Die Zahl der Wohngebäude in Karlsruhe lag zum Jahresende 2019 bei 41.382. Bei über 60 % der Wohngebäude (62,1 %) handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Jeweils rund 20 % sind Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen (20,8 %) sowie mit sieben oder mehr Wohnungen (17,2 %), wobei sich Gebäude mit sieben oder mehr Wohnungen vor allem in den zentralen innerstädtischen Lagen und am Innenstadtrand sowie in stark verdichteten Wohngebieten des Äußeren Stadtrands – Oberreut, Daxlanden, Mühlburg, Waldstadt – konzentrieren.

### Entwicklung der Bautätigkeit

Zwischen 2011 und 2019 wurden in Karlsruhe insgesamt 5.716 Wohnungen fertiggestellt. Dabei lag die Fertigstellungszahl zuletzt mit lediglich 477 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2019 um fast 48 % unter dem Vorjahresergebnis (2018: 914 Wohnungen) und so niedrig wie zuletzt im Jahr 2007 (460 Wohnungen). Gemessen am 2011 vorhandenen Wohnungsbestand erhöhte sich das Wohnungsangebot in der Fächerstadt bis 2019 um 3,6 %. In allen vier Landkreisen im Umland lag der Zuwachs an Wohnungen im gleichen Zeitraum jeweils bei über 5 %, auf pfälzer Seite sogar bei rund 6 %. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der in Kapitel 2 näher beschriebenen Suburbanisierung insbesondere durch Familien in der Gründungs- und Wachstumsphase wider.

### Angebot an preisgedämpftem Wohnen

Der Bestand an geförderten Wohnungen in Karlsruhe lag 2019 bei 3.820. Der deutliche Rückgang des Bestands geförderter Wohnungen von 2010 (5.648) bis 2014 (3.808) – bedingt durch das planmäßige Auslaufen von Bindungen sowie vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen – konnte mit der 2014 beschlossenen Komplementärförderung im Rahmen des Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF) gestoppt werden. Allerdings ist an dieser Stelle anzumerken, dass ein Großteil der neu entstandenen Sozialmietwohnungen von der Volkswohnung gebaut wurde.

Das Wohnungsangebot des kommunalen Immobilienunternehmens Volkswohnung wirkt sich durch das Angebot an geförderten Wohnungen sowie ein relativ moderates Angebotsmietniveau preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt der Fächerstadt aus. Nach aktuellen Berechnungen hat die Volkswohnung einen Marktanteil von 13,1 % am Karlsruher Mietwohnungsmarkt. Weitere 12 % der Mietwohnungen in Karlsruhe werden von Genossenschaften bereitgestellt. In Summe liegt der Anteil von Mietwohnungen im preisgedämpften Bereich in Karlsruhe etwa bei 29 %.

# Wohnungsangebot

## 3.1 Wohnungsbestand – Entwicklung und Struktur

### Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Der Wohngebäudebestand in Karlsruhe hat sich in den letzten Jahren nur wenig verändert. Insgesamt 1.093 Wohngebäude sind seit 2011, dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung, im Stadtgebiet zusätzlich entstanden (Tabelle 3.01). Das entspricht einem Zuwachs von 2,7 % innerhalb von acht Jahren. Das Wohnungsangebot stieg im gleichen Zeitraum um 3,4 % beziehungsweise +5.136 Einheiten, die in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 2011

hinzukamen. Von geringen Schwankungen abgesehen, erhöhte sich dabei das Wohnungsangebot aufgrund der nur geringen Bautätigkeit von Jahr zu Jahr nur schwach um durchschnittlich +642 Wohnungen pro Jahr. Damit lag die Angebotsentwicklung deutlich unter der im Bericht Wohnen und Bauen 2015 ermittelten erforderlichen jährlichen Zunahme von 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten. Ende 2019 gab es 41.382 Wohngebäude und 1.992 Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit zusammen 157.938 Wohnungen im Karlsruher Stadtgebiet (Abbildung 3.01).

Tabelle 3.01

### Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Karlsruhe von 2011 bis 2019

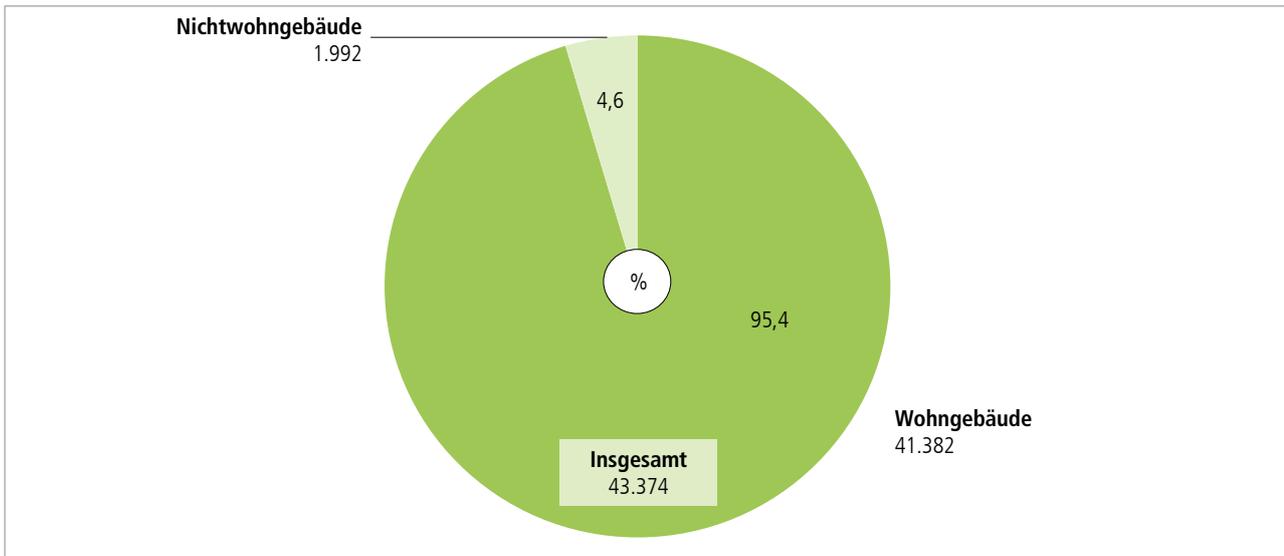
Jahr	Wohngebäude		Wohnungen <sup>1</sup>	
	Bestand	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Bestand	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2011	40.289	0,3	152.802	0,4
2012	40.476	0,5	154.117	0,9
2013	40.590	0,3	154.659	0,4
2014	40.824	0,6	155.199	0,3
2015	40.916	0,2	155.699	0,3
2016	40.969	0,1	156.130	0,3
2017	41.096	0,3	156.672	0,3
2018	41.284	0,5	157.539	0,6
2019	41.382	0,2	157.938	0,3
<b>Zunahme 2011 bis 2019</b>	<b>1.093</b>	<b>2,7</b>	<b>5.136</b>	<b>3,4</b>

<sup>1</sup> In Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 3.01

**Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in Karlsruhe 2019**

Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Der absolute Zuwachs an Wohnungen von 2011 bis 2019 verteilt sich nahezu über das gesamte Stadtgebiet. Schwerpunkte sind die Südstadt, Oststadt, Knielingen, Oberreut, Durlach und Neureut. In diesen Stadtteilen erhöhte sich mit der steigenden Zahl an Wohngebäuden auch das Angebot an Wohnungen in größerem Umfang. Zudem hat sich in den Höhenstadtteilen Palmbach und Stupferich

der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in den letzten acht Jahren in Relation zum Ausgangsbestand merklich erhöht, während in Weiherfeld-Dammerstock und Wolfartsweier die Zahl der Wohngebäude sowie der Wohnungsbestand nahezu unverändert geblieben sind (Tabelle 3.02).

Tabelle 3.02

**Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- sowie Nichtwohngebäuden  
in den Karlsruher Stadtteilen 2011 und 2019**

Stadtteil	Wohngebäude				Wohnungen <sup>1</sup>			
	2011	2019	Zu-/Abnahme (-)		2011	2019	Zu-/Abnahme (-)	
			Absolut	Prozent			Absolut	Prozent
01 Innenstadt-Ost	323	327	4	1,2	3.824	3.859	35	0,9
02 Innenstadt-West	628	629	1	0,2	5.870	5.980	110	1,9
03 Südstadt	1.155	1.199	44	3,8	10.013	10.810	797	8,0
04 Südweststadt	1.273	1.289	16	1,3	10.903	11.164	261	2,4
05 Weststadt	1.507	1.516	9	0,6	10.855	11.010	155	1,4
06 Nordweststadt	1.811	1.827	16	0,9	6.112	6.312	200	3,3
07 Oststadt	1.190	1.195	5	0,4	10.203	10.760	557	5,5
08 Mühlburg	1.301	1.317	16	1,2	8.907	9.063	156	1,8
09 Daxlanden	1.942	1.949	7	0,4	5.964	6.011	47	0,8
10 Knielingen	1.930	2.220	290	15,0	4.664	5.226	562	12,0
11 Grünwinkel	2.290	2.347	57	2,5	5.069	5.264	195	3,8
12 Oberreut	819	844	25	3,1	4.672	4.988	316	6,8
13 Beiertheim-Bulach	991	999	8	0,8	3.812	3.849	37	1,0
14 Weiherfeld-Dammerstock	1.074	1.074	0	0,0	3.090	3.095	5	0,2
15 Rüppurr	2.657	2.688	31	1,2	5.199	5.399	200	3,8
16 Waldstadt	1.813	1.827	14	0,8	6.440	6.511	71	1,1
17 Rintheim	769	787	18	2,3	2.837	2.969	132	4,7
18 Hagsfeld	1.300	1.371	71	5,5	3.356	3.441	85	2,5
19 Durlach	4.570	4.650	80	1,8	16.403	16.774	371	2,3
2 Grötzingen	2.091	2.095	4	0,2	4.525	4.562	37	0,8
21 Stupferich	780	836	56	7,2	1.337	1.410	73	5,5
22 Hohenwettersbach	863	883	20	2,3	1.201	1.251	50	4,2
23 Wolfartsweier	648	653	5	0,8	1.690	1.698	8	0,5
24 Grünwettersbach	1.235	1.257	22	1,8	1.907	1.926	19	1,0
25 Palmbach	479	528	49	10,2	798	857	59	7,4
26 Neureut	3.783	4.006	223	5,9	9.159	9.565	406	4,4
27 Nordstadt	1.067	1.069	2	0,2	3.992	4.184	192	4,8
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>40.289</b>	<b>41.382</b>	<b>1.093</b>	<b>2,7</b>	<b>152.802</b>	<b>157.938</b>	<b>5.136</b>	<b>3,4</b>

<sup>1</sup> In Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Struktur des Wohngebäudebestandes

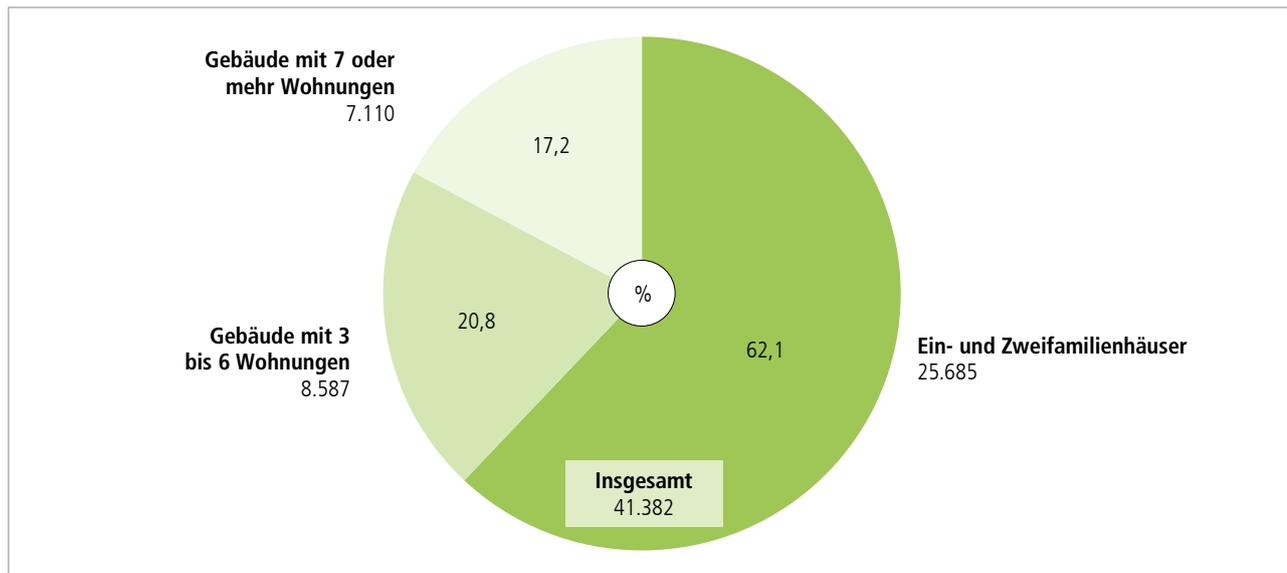
Was die Gebäudestruktur im Karlsruher Stadtgebiet anbetrifft, dominieren mit rund 62 % die Ein- und Zweifamilienhäuser den aktuellen Wohngebäudebestand (Abbildung 3.02). Zwischen 2011 und 2019 hat sich deren Zahl um 595 Wohngebäude (+2,4 %) auf insgesamt 25.685 Objekte vergrößert (Abbildung 3.03). Ein- und Zweifamilienhäuser sind vor allem in den Äußeren Stadtrandlagen die vorherrschende Gebäudeart, wobei sie hier insbesondere das Bild der Höhenstadtteile Hohenwettersbach (92,2 % Ein- und Zweifamilienhäuser), Grünwettersbach (89,7 %), Stupferich (85,9 %) und Palmbach (85,2 %) prägen. Aber auch in Neureut, Grötzingen, Rüppurr, Hagsfeld sowie der Waldstadt dominieren alles in allem Ein- und Zweifamilienhäuser, die 2019 mindestens drei Viertel der dortigen Wohnbausubstanz ausmachten (Tabelle 3.03).

Daneben finden sich vorwiegend kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen, wie sie auch mit zunehmender Nähe zum Stadtzentrum immer häufiger werden. Rund jedes fünfte Wohngebäude in Karlsruhe (20,8 %) gehörte 2019 zu den kleinen Geschosswohnungsbauten, die prozentual mit 5,1 % den größten Zuwachs seit 2011 erfahren haben. Seit 2011 hat sich der Bestand an Wohngebäuden mit drei bis sechs Wohnungen um +419 auf zuletzt 8.587 Objekte im Stadtgebiet erhöht.

Große Wohnblöcke und Hochhäuser mit sieben und mehr Wohnungen finden sich vor allem in den zentralen innerstädtischen Lagen und am Innenstadtrand sowie in stark verdichteten Wohngebieten des Inneren und Äußeren Stadtrands wie zum Beispiel in Oberreut, Daxlanden, Mühlburg oder in der Waldstadt. Ende letzten Jahres zählten 7.110 Wohngebäude in der Fächerstadt zu dieser Gebäudeart, das entspricht einem Anteil am gesamten Wohngebäudebestand von 17,2 %. Deren Zahl ist in den vergangenen acht Jahren um +237 gewachsen (+3,4 %).

Abbildung 3.02

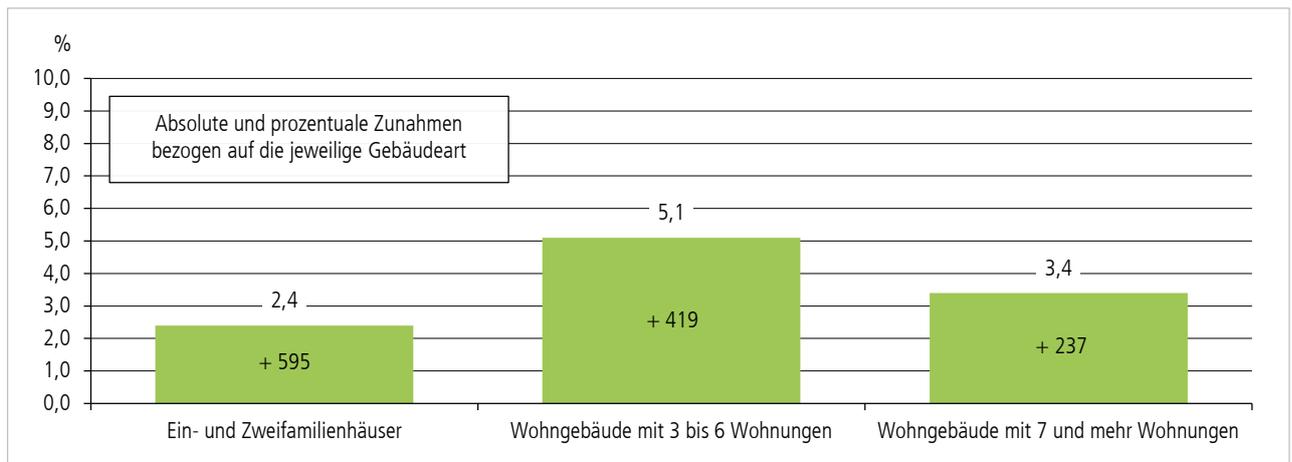
### Wohngebäudebestand in Karlsruhe 2019 nach Gebäudeart



Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).  
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 3.03

**Zunahme des Wohngebäudebestands in Karlsruhe 2011 bis 2019 nach Gebäudeart**



Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



Tabelle 3.03

**Wohngebäudebestand in den Karlsruher Stadtteilen 2019 nach Zahl der Wohnungen**

Stadtteil	Wohngebäude insgesamt	davon Anteil an Wohngebäuden mit ... Wohnungen in Prozent		
		1 und 2	3 bis 6	7 und mehr
01 Innenstadt-Ost	327	9,2	32,4	58,4
02 Innenstadt-West	629	14,1	41,0	44,8
03 Südstadt	1.199	8,1	29,4	62,6
04 Südweststadt	1.289	5,9	35,9	58,2
05 Weststadt	1.516	13,7	42,4	43,9
06 Nordweststadt	1.827	67,9	22,3	9,7
07 Oststadt	1.195	17,2	22,9	59,8
08 Mühlburg	1.317	33,2	20,5	46,3
09 Daxlanden	1.949	67,0	22,5	10,5
10 Knielingen	2.220	68,6	26,7	4,6
11 Grünwinkel	2.347	81,0	12,7	6,3
12 Oberreut	844	59,4	6,9	33,8
13 Beiertheim-Bulach	999	47,7	33,6	18,6
14 Weiherfeld-Dammerstock	1.074	65,2	25,9	8,9
15 Rüppurr	2.688	79,5	16,0	4,4
16 Waldstadt	1.827	74,2	5,1	20,7
17 Rintheim	787	55,4	33,5	11,1
18 Hagsfeld	1.371	78,0	15,7	6,3
19 Durlach	4.650	60,3	25,7	14,0
2 Grötzingen	2.095	78,3	17,8	3,9
21 Stupferich	836	85,9	13,0	1,1
22 Hohenwettersbach	883	92,2	7,1	0,7
23 Wolfartsweier	653	69,8	22,1	8,1
24 Grünwettersbach	1.257	89,7	9,9	0,3
25 Palmbach	528	85,2	14,4	0,4
26 Neureut	4.006	78,8	15,8	5,4
27 Nordstadt	1.069	67,9	8,2	23,9
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>41.382</b>	<b>62,1</b>	<b>20,8</b>	<b>17,2</b>

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Entsprechend der in den Stadtteilen vorherrschenden Gebäudegrößenstruktur besitzen die beiden Innenstadtteile zusammen sowie die angrenzenden Stadtteile des Innenstadtrands Weststadt, Oststadt, Südstadt und Südweststadt große Wohnungsbestände von jeweils rund 10.000 bis 11.000 Einheiten (Tabelle 3.04). Den höchsten

Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand von 157.938 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden weist allerdings Durlach auf. In dem bevölkerungsreichsten Karlsruher Stadtteil lag 2019 rund jede zehnte Wohnung (10,6 % oder 16.774 Wohnungen).

Tabelle 3.04

**Wohnungsbestand<sup>1</sup> in den Karlsruher Stadtteilen 2019 nach Wohnungsgröße**

Stadtteil	Wohnungen insgesamt <sup>1</sup>	davon Anteil in Prozent an Wohnungen mit				
		1 und 2	3	4	5 und 6	7 und mehr
		Wohnräumen <sup>2</sup>				
01 Innenstadt-Ost	3.859	33,0	29,0	23,3	12,3	2,4
02 Innenstadt-West	5.980	33,2	26,2	23,4	14,5	2,7
03 Südstadt	10.810	23,0	36,8	27,8	11,4	1,0
04 Südweststadt	11.164	19,0	25,0	32,0	21,5	2,6
05 Weststadt	11.010	19,0	24,8	33,1	19,6	3,5
06 Nordweststadt	6.312	19,0	21,8	32,3	19,6	7,2
07 Oststadt	10.760	25,5	28,6	31,5	12,2	2,1
08 Mühlburg	9.063	17,4	32,3	34,2	13,5	2,6
09 Daxlanden	6.011	8,2	22,7	42,7	20,3	6,1
10 Knielingen	5.226	13,3	23,0	31,6	24,7	7,4
11 Grünwinkel	5.264	11,1	22,0	29,4	28,2	9,4
12 Oberreut	4.988	20,1	30,5	30,7	16,0	2,7
13 Beiertheim-Bulach	3.849	15,3	26,6	32,0	21,5	4,7
14 Weiherfeld-Dammerstock	3.095	9,2	26,6	34,2	21,1	8,9
15 Rüppurr	5.399	7,8	14,5	31,1	33,7	12,8
16 Waldstadt	6.511	14,2	21,1	38,3	19,0	7,3
17 Rintheim	2.969	10,7	28,4	38,5	16,6	5,8
18 Hagsfeld	3.441	19,8	22,3	24,5	24,0	9,4
19 Durlach	16.774	15,1	27,8	29,5	19,9	7,7
2 Grötzingen	4.562	9,6	18,4	28,8	30,2	13,0
21 Stupferich	1.410	8,1	16,0	23,5	35,7	16,7
22 Hohenwettersbach	1.251	6,3	11,6	19,5	38,0	24,6
23 Wolfartsweier	1.698	12,2	21,9	30,3	25,1	10,5
24 Grünwettersbach	1.926	5,7	12,8	22,9	36,2	22,3
25 Palmbach	857	8,6	13,8	21,8	33,7	22,1
26 Neureut	9.565	17,6	20,1	25,5	27,1	9,8
27 Nordstadt	4.184	17,8	19,8	30,1	28,6	3,8
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>157.938</b>	<b>17,4</b>	<b>25,2</b>	<b>30,7</b>	<b>20,5</b>	<b>6,2</b>

1 In Wohn- und Nichtwohngebäuden.

2 Einschließlich Küchen.

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

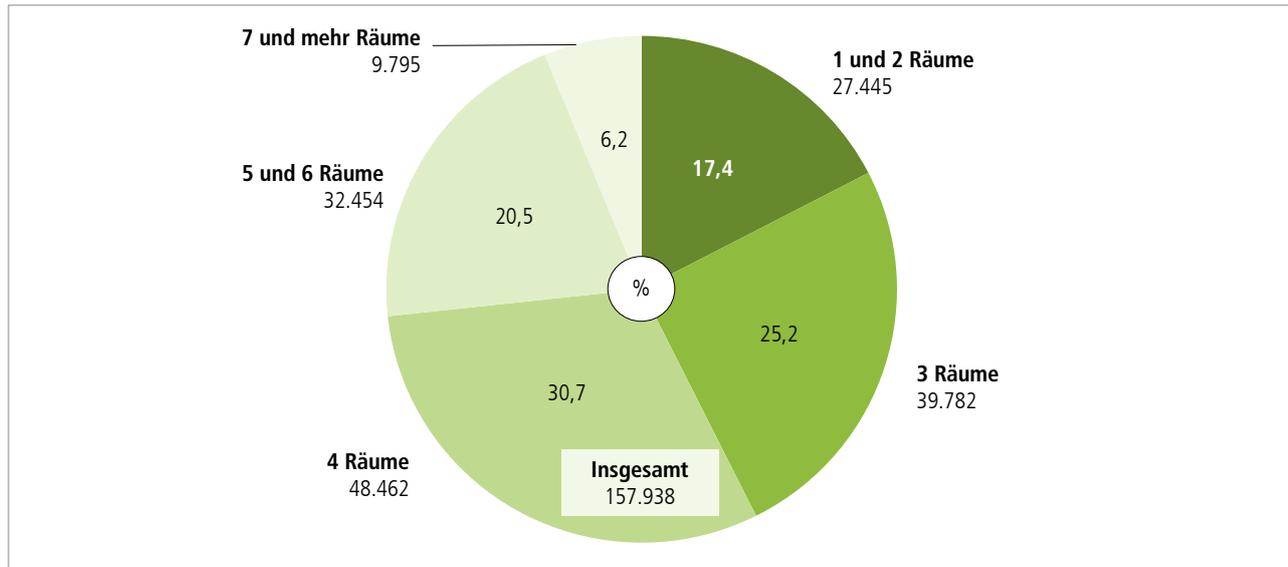
Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auf gesamtstädtischer Ebene waren Ende 2019 Vier- und Dreiraumwohnungen mit einem Prozentsatz von 30,7 % beziehungsweise 25,2 % des Gesamtwohnungsbestandes die gängigsten Wohnungsgrößen (Abbildung 3.04). Umgangssprachlich handelt es sich hierbei überwiegend um Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Küche, da Küchen ab sechs Quadratmetern Größe als eigener Raum in der

Baustatistik gerechnet werden. Knapp ein Fünftel der Objekte verfügt über fünf oder sechs Räume beziehungsweise in der Regel vier oder fünf Zimmer plus Küche, während große Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (ab sechs Zimmer plus Küche) mit einem Anteil von 6,2 % die kleinste Gruppe bilden – weit abgeschlagen hinter den kleinen Objekten mit ein und zwei Räumen (17,4 %).

Abbildung 3.04  
**Wohnungsbestand<sup>1</sup> in Karlsruhe 2019 nach Anzahl der Wohnräume<sup>2</sup>**



1 In Wohn- und Nichtwohngebäuden.  
 2 Einschließlich Küchen.  
 Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auch bei der Wohnungsgrößenstruktur gibt es deutliche Unterschiede zwischen innerstädtischen Lagen sowie Lagen des Inneren und Äußeren Stadtrands. So umfasste der Wohnungsbestand 2019 in den Höhenstadtteilen Hohenwettersbach, Grünwettersbach, Palmbach und Stupferich sowie in Rüppurr mit ihren zahlreichen Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich viele größere

Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, während in der Innenstadt-West und -Ost sowie in der Südstadt eher kleinere Wohnungen mit bis zu drei Räumen dominierten. Bei Vierraumwohnungen zeigten sich kaum lageabhängige Unterschiede. Diese gängige Wohnungsgröße findet sich im gesamten Stadtgebiet nahezu gleichermaßen (Tabelle 3.04).

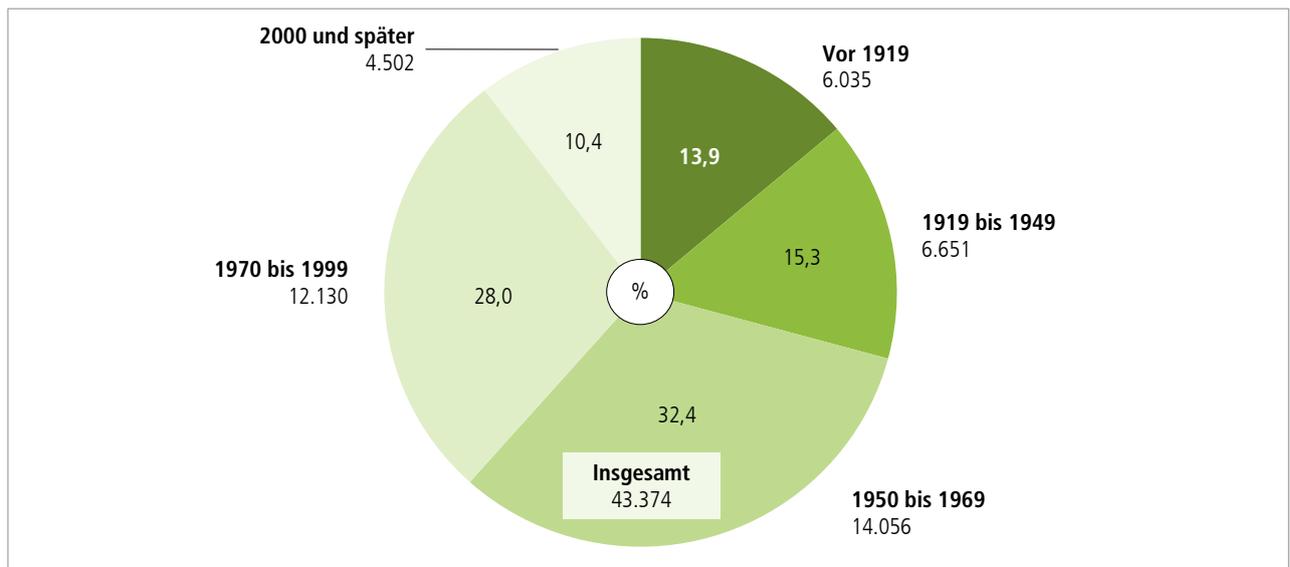
### Gebäude- und Wohnungsbestand nach Baualter des Gebäudes

Über 90 % der Wohnbausubstanz in der Fächerstadt befinden sich Stand Jahresende 2019 in Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden. Die bezüglich des Baualters größte Gruppe bilden Häuser aus der Nachkriegszeit, welche mit 32,4 % rund ein Drittel der Bausubstanz ausmachen (Abbildung 3.05). Aus den letzten 20 Jahren stammen nur rund 10 % der Karlsruher Wohnraumsbustanz. Ende 2019 zählte man rund 4.500 bewohnte Objekte mit zusammen mehr als 13.500 Wohnungen, die im Jahr 2000 oder später fertiggestellt worden waren (Abbildung 3.06). Sie konzentrieren sich vorwiegend in den Lagen am Äußeren Stadtrand mit Ausnahme des in der Südstadt gelegenen Cityparks (Abbildung 3.07).

Über ein Drittel des heutigen Karlsruher Wohnungsbestands (35,8 % oder 56.528 Wohnungen) wurde zwischen 1950 und 1969 gebaut, weitere 28,1 % (44.413 Wohnungen) kamen zwischen 1970 und 1999 hinzu. In der Waldstadt und Oberreut sowie in der Nordweststadt finden sich fast nur Gebäude aus diesen Bauphasen, die damit das bauliche Erscheinungsbild dieser Stadtteile in hohem Maße prägen.

In der Zeit vor 1950 entstanden rund 30 % der heutigen Wohnbausubstanz. Knapp 25.000 Wohnungen in 6.035 Wohnhäusern stammen aus der Zeit vor 1919, sind also mehr als 100 Jahre alt. Sie konzentrieren sich vor allem auf die gründerzeitlich geprägten Gebiete in der Innenstadt und dem Innenstadtrand sowie die alten Ortskerne der eingemeindeten Stadtteile. Aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen stammen gut 15 % der Karlsruher Gebäude mit Wohnraum (6.651 Gebäude) oder 11,7 % des hiesigen Wohnungsbestands (18.542 Wohnungen).

Abbildung 3.05  
**Gebäudebestand mit Wohnraum in Karlsruhe 2019 nach Baualter des Gebäudes<sup>1</sup>**

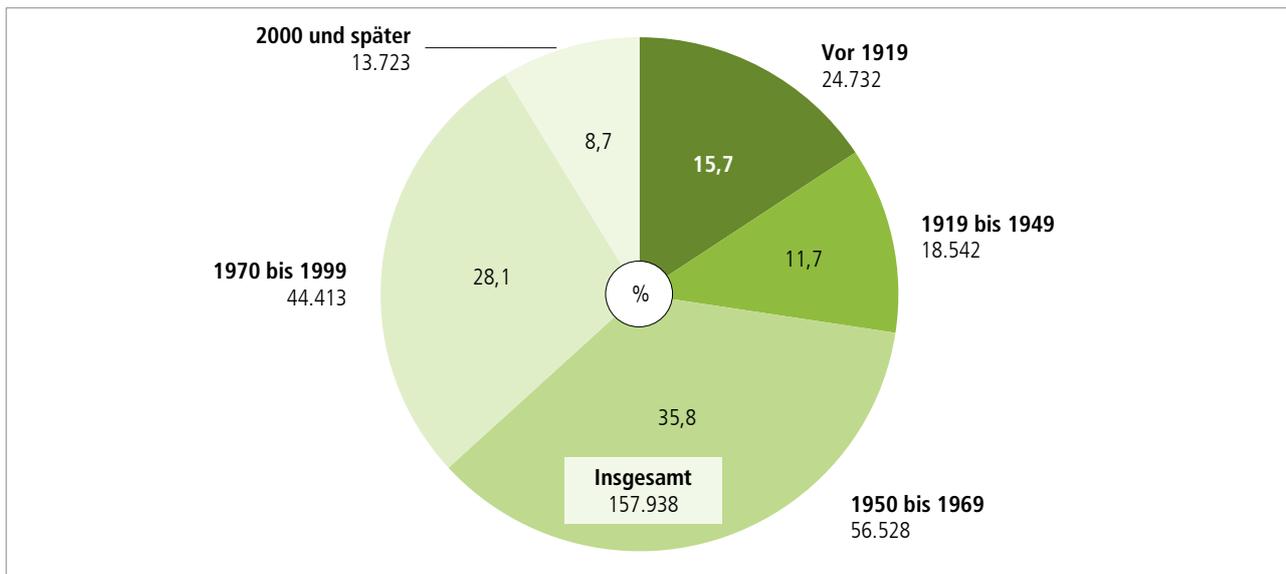


<sup>1</sup> Wohn- und Nichtwohngebäude mit Wohnraum.

Quelle: Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung – bis Baujahr 2011), eigene Datenerhebung (ab Baujahr 2012). Das Baualter entspricht dem Berichtsjahr der Fertigstellung. Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 3.06

**Wohnungsbestand in Karlsruhe 2019 nach Baulter des Gebäudes**

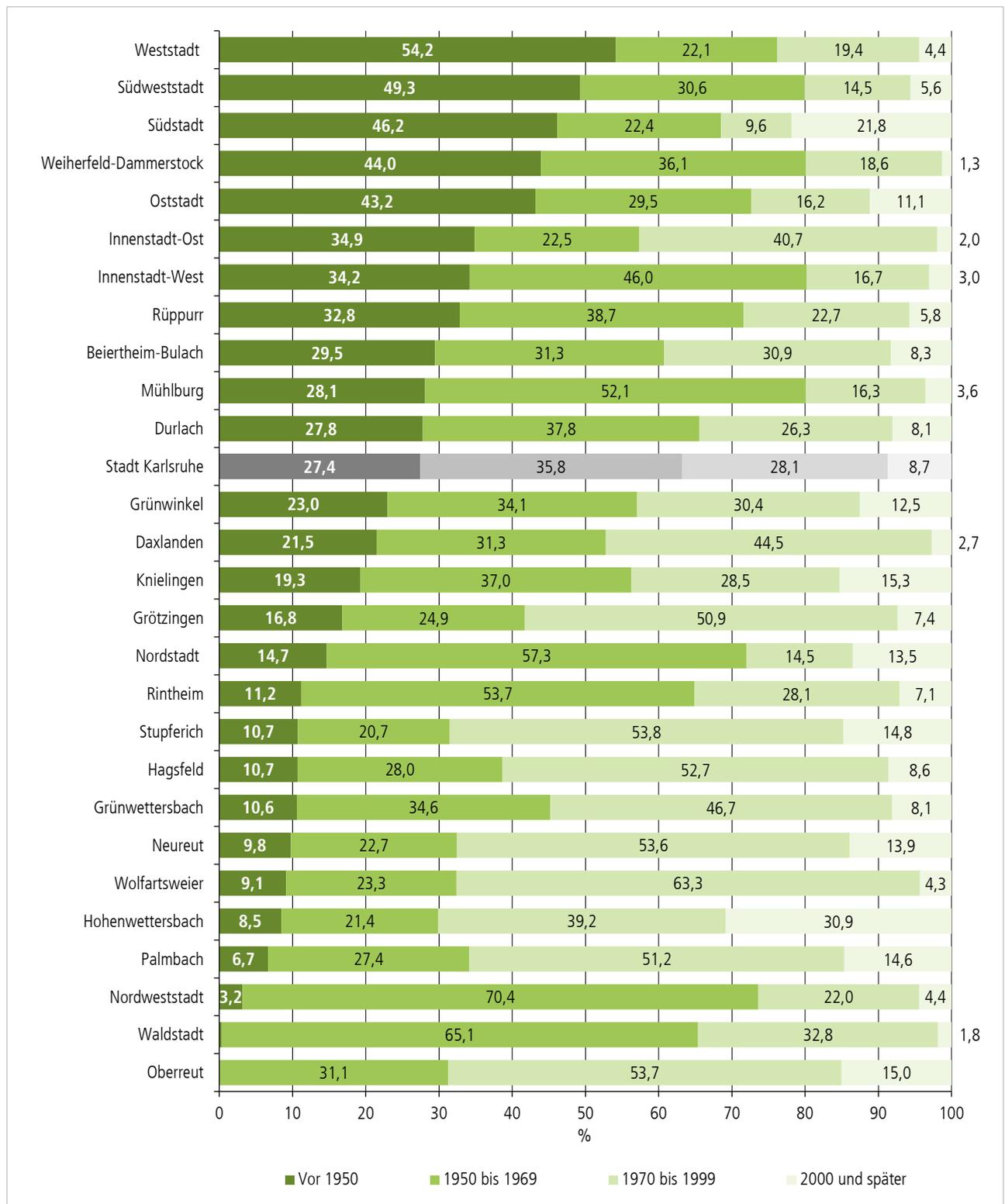


Quelle: Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung – bis Baujahr 2011), eigene Datenerhebung (ab Baujahr 2012). Das Baulter entspricht dem Berichtsjahr der Fertigstellung.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



Abbildung 3.07

**Anteil an Wohnungen in den Karlsruher Stadtteilen 2019 nach Baualter des Gebäudes<sup>1</sup>**



Keine Wertebeschriftung für Anteile < 1 %.

<sup>1</sup> Wohn- und Nichtwohngebäude mit Wohnraum.

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beierheim-Bulach, Weierfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Außerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung – bis Baujahr 2011), eigene Datenerhebung (ab Baujahr 2012). Das Baualter entspricht dem Berichtsjahr der Fertigstellung. Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## 3.2 Entwicklung der Bautätigkeit

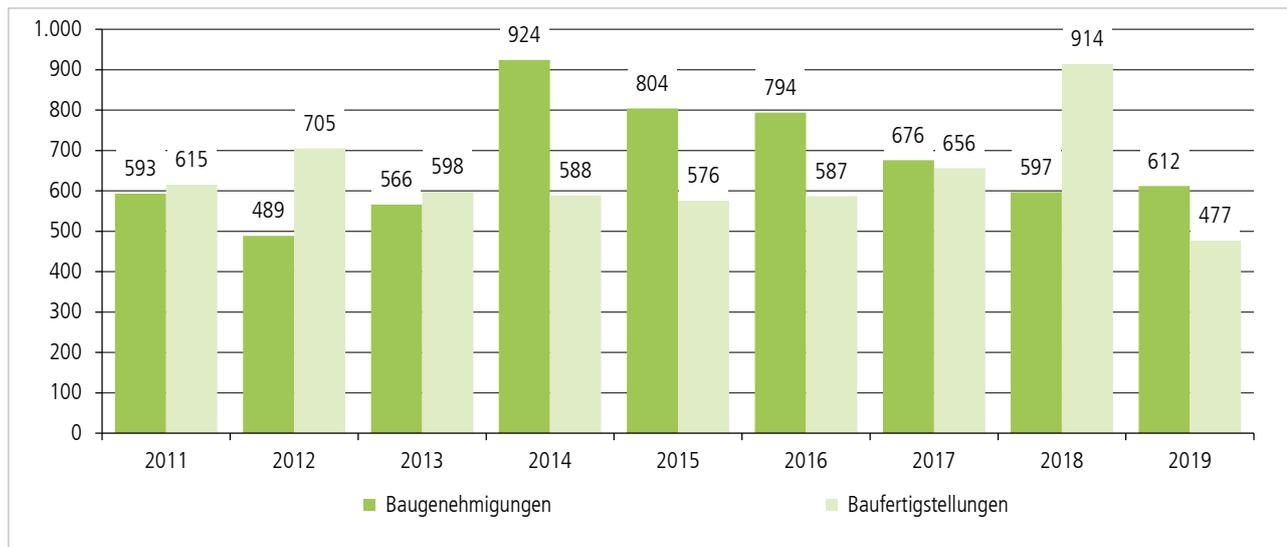
### Baufertigstellungen

Die seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 2011 eher bescheidene Zunahme des Wohnbaubestandes im Karlsruher Stadtgebiet ist das Ergebnis einer seit Jahren geringen Bautätigkeit. Zwischen 2011 und 2019 konnten in Neubauten sowie im Bestand insgesamt 5.716 Wohnungen beziehungsweise 635 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt

werden (Abbildung 3.08). Dabei lag die Fertigstellungszahl zuletzt mit lediglich 477 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2019 um fast 48 % unter dem Vorjahresergebnis (2018: 914 Wohnungen) und so niedrig wie zuletzt im Jahr 2007 (460 Wohnungen). Insgesamt lagen die Baufertigstellungen deutlich unter der im Bericht Wohnen und Bauen 2015 ermittelten jährlich notwendigen Baufertigstellungszahl von 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten.

Abbildung 3.08

### Entwicklung der Bautätigkeit von Wohnungen<sup>1</sup> in Karlsruhe 2011 bis 2019



<sup>1</sup> Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, ab 2014 mit Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die zwischen 2011 und 2019 realisierten Bauvorhaben verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit lagen zum einen in der Südstadt. Nahezu jede fünfte in diesem Zeitraum in Karlsruhe fertiggestellte Wohnung entfiel auf diesen Stadtteil (18,1 % oder 1.035 Wohnungen). Hier standen die letzten Objekte im Rahmen der Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes Südstadt – östlicher Teil zur Fertigstellung an, und auch im alten Teil der Südstadt kamen allein im Jahr 2016 über 200 neue Wohneinheiten hinzu. Zum anderen wurden zahlreiche Bauvorhaben in Knielingen, Neureut und Durlach abgeschlossen (Tabelle 3.05). Während in der Südstadt

1.035 Wohnungen ausschließlich im Geschosswohnungsbau fertiggestellt wurden, dominierte am Äußeren Stadtrand wie beispielsweise in Neureut-Kirchfeld oder in den Höhenstadtteilen der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. In Knielingen entstanden zwischen 2011 und 2019 zahlreiche neue Wohnungen (654 Wohnungen), hauptsächlich in dem großen Neubaugebiet Knielingen 2.0. Auf diesem ehemaligen Militärgelände der US-Streitkräfte laufen seit über zehn Jahren Arbeiten zum Bau neuer Mehr- und Einfamilienhäuser sowie Gewerbeobjekte und sozialer Einrichtungen, die mittlerweile weitgehend abgeschlossen sind (Tabelle 3.05 und Abbildung 3.09).

Abbildung 3.09  
**Fertiggestellte Wohnungen<sup>1</sup> in den Karlsruher Stadtteilen 2011 bis 2019**



<sup>1</sup> Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.  
 Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 3.05

**Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen<sup>1</sup> in den Karlsruher Stadtteilen 2011 bis 2019**

Stadtteil	Fertiggestellte Wohnungen		Fertiggestellte Wohngebäude	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Innenstadt-Ost	36	0,6	4	0,3
02 Innenstadt-West	164	2,9	10	0,7
03 Südstadt	1.035	18,1	59	4,1
04 Südweststadt	272	4,8	16	1,1
05 Weststadt	168	2,9	11	0,8
06 Nordweststadt	56	1,0	20	1,4
07 Oststadt	357	6,2	19	1,3
08 Mühlburg	198	3,5	24	1,7
09 Daxlanden	58	1,0	15	1,0
10 Knielingen	654	11,4	315	21,7
11 Grünwinkel	251	4,4	70	4,8
12 Oberreut	376	6,6	27	1,9
13 Beiertheim-Bulach	64	1,1	20	1,4
14 Weiherfeld-Dammerstock	12	0,2	3	0,2
15 Rüppurr	222	3,9	46	3,2
16 Waldstadt	74	1,3	17	1,2
17 Rintheim	151	2,6	26	1,8
18 Hagsfeld	102	1,8	82	5,6
19 Durlach	499	8,7	119	8,2
2 Grötzingen	83	1,5	23	1,6
21 Stupferich	100	1,7	77	5,3
22 Hohenwettersbach	65	1,1	29	2,0
23 Wolfartsweier	20	0,3	9	0,6
24 Grünwettersbach	30	0,5	28	1,9
25 Palmbach	62	1,1	51	3,5
26 Neureut	603	10,5	331	22,8
27 Nordstadt	4	0,1	2	0,1
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>5.716</b>	<b>100,0</b>	<b>1.453</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

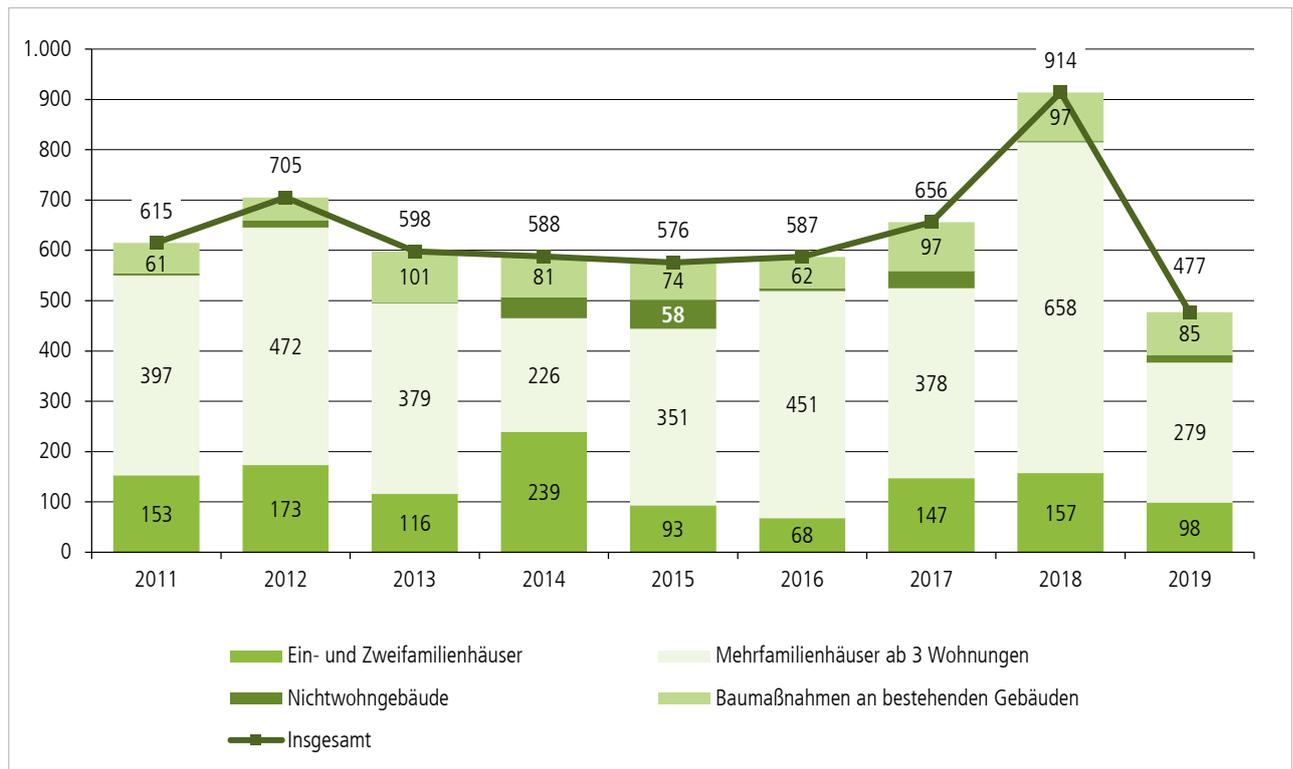
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Der Großteil der zwischen 2011 und 2019 hinzugekommenen Wohnungen geht auf den Neubau von Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 3.10) zurück. Dabei entfielen insgesamt

drei Viertel aller seit 2011 in Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen (74,3 %) auf den Geschosswohnungsbau, und hierbei vor allem auf größere Mehrfamilienhäuser mit sieben und mehr Wohnungen (Abbildung 3.11).

Abbildung 3.10

**Fertiggestellte Wohnungen<sup>1</sup> nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2011 bis 2019**



<sup>1</sup> Ab 2014 mit Wohnheimen.

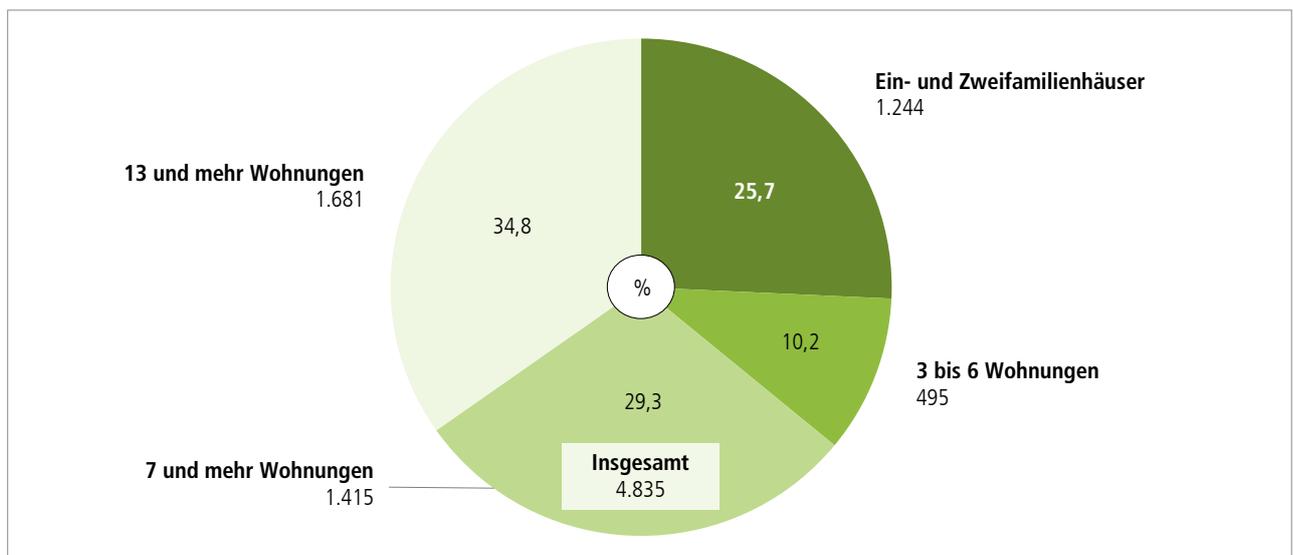
Keine Wertebeschriftung bei Werten unter 50.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 3.11

**Fertiggestellte Wohnungen<sup>1</sup> nach der Gebäudeart in Karlsruhe 2011 bis 2019**



<sup>1</sup> Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne fertiggestellte Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Angesichts knapper Baulandflächen kommt dem Wohnungsbau im Bestand eine immer größere Bedeutung zu. Mit 703 Wohnungen wurde mehr als jede sechste der 5.716 von 2011 bis 2019 im Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden geschaffen. Tendenziell ist der Anteil der durch Baumaßnahmen im Bestand hinzugekommenen Wohnungen in den letzten Jahren angestiegen (Abbildung 3.10). So entstanden 2019 allein 17,8 % (85 Wohnungen) der insgesamt 477 fertiggestellten Einheiten durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Gebäudebestand. Eine zentrale Rolle nimmt hierbei die Umwandlung anderweitig genutzter Flächen in Wohnraum ein, auf die deutlich mehr als die Hälfte der im Bestand geschaffenen Wohnungen zurückzuführen ist.

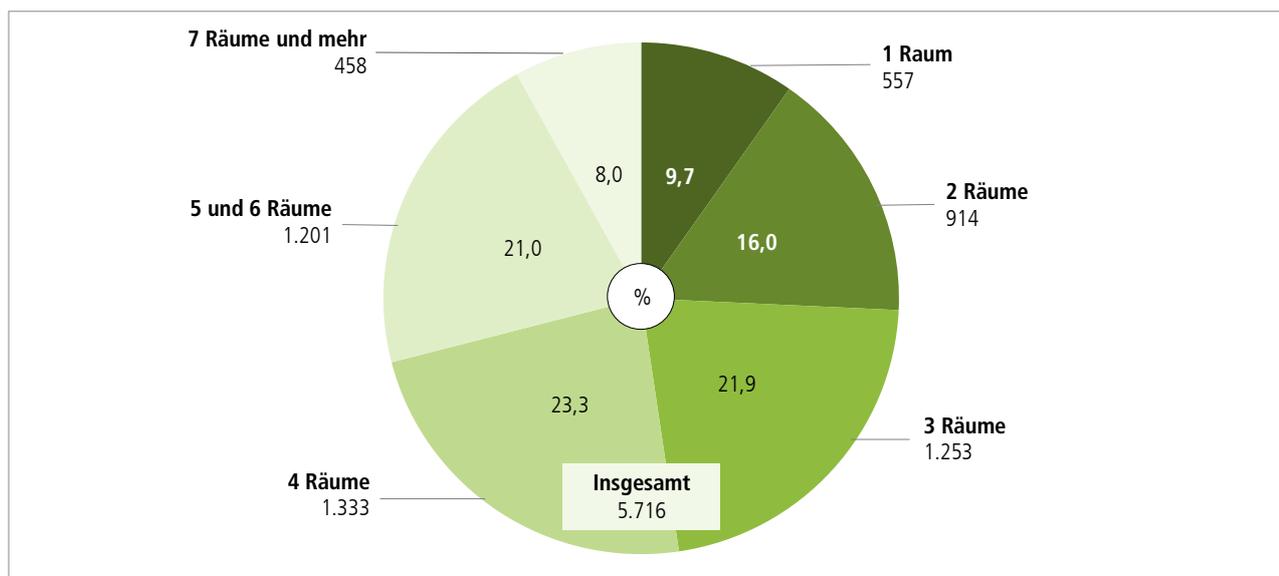
Mit Blick auf die Wohnungsgröße wurden – gemessen am Bestand – seit 2011 überproportional viele kleine und große Wohneinheiten fertiggestellt (Abbildung 3.12 und 3.13). Rund ein Viertel der insgesamt 5.716 Wohnungen waren Ein- und Zweiraumwohnungen (zusammen 25,7 %). Die höchsten

Anteile an kleineren Wohnungen konnten dabei die relativ zentral gelegenen Stadtteile Nordstadt (95,4 %), Oststadt (74,1 %) und Nordweststadt (70,9 %) verzeichnen, wo in diesem Zeitraum auch neue Wohnheime gebaut wurden.

Jeweils etwa ein Fünftel aller fertiggestellten Wohnungen im Stadtgebiet waren Drei- (21,9 %) und Vierraumwohnungen (23,3 %). Im Bestand hatten diese Standardwohnungsgrößen 2019 einen höheren Anteil als an den zwischen 2011 und 2019 fertiggestellten Wohnungen, was auf die vielen Fertigstellungen meist großer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auf die hohe Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungsgrößen am Markt zurückzuführen ist. Etwa die Hälfte aller neu hinzugekommenen Wohnungen in Oberreut, der Weststadt, in Mühlburg, Beiertheim-Bulach, Rüppurr, Wolfartsweier und Grötzingen entfiel auf Drei- und Vierraumwohnungen, viele davon in Zusammenhang mit Bauvorhaben von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Abbildung 3.12

**Fertiggestellte Wohnungen<sup>1</sup> in Karlsruhe 2011 bis 2019 nach Anzahl der Wohnräume<sup>2</sup>**



1 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2 Einschließlich Küchen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

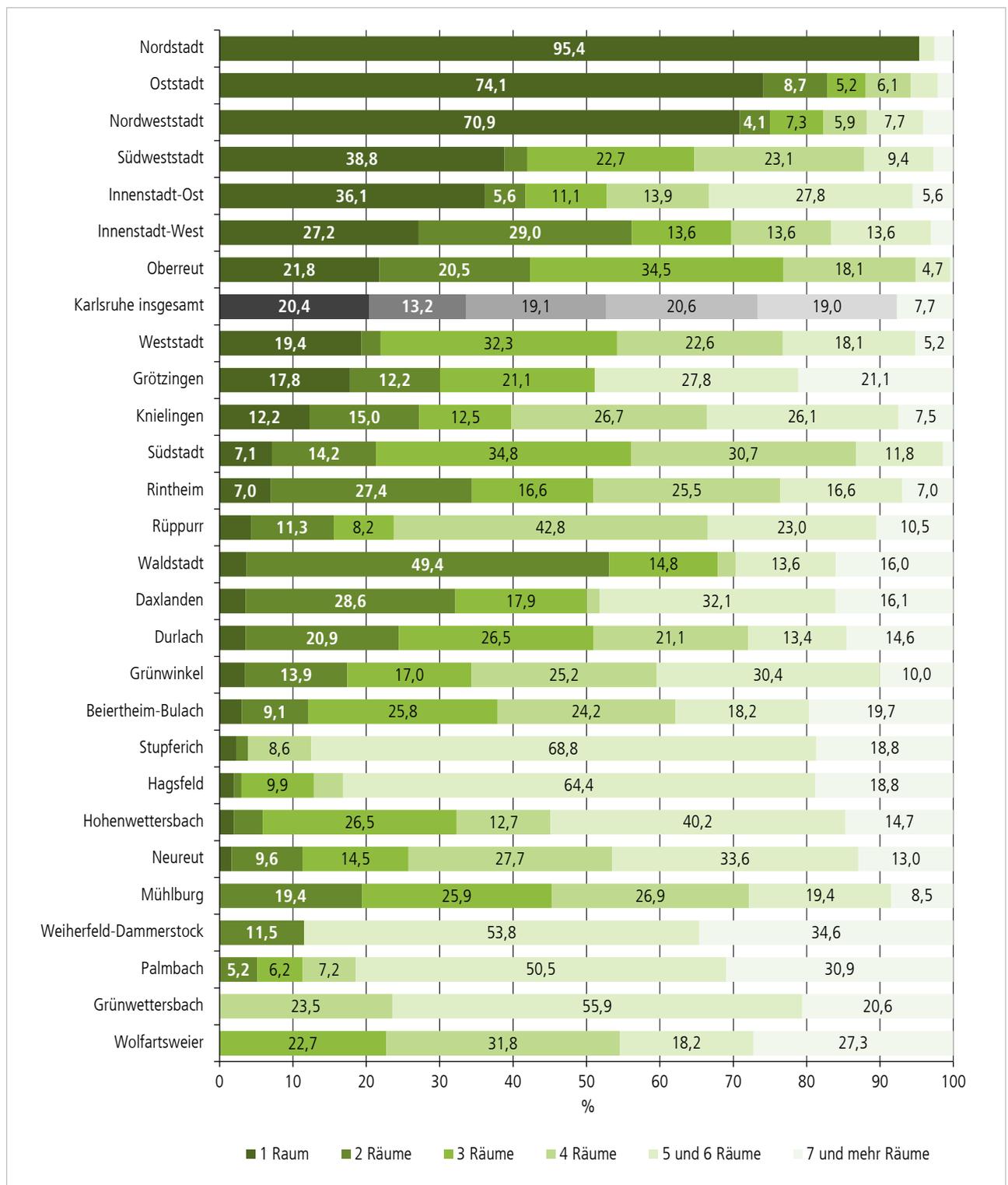
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Größere Wohnungen mit fünf und sechs Räumen sowie große Objekte mit sieben und mehr Räumen kamen vor allem in den Äußeren Stadtrandlagen und in den Stadtteilen mit Neubaugebieten wie Neureut und Knielingen zur Ausführung. Zusammengefasst machten Wohnungen dieser beiden

Größenkategorien 29,0 % der zwischen 2011 und 2019 fertiggestellten Wohnungen aus. Am höchsten lagen deren Anteile in Stupferich (89,6 %), Hagsfeld (83,2 %), Weiherfeld-Dammerstock (88,4 %), Palmbach (81,4 %) und Grünwettersbach (76,5 %).

Abbildung 3.13

**Fertiggestellte Wohnungen<sup>1</sup> nach Anzahl der Wohnräume<sup>2</sup> von 2011 bis 2019 in den Karlsruher Stadtteilen**



Keine Wertebeschriftung für Anteile < 5 %.

<sup>1</sup> Wohn- und Nichtwohngebäude mit Wohnraum, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

<sup>2</sup> Einschließlich Küchen.

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weierfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

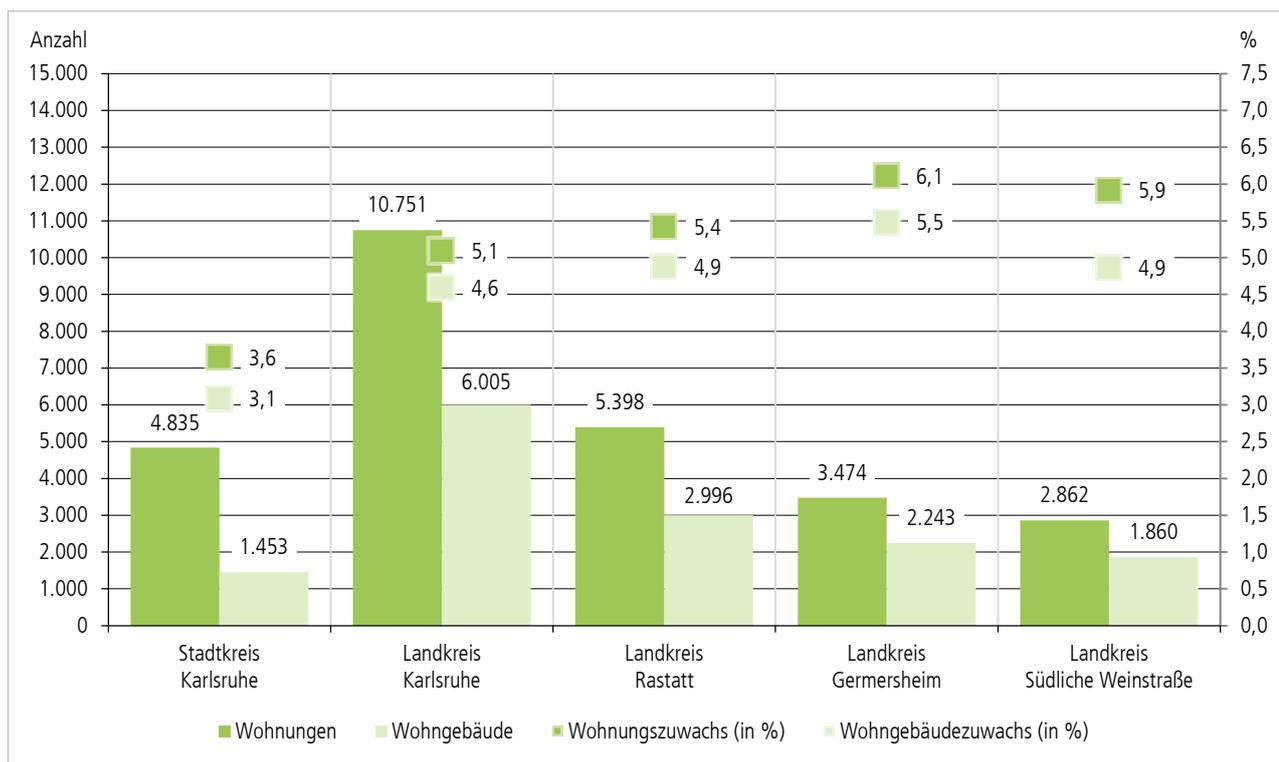
### Exkurs: Baufertigstellungen in der Region

Die Situation am Karlsruher Wohnungsmarkt gilt seit Jahren als angespannt, zahlreiche Familien sind in den letzten Jahren aus der Fächerstadt ins Umland abgewandert (siehe Kapitel 2). Dies spiegelt sich zumindest teilweise auch in der Bautätigkeit der Kreise im Karlsruher Umland wider. Gleichzeitig strahlt die Region Attraktivität als Arbeitsplatzzentrum und wegen ihrer hohen Wohnqualität aus. Auf der Basis der amtlichen Baustatistik der Statistischen Landesämter Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz zeigt sich im Vergleich der benachbarten Landkreise der Region eine Neubautätigkeit, die – gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl und am jeweiligen Wohnungsbestand – zumindest in den letzten acht Jahren höher ausfiel als in der Fächerstadt. Vor allem in den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt wurden deutlich mehr Wohnungen neu gebaut (Abbildung 3.14), im Landkreis Karlsruhe mit 10.751 fertiggestellten Wohnungen in 6.005 Wohngebäuden etwa doppelt so viele wie im benachbarten Landkreis Rastatt.

Durch die rege Bautätigkeit im Karlsruher Umland wuchs der dortige Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen stärker als im Karlsruher Stadtgebiet. Gemessen am 2011 vorhandenen Wohnungsbestand erhöhte sich das Wohnungsangebot in der Fächerstadt bis 2019 um 3,6 %, die Zahl der vorhandenen Wohngebäude um 3,1 %. In allen vier Landkreisen im Umland lag der Zuwachs an Wohnungen im gleichen Zeitraum jeweils bei über 5 %, auf pfälzer Seite sogar bei rund 6 %. Der Anstieg des Wohngebäudebestands schwankte je nach Landkreis zwischen 4,6 % (Landkreis Karlsruhe) und 5,5 % (Landkreis Germersheim).

Abbildung 3.14

#### Baufertigstellungen im Wohnbau<sup>1, 2</sup> und dessen Entwicklung 2011 bis 2019 in der Region



1 Nur Neubau von Wohngebäuden; einschließlich Wohnheime.

2 Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne fertiggestellte Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Quelle: Statistische Landesämter Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

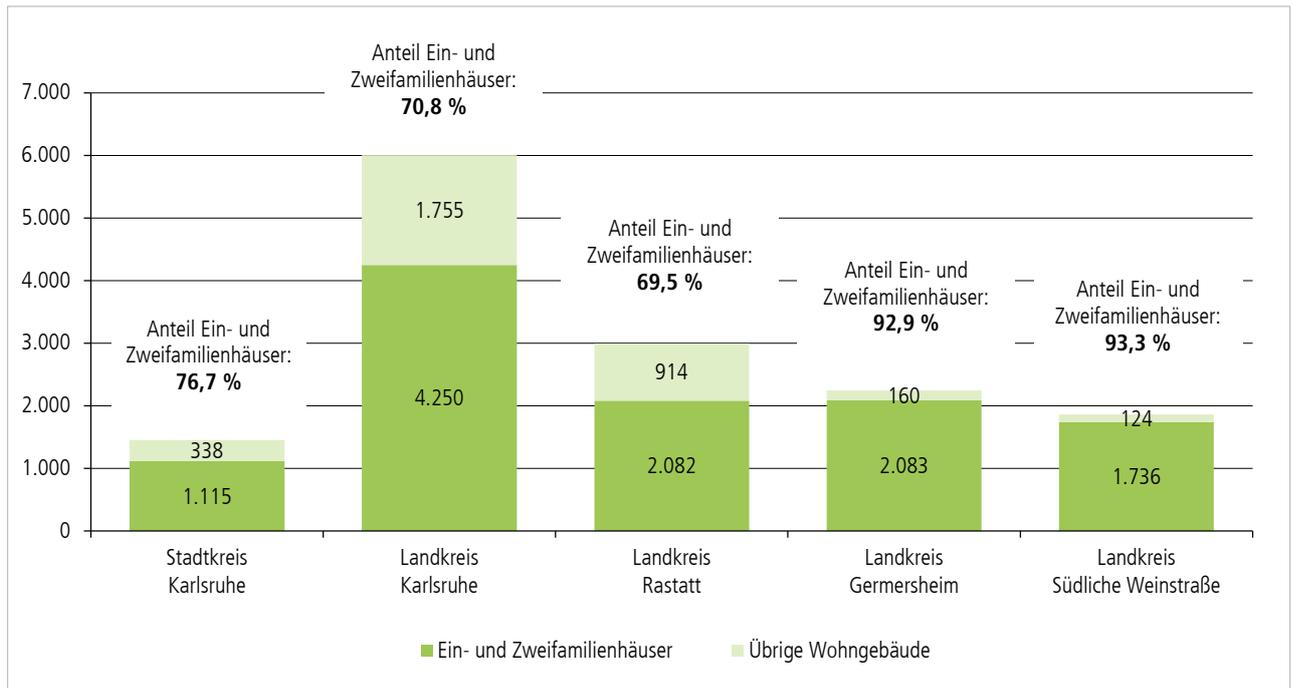
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Zwar wurden im Karlsruher Umland vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, doch handelte es sich immerhin bei jeweils rund 30 % der errichteten Neubauten in den Landkreisen Karlsruhe und Rastatt um Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Damit lag der Anteil des Geschosswohnungsbaus bei Neubauvorhaben auf baden-württembergischer Seite ähnlich hoch wie im Karlsruher Stadtgebiet (Abbildung 3.15). In den beiden Kreisen der

Südpfalz kamen hingegen fast ausnahmslos Ein- und Zweifamilienhäuser zur Ausführung. Der Anteil dieses Gebäudetyps an den zwischen 2011 und 2019 neu errichteten Wohngebäuden lag sowohl im Landkreis Germersheim als auch im Kreis Südliche Weinstraße bei über 90 %. Zusammengenommen entstanden in den vier Landkreisen in den vergangenen acht Jahren insgesamt 22.485 Neubauwohnungen und 13.104 neue Wohngebäude.

Abbildung 3.15

**Fertiggestellte Wohngebäude und Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>1</sup> in der Region 2011 bis 2019**



<sup>1</sup> Nur Neubau von Wohngebäuden; einschließlich Wohnheime.  
 Quelle: Statistische Landesämter Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

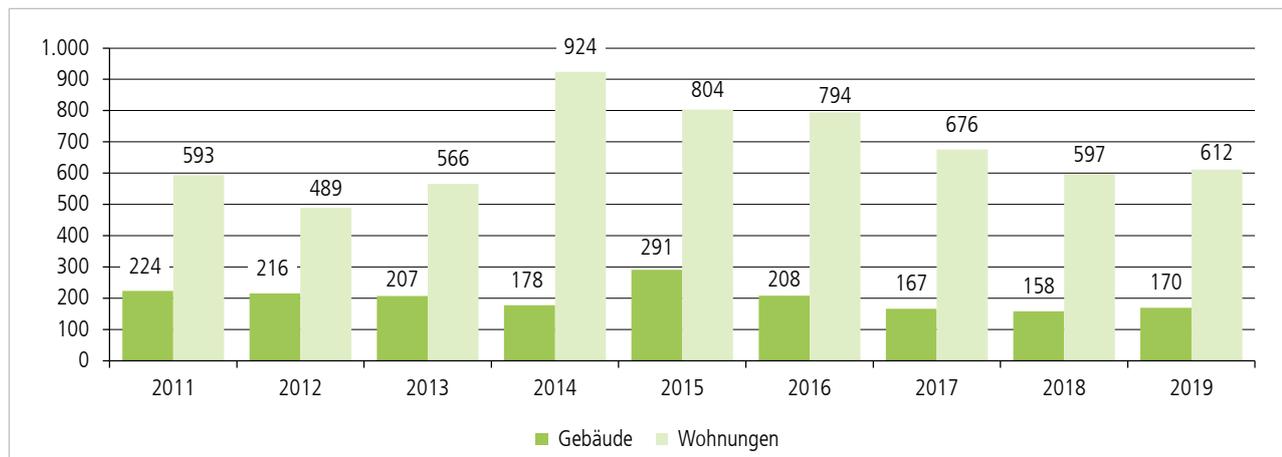
Im Vergleich mit anderen baden-württembergischen Großstädten war das Neubauvolumen im Wohnungsbau (bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand) in Karlsruhe im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 mit 3,6 neuen Wohnungen je 100 des mittleren Wohnungsbestands deutlich unterdurchschnittlich. Nur in Mannheim wurde mit 2,9 neuen Wohnungen je 100 Bestandswohnungen noch weniger gebaut. Baden-Württembergweit am höchsten war die relative Zahl an Baufertigstellungen in Tübingen (8,5), Ulm (6,7), Heidelberg (6,7) und Heilbronn (6,2). Aber auch in Freiburg (5,9) und Stuttgart (4,5) wurden bezogen auf den Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2019 deutlich mehr neue Wohnungen fertiggestellt als in der Fächerstadt.

**Baugenehmigungen und Bauüberhang**

Ein Blick auf die Zahl der Baugenehmigungen und deren Entwicklung in den letzten Jahren lässt darauf schließen, dass sich an den verhältnismäßig niedrigen Fertigstellungszahlen beim Karlsruher Wohnungsbau zumindest in naher Zukunft wenig ändern wird. Die zur Genehmigung eingereichten Bauvorhaben gehen seit 2014 kontinuierlich zurück, und auch vor 2014 lagen die Werte mit unter 600 Genehmigungsanträgen für Wohnungen pro Jahr sehr niedrig (Abbildung 3.16). Mit insgesamt 612 angemeldeten Wohnungen im vergangenen Jahr 2019 lag das Genehmigungsvolumen knapp ein Viertel unter dem Ergebnis von 2014 (924 Wohnungen), dem Spitzenwert seit 2011.

Abbildung 3.16

**Baugenehmigungen von Gebäuden<sup>1</sup> und Wohnungen<sup>2</sup> 2011 bis 2019**



- 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.

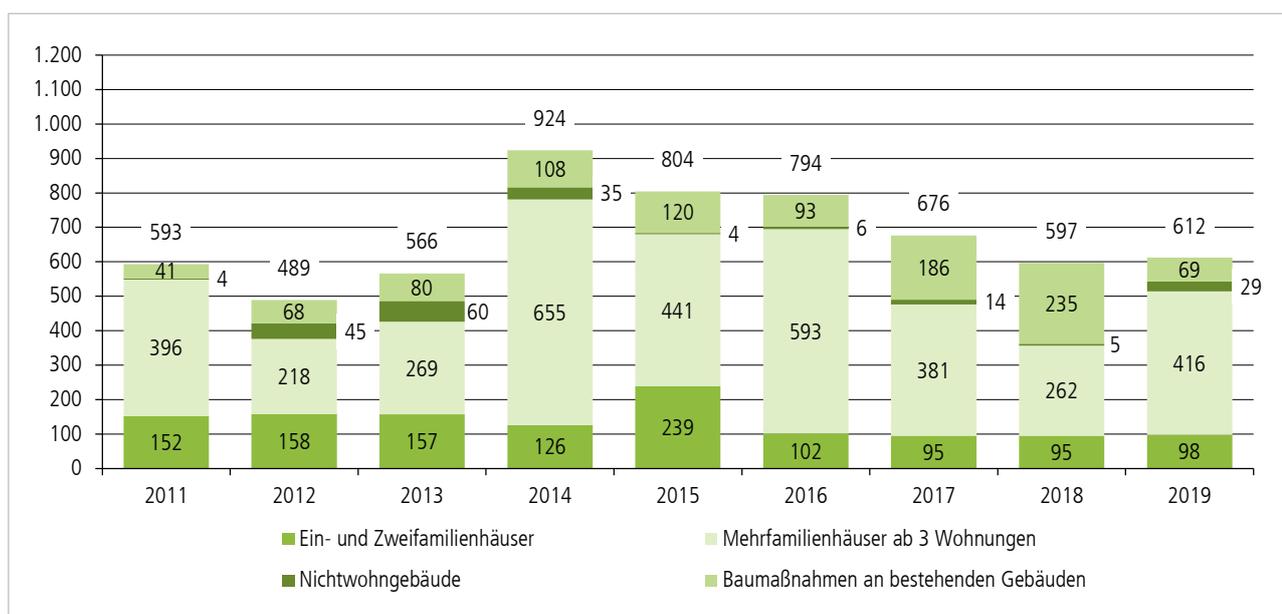
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle. Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Von den in den letzten Jahren neu beantragten Wohngebäuden entfiel der Großteil auf Ein- und Zweifamilienhäuser, doch stieg zuletzt auch die Zahl der projektierten Mehrfamilienhäuser wieder etwas an. Angesichts der knappen Baulandreserven rückte nicht nur der Geschosswohnungsbau wieder stärker in den Vordergrund; auch die Zahl der Genehmigungen für Baumaßnahmen im Bestand stieg

zumindest bis 2018 tendenziell an. Im letzten Jahr kam es zu einem nennenswerten Rückgang von Bauanträgen zu Aus- und Umbaumaßnahmen (-166 Wohnungen oder 70,6 % gegenüber 2018), was darauf hindeutet, dass sich bei der Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand zur Gewinnung zusätzlicher Wohnungen aktuell kaum etwas bewegt (Abbildung 3.17).

Abbildung 3.17

**Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2011 bis 2019**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle. Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Nicht alle genehmigten Wohnungsbauvorhaben sind bereits abgeschlossen (Tabelle 3.06). Zum Jahresende 2019 befanden sich 1.475 Wohnungen im Bauüberhang, knapp die Hälfte (695) davon zumindest im Bau. Von diesen waren rund 40 % (293 Wohnungen) Ende 2019 bereits rohbaufertig, weitere 402 Einheiten waren noch nicht unter Dach. Rund 700 Wohnungen könnten also in naher Zukunft bezugsfertig werden. Größere Wohnungsbauvorhaben standen 2019 in Durlach (196 Einheiten), Knielingen (204) und der Südweststadt (206 Einheiten) zur Realisierung an, darunter allein 170 Einraumwohnungen im Beiertheimer Feld (siehe

Tabelle 3.06 und Abbildung 3.18). Auch in Grünwinkel (133) sowie in der Nordweststadt (108) und in Neureut (106) befanden sich noch zahlreiche Wohnungen im Bau, die voraussichtlich in den beiden folgenden Jahren bezugsfertig werden. Ansonsten verteilen sich viele kleinere Projekte über das gesamte Karlsruher Stadtgebiet. In 17 der 70 Stadtviertel befanden sich weniger als zehn Wohnungen im Bauüberhang. In fünf Stadtvierteln waren zum Jahresende 2019 entweder keine Wohnbauvorhaben projektiert oder sogar der Wegfall von Wohneinheiten durch Baumaßnahmen angekündigt worden.

Tabelle 3.06

**Bauüberhang<sup>1</sup> in den Karlsruher Stadtteilen am 31. Dezember 2019**

Stadtteil	Wohngebäude		Nichtwohngebäude		Insgesamt	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
01 Innenstadt-Ost	-	1	-	-	-	1
02 Innenstadt-West	4	46	1	1	5	47
03 Südstadt	2	33	6	4	8	37
04 Südweststadt	2	195	8	11	10	206
05 Weststadt	9	61	1	4	10	65
06 Nordweststadt	7	87	5	21	12	108
07 Oststadt	9	89	15	-3	24	86
08 Mühlburg	3	19	6	-	9	19
09 Daxlanden	3	40	2	1	5	41
10 Knielingen	75	203	10	1	85	204
11 Grünwinkel	29	133	1	-	30	133
12 Oberreut	-	-	2	-	2	-
13 Beiertheim-Bulach	7	21	1	-	8	21
14 Weiherfeld-Dammerstock	1	4	-	-	1	4
15 Rüppurr	9	59	-	-	9	59
16 Waldstadt	11	24	1	-	12	24
17 Rintheim	-	-1	4	-	4	-1
18 Hagsfeld	3	8	6	-	9	8
19 Durlach	29	198	12	-2	41	196
2 Grötzingen	5	27	2	-	7	27
21 Stupferich	17	20	-	-	17	20
22 Hohenwettersbach	10	26	-	2	10	28
23 Wolfartswieer	4	14	-	-1	4	13
24 Grünwettersbach	7	11	1	1	8	12
25 Palmbach	6	10	6	1	12	11
26 Neureut	35	101	11	5	46	106
27 Nordstadt	-	-	-	-	-	-
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>287</b>	<b>1.429</b>	<b>101</b>	<b>46</b>	<b>388</b>	<b>1.475</b>
Rohbaufertig	85	293	32	-	117	293
Noch nicht unter Dach	65	400	9	2	74	402
Noch nicht begonnen	137	736	60	44	197	780

1 Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Objekte. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

**Innenstadt und Innenstadtrand:** Innenstadt-Ost, Innenstadt-West, Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt und Nordstadt

**Innerer Stadtrand:** Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim und Durlach

**Äußerer Stadtrand:** Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Stupferich, Hohenwettersbach, Wolfartswieer, Grünwettersbach, Palmbach, Neureut

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



Tabelle 3.07

**Einteilung geförderter Wohnungen 2020**

Förderweg	Beschreibung
Erster Förderweg	Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln nach dem I. WoBauG bzw. § 6 II. WoBauG gefördert wurden.
Zweiter Förderweg	Wohnungen, die mit Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen nach § 88 II. WoBauG gefördert wurden. In Karlsruhe nicht mehr vorhanden, da Bindungen beendet.
Dritter Förderweg	Wohnungen, die nach § 88d II. WoBauG gefördert wurden (vereinbarte Förderung).
Vierter Förderweg	Wohnungen, die nach § 88e II. WoBauG gefördert wurden (einkommensorientierte Förderung).
Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden.	
Wohnungen, die nach dem LWoFG gefördert wurden.	

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Für alle geförderten Wohnungen gilt, dass sie aufgrund der gewährten Förderung Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen. Die Belegungsbindung schreibt insbesondere vor, dass die Wohnung nur einem Haushalt überlassen werden darf, dessen Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Bei einer Mietpreisbindung darf die Miete eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigen.

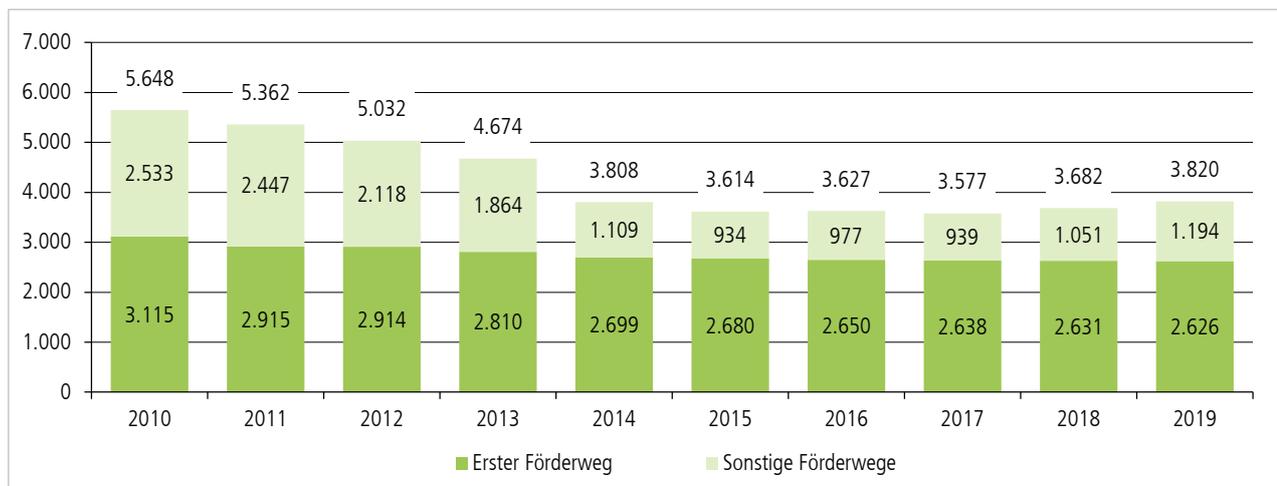
Je nach Förderweg unterscheiden sich die Bindungsdauer sowie die Rechtsgrundlage für die Mietpreisbindung. Während die klassischen Sozialwohnungen des ersten Förderweges langfristig, das heißt rund 40 bis 80 Jahre gebunden sind, dauern die Bindungen der übrigen Förderwege nur 10 bis 30 Jahre. Die Mietpreisbindung der Wohnungen des ersten Förderweges ergibt sich aus § 32 LWoFG in Verbindung mit einer Satzung der Gemeinde. Für Karlsruhe ist dies die „Satzung der Stadt Karlsruhe über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen vom 16. Dezember 2014“. Die höchstzulässige Miete ergibt sich danach aus der ortsüblichen Miete für die konkrete Wohnung verringert um einen in der Satzung bestimmten prozentualen Abschlag. Nach der Satzung gelten für die Wohnungen Abschläge zwischen 10 % und 30 %. Die Unterschiede bei den Abschlägen resultieren aus den unterschiedlichen Miethöhen, die vor Einführung des LWoFG für die Wohnungen maßgeblich waren. Für die Wohnungen des dritten und vierten Förderweges und die nach dem WoFG und LWoFG geförderten Wohneinheiten ergeben sich die höchstzulässigen Mieten unmittelbar aus der Förderzusage

der Bewilligungsstelle (L-Bank). Auch diese Mieten liegen grundsätzlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei einem Teil der geförderten Wohnungen werden die Bindungen in Ersatzwohnungen erfüllt, das heißt die Bindungen werden von der geförderten Wohnung auf eine gleichwertige Ersatzwohnung übertragen. Die geförderte Wohnung wird dann bindungsfrei (sogenannte mittelbare Belegung). Dies gewährleistet unter anderem eine bessere soziale Durchmischung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen.

Zum 01. Januar 2019 gab es im Karlsruher Stadtgebiet 3.820 geförderte Wohnungen. Ausgehend vom Jahr 2010 nahm die Zahl der geförderten Wohnungen in der Fächerstadt zunächst sukzessive ab bis ins Jahr 2015 mit einem Bestand von 3.614 Wohnungen und ist seit 2017 wieder angestiegen (Abbildung 3.19). Der Rückgang der geförderten Wohnungen bis ins Jahr 2015 lässt sich durch das planmäßige Auslaufen von Bindungen sowie vorzeitige Rückzahlungen der Darlehen erklären. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2014 vom Gemeinderat das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) beschlossen. Im Rahmen von KaWoF fördert die Stadt Karlsruhe komplementär zum Land Baden-Württemberg den sozialen Wohnungsbau (siehe auch Kapitel 5). Hierdurch ist es gelungen, den Abwärtstrend bezüglich des Bestands an geförderten Wohnungen zu stoppen und zuletzt sogar zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Im Jahr 2019 belief sich die kumulierte Anzahl aller seit 2014 mit KaWoF geförderten Sozialwohnungen auf 1.200 (Tabelle 3.08).

Abbildung 3.19

**Bestand geförderter Wohnungen 2010 nach 2019 nach Förderwegen<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Stand jeweils zum 1. Januar des Jahres.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 3.08

**Bestand geförderter Wohnungen mit/ohne KaWoF 2014 bis 2019**

Bestand geförderter Wohneinheiten	ohne KaWoF gefördert	mit KaWoF gefördert <sup>1</sup>
	Anzahl	Anzahl
2014	3.636	147
2015	3.555	475
2016	3.484	598
2017	3.097	861
2018	3.056	989
2019	3.017	1.200

<sup>1</sup> Inklusive etwa 400 sich in Bau befindlicher Wohnungen.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

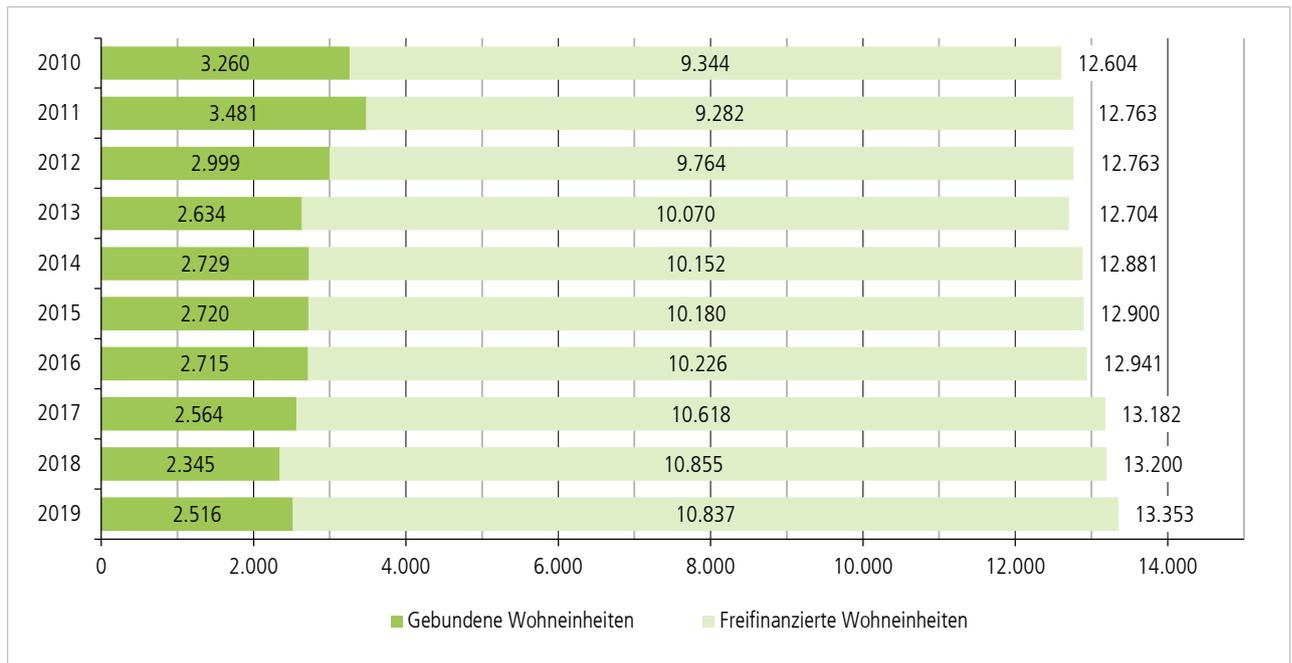
**Wohnungsangebot der Volkswohnung**

Als drittgrößtes kommunales Immobilienunternehmen Baden-Württembergs steht die Volkswohnung seit fast 100 Jahren für die Aufgabe, Karlsruher Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten. Zum einen stellt die Volkswohnung rund 65 % des geförderten Wohnraums in der Fächerstadt. Zum anderen liegt das Angebotsmietniveau der Volkswohnung bei frei finanziertem Wohnraum mit durchschnittlich 7,86 Euro/qm Kaltmiete (siehe Kapitel 4) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und wirkt sich damit preisdämpfend auf den Karlsruher Mietwohnungsmarkt aus.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich im Gesamtbestand der Volkswohnung 13.353 Wohneinheiten, darunter 78 außerhalb des Stadtgebiets (Abbildung 3.20). Insgesamt konnte die Volkswohnung ihren Bestand an Wohneinheiten seit 2010 sukzessive ausweiten. Dabei nahm der Anteil der gebundenen Wohneinheiten am Gesamtportfolio bis 2018 zwar ab, konnte aber im Jahr 2019 wieder von 17,8 % auf 18,8 % gesteigert werden.

Abbildung 3.20

**Wohneinheiten im Eigentum der Volkswohnung 2010 bis 2019**



Gesamtbestand zum 31.Dezember inklusive Wohneinheiten außerhalb Karlsruhes.

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH.

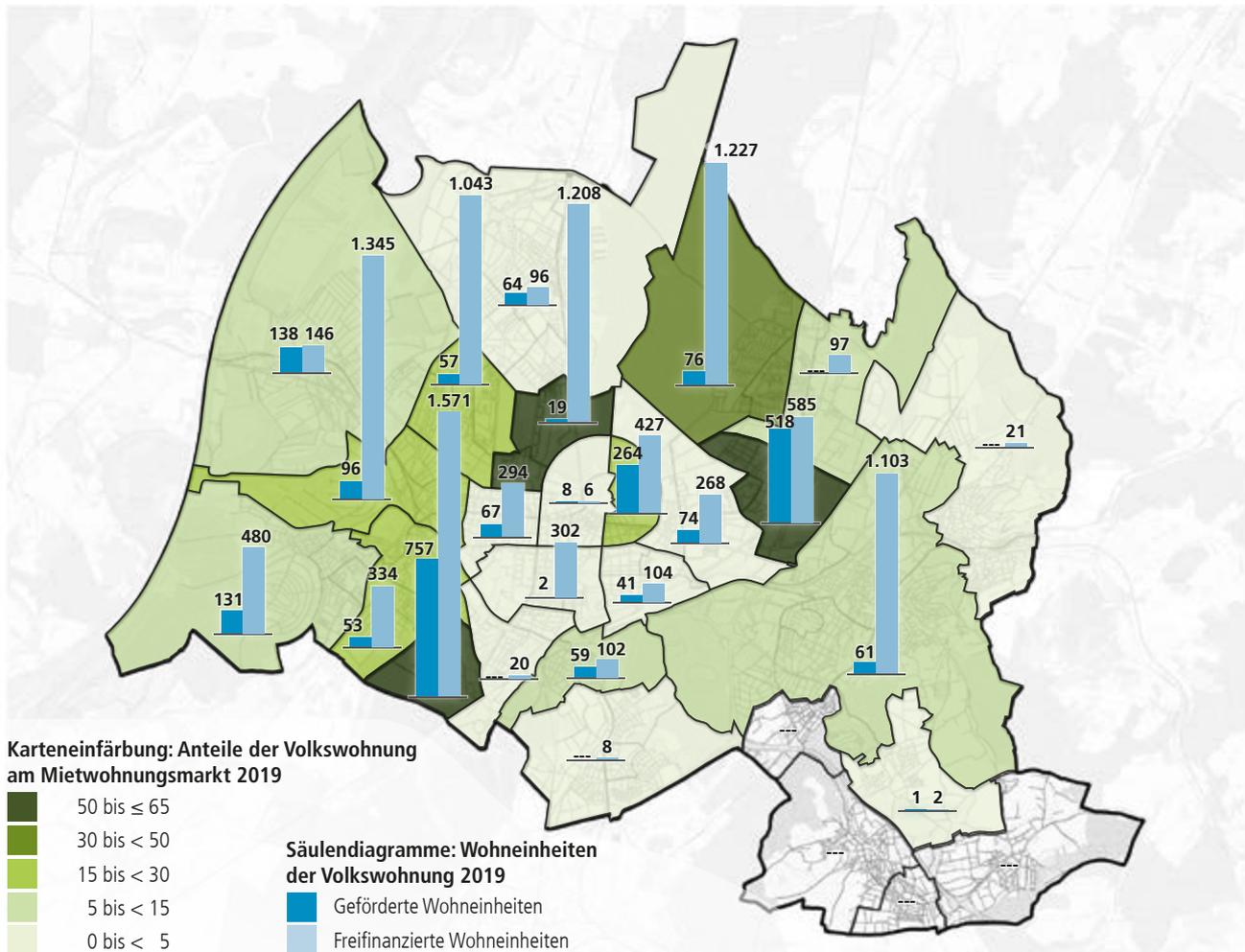
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich im Karlsruher Stadtgebiet insgesamt 13.275 Wohneinheiten im Eigentum der Volkswohnung, davon 2.486 gefördert und 10.789 frei finanziert (Abbildung 3.21). Die zahlenmäßig größten Bestände an Wohneinheiten befinden sich in Oberreut (2.328), Mühlburg (1.441), der Waldstadt (1.303), der Nordstadt (1.227), Durlach (1.164), Rintheim (1.103) und der Nordweststadt (1.100). Im Bereich der geförderten Wohnungen hält die Volkswohnung die zahlenmäßig größten Bestände in Oberreut (757), Rintheim (518) und

der Innenstadt-Ost (264). Nach aktuellen Berechnungen hat die Volkswohnung einen Marktanteil von 13,1 % am Karlsruher Mietwohnungsmarkt. Damit vermietet sie etwa jede achte Mietwohnung in der Fächerstadt. Der Marktanteil der Volkswohnung am Mietwohnungsmarkt variiert deutlich nach Stadtteilen. Anteilswerte von über 50 % werden in Oberreut (65,0%), Rintheim (57,3 %) und der Nordstadt (51,1 %) erreicht. Auch in der Waldstadt (37,3 %) und der Nordweststadt (29,0 %) ist nahezu ein Drittel des Mietwohnungsbestands im Eigentum der Volkswohnung.

Abbildung 3.21

**Wohneinheiten der Volkswohnung und Anteile der Volkswohnung am Mietwohnungsmarkt 2019 nach Stadtteilen**



Gesamtbestand zum 31. Dezember 2019.

Quellen: Bürgerumfrage 2020, VOLKSWOHNUNG GmbH, Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

**Weitere Mietangebote im preisgedämpften Bereich**

Nach aktuellen Schätzungen<sup>1</sup> halten Genossenschaften – deren Mietniveau sich im preisgedämpften Bereich befindet – etwa 12 % der Mietwohnungen in Karlsruhe. Volkswohnung und Genossenschaften besitzen damit rund ein Viertel der Mietwohnungen in Karlsruhe. Hinzu kommen weitere Angebote im preisgedämpften Bereich – insbesondere in Studentenwohnheimen öffentlicher Betreiber –, so dass der aktuelle Anteil von Mietwohnungen im preisgedämpften Bereich in Karlsruhe bei etwa 29 % liegen dürfte.

<sup>1</sup> Vorerhebungen im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2020.

## 4. Immobilienpreise und Mieten

### Zusammenfassung Kapitel 4

### Zins- und Baupreisentwicklung

Die in den letzten Jahren beobachtbaren Preissteigerungen insbesondere im Segment des Wohnungsneubaus sind vor allem auf das kontinuierlich sinkende Zinsniveau für Wohnungsbaukredite zurückzuführen. Im Oktober 2019 lag der jährliche Effektivzinssatz bei einer Bindung von über zehn Jahren bei rund 1,2 % und damit historisch niedrig. Zusätzlich befeuern eine anhaltend hohe Nachfrage – insbesondere in deutschen Großstädten – sowie eine relativ hohe Zunahme der Baupreise (2010 bis 2019: +25,4 % in Baden-Württemberg) die Preisentwicklung.

### Entwicklung des Karlsruhe Immobilienmarkts

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zufolge erreichte das Kaufvolumen unbebauter Grundstücke im Segment Wohnen im Jahr 2019 mit 115 Kauffällen einen vorläufigen Tiefstand. Die Orientierungspreise für Einfamilienhaus-Baugrundstücke lagen laut Angaben des Immobilienmarktforschungsinstituts IVD zuletzt zwischen 500 Euro und 795 Euro pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Geschossbau betragen die Quadratmeterpreise zwischen 745 Euro und 1.368 Euro. Je nach Wohnlage stiegen die Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke im Zeitraum von 2012 bis 2019 jährlich zwischen 2,0 % und 6,3 %.

Für das Jahr 2019 sind laut Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 495 Kauffälle bebauter Grundstücke zu verzeichnen. Der größte Anteil mit 74,5 % der Kauffälle entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Doppel- und Reihenhäuser. Dabei liegen die vom IVD-Institut ermittelten Orientierungspreise für Einfamilienhäuser (416.000 Euro bis 845.000 Euro pro Objekt) deutlich über den Preisen für Reihemittelhäuser (355.000 Euro bis 545.000 Euro pro Objekt) sowie für Doppelhaushälften (395.000 Euro bis 644.000 Euro pro Objekt).

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zufolge in Karlsruhe 1.136 Eigentumswohnungen ver- beziehungsweise gekauft, darunter 108 neu gebaute Eigentumswohnungen. Je nach Wohnwert liegen die Orientierungspreise nach Informationen des IVD-Instituts für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zwischen 2.250 Euro und 3.380 Euro pro Quadratmeter. Deutlich teurer sind neu gebaute Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen zwischen 3.680 Euro und 4.510 Euro. Die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen seit 2012 liegen in der Fächerstadt sowohl für Bestandswohnungen als auch für neu gebaute Wohnungen bei über 6 %. Im baden-württembergischen Großstadtvergleich bewegen sich die Preise in Karlsruhe im Mittelfeld. Insbesondere in Stuttgart und in Freiburg sind die Quadratmeterpreise deutlich höher.

### Mieten

Das Mietpreisniveau gemäß dem Karlsruher Mietspiegel 2021 liegt bei 8,38 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die mittlere Bestandsmiete, die alle Mieten sowie alle Wohnungsmarktsegmente abbildet, liegt mit 8,28 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter etwas niedriger. Dabei ist ein Preisgefälle zwischen der Innenstadt (9,20 Euro) und dem Äußeren Stadtrand (7,80 Euro) zu beobachten.

Wie Auswertungen des Immobilienmarktforschungsinstituts IVD zeigen, liegen die Orientierungswerte für Neuvertragsmieten von Mietwohnungen in Karlsruhe zwischen 8,20 Euro (Baujahr vor 1950, einfacher Wohnwert) und 13,50 Euro (Erstbezug, sehr guter Wohnwert) netto kalt pro Quadratmeter. Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Neuvertragsmieten zwischen 2012 und 2019 schwankt zwischen 3 % und 4 % für alle Segmente. Die Entwicklung der Neuvertragsmieten in der Fächerstadt bleibt – analog zur bundesweiten Entwicklung – deutlich hinter der Entwicklung der Immobilienpreise zurück. Ähnlich wie die Immobilienpreise liegen auch die Neuvertragsmieten in Karlsruhe im baden-württembergischen Großstadtvergleich im Mittelfeld.

# Immobilienpreise und Mieten

## 4.1 Zins- und Baupreisentwicklung

Ausgehend von einem stabilen Niveau um 5 %, begannen die Zinsen für Wohnungsbaukredite im Jahr 2008 kontinuierlich bis zum Jahr 2015 auf ein Niveau von etwa 2 % zu sinken.<sup>1,2</sup> Von da an fand zunächst bis Ende des Jahres 2018 eine Seitwärtsbewegung mit konstanten Zinssätzen statt. Seit Anfang des Jahres 2019 sank das Zinsniveau erneut rasch und verweilt seit Oktober 2019 etwa auf dem Niveau von 1,2 % (Abbildung 4.01). Dieser starke Rückgang der Wohnbaukreditzinsen ist einer der wesentlichen Faktoren für den deutlichen Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland

im selben Zeitraum. Ob und wie lange der Preisanstieg weiter anhalten wird, hängt maßgeblich davon ab, wie lange die Wohnbaukreditzinsen weiter auf dem aktuell historisch tiefen Niveau verweilen. Angesichts der COVID-19 Pandemie ist allerdings eher davon auszugehen, dass die Zentralbanken das Zinsniveau mindestens bis zur endgültigen Überwindung der Krise niedrig halten werden und neues Baugeld weiterhin zu günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt verfügbar sein wird.<sup>3</sup>

Abbildung 4.01

### Zinsniveau für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2020 an private Haushalte



Effektivzinssatz p. a. bei einer Bindung von über zehn Jahren.

Quelle: Deutsche Bundesbank.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

1 Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit Zinsbindung von 10 Jahren.

2 Simons, Harald und Schmandt, Marco (empirica ag): Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2020, S. 168.  
In: Feld, Lars P. et al: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020.

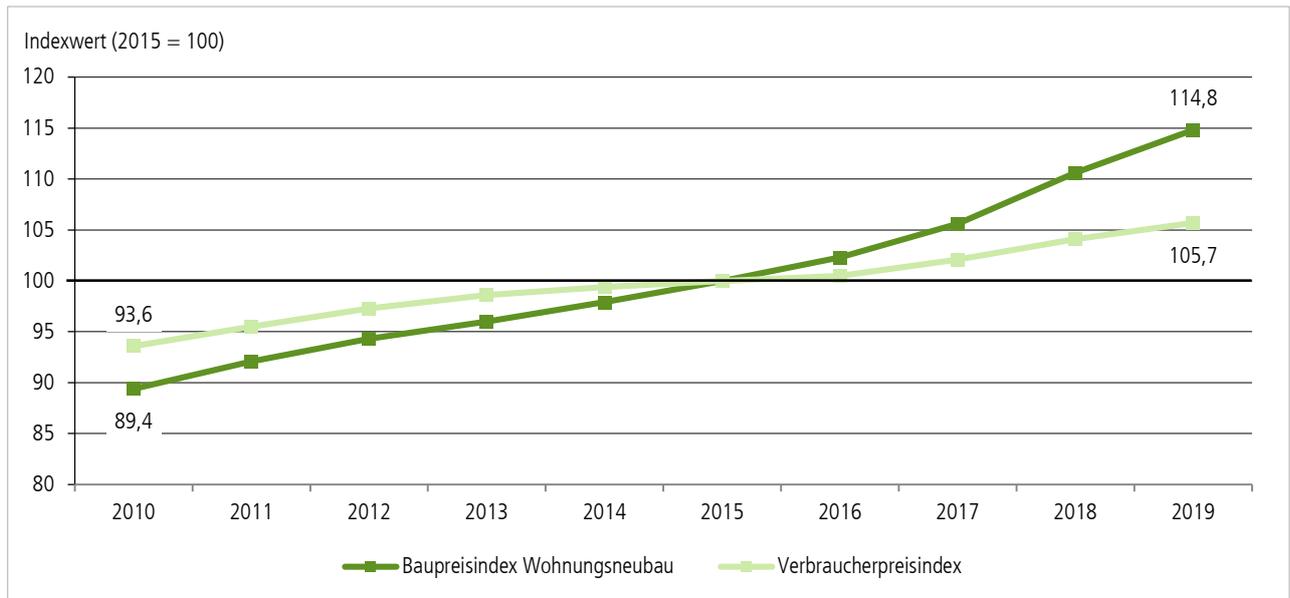
3 Ebenda.

Neben dem Zusammenspiel aus Angebot, Nachfrage und Zinsentwicklung wirken sich auch Veränderungen der Baupreise auf die Preisentwicklung – insbesondere im Segment des Wohnungsneubaus – aus. Abbildung 4.02 zeigt, dass im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 die Baupreise

im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg um 25,4 % (Deutschland: 24,6 %) angestiegen sind und damit etwa doppelt so stark wie die Verbraucherpreise (12,1 %) im selben Zeitraum.

Abbildung 4.02

**Entwicklung der Baupreise im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg 2010 bis 2019**



Indexwert: 2015 = 100.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.



© Monika Müller-Gmelin, Stadtplanungsamt Karlsruhe

## 4.2 Entwicklung des Karlsruher Immobilienmarkts

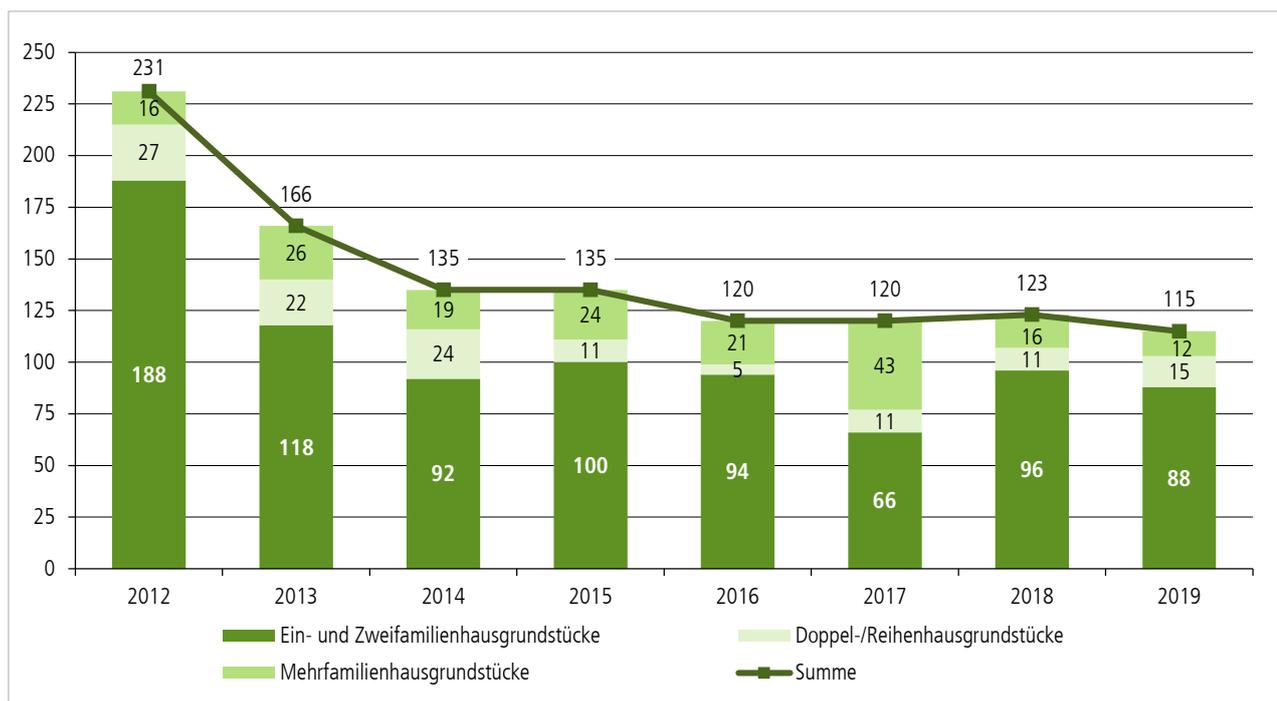
### Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 registrierte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Karlsruhe 115 Kauffälle unbebauter Grundstücke, die dem Segment Wohnen zugeordnet werden können (Abbildung 4.03). Ausgehend von 231 Kauffällen im Jahr 2012 nahm die Zahl der Kauffälle sukzessive ab und

erreichte im Jahr 2019 mit 115 Kauffällen in diesem Segment einen vorläufigen Tiefstand. Anteilig betrachtet entfallen im Jahr 2019 rund 10 % der Kauffälle (10,4 % auf Mehrfamilienhausgrundstücke und weitere 13,0 % auf Doppel-/Reihenhausgrundstücke. Den höchsten Anteil bilden mit 76,5 % der Kauffälle Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Abbildung 4.03

**Kauffälle baureifes Land in Karlsruhe 2012 bis 2019 (Gutachterausschuss in Karlsruhe)**



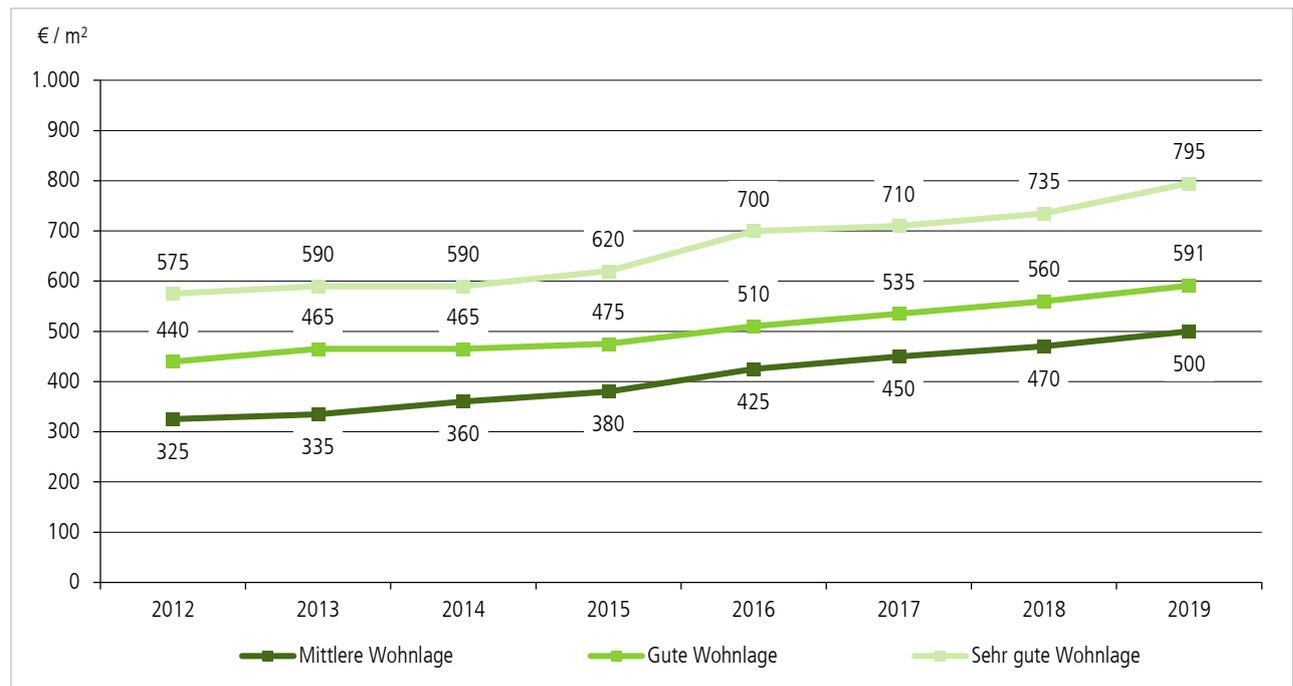
Quelle: Stadt Karlsruhe | Gutachterausschuss | <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktber.de>  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Jahr 2019 bewegten sich die Orientierungspreise laut Angaben des Immobilienmarktforschungsinstituts IVD für Einfamilienhaus-Baugrundstücke, 700 Quadratmeter und voll erschlossen, in Karlsruhe zwischen 500 Euro (mittlere Wohnlage) und 795 Euro (sehr gute Wohnlage) pro Quadratmeter. Seit 2012 verlief die Entwicklung der Orientierungspreise insbesondere im Bereich der mittleren Wohnlagen dynamisch (Abbildung 4.04): Für

Einfamilienhaus-Baugrundstücke in diesen Wohnlagen stieg der Quadratmeterpreis von 325 Euro im Jahr 2012 um 53,8 % auf 500 Euro in 2019. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung von 6,3 %. Für Einfamilienhaus-Baugrundstücke in guten und sehr guten Wohnlagen lagen die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen bei 4,3 % beziehungsweise 4,7 %.

Abbildung 4.04

**Preisentwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Quadratmeter.
- Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (700 m2, voll erschlossen).
- Lagekriterien siehe Tabelle 4.07.

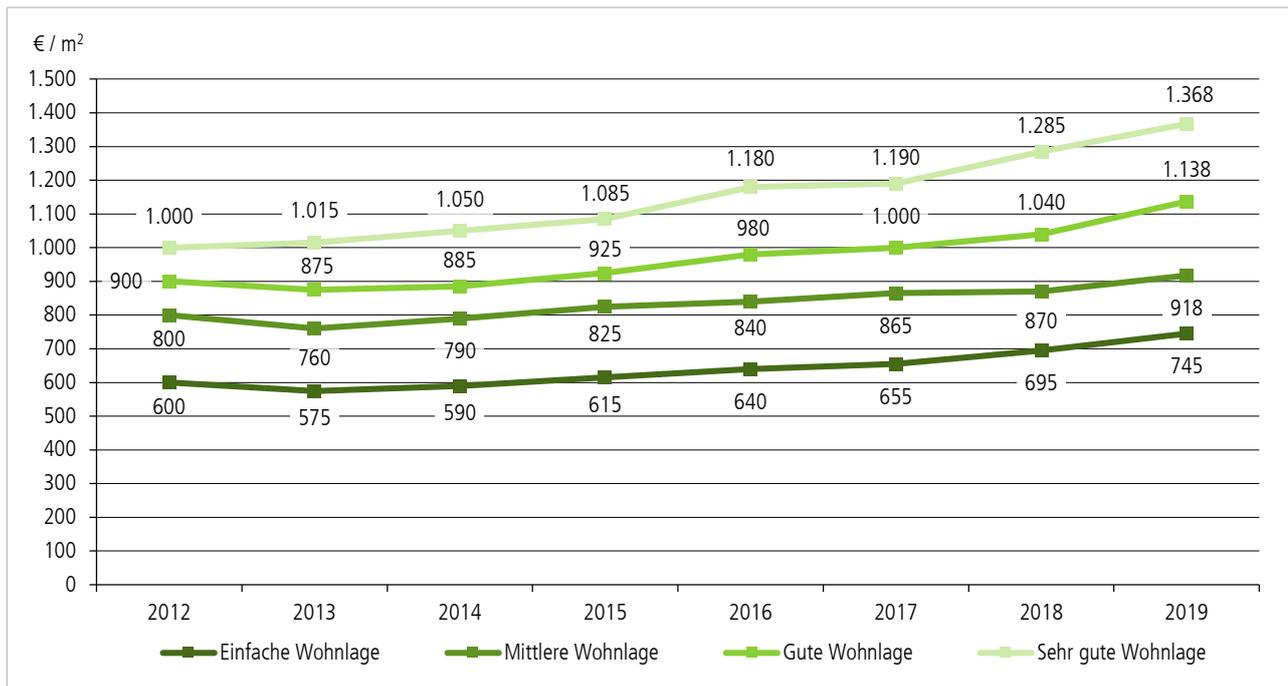
Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Geschossbau ermittelte das IVD-Institut zuletzt Orientierungswerte in Karlsruhe zwischen 745 und 1.368 Euro pro Quadratmeter (Abbildung 4.05). Auch in diesem Segment sind die Preise von 2012 bis 2019 gestiegen. In einfachen, mittleren und guten Wohnlagen blieb die Preisentwicklung jedoch hinter den deutlichen Zunahmen im Segment der

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zurück. Die durchschnittlichen jährlichen Zunahmen der Quadratmeterpreise liegen bei 3,1 % in einfachen, 2,0 % in mittleren und 3,4 % in guten Wohnlagen. In sehr guten Wohnlagen stiegen die Quadratmeterpreise um durchschnittlich 4,6 %. Sie folgen damit einem ähnlich dynamischen Verlauf wie die sehr guten Wohnlagen im Segment der Einfamilienhaus-Grundstücke.

Abbildung 4.05

**Preisentwicklung von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Geschossbau in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Quadratmeter.
- Zugrunde gelegte Geschossflächenzahl: 0,8.
- Lagekriterien siehe Tabelle 4.07.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

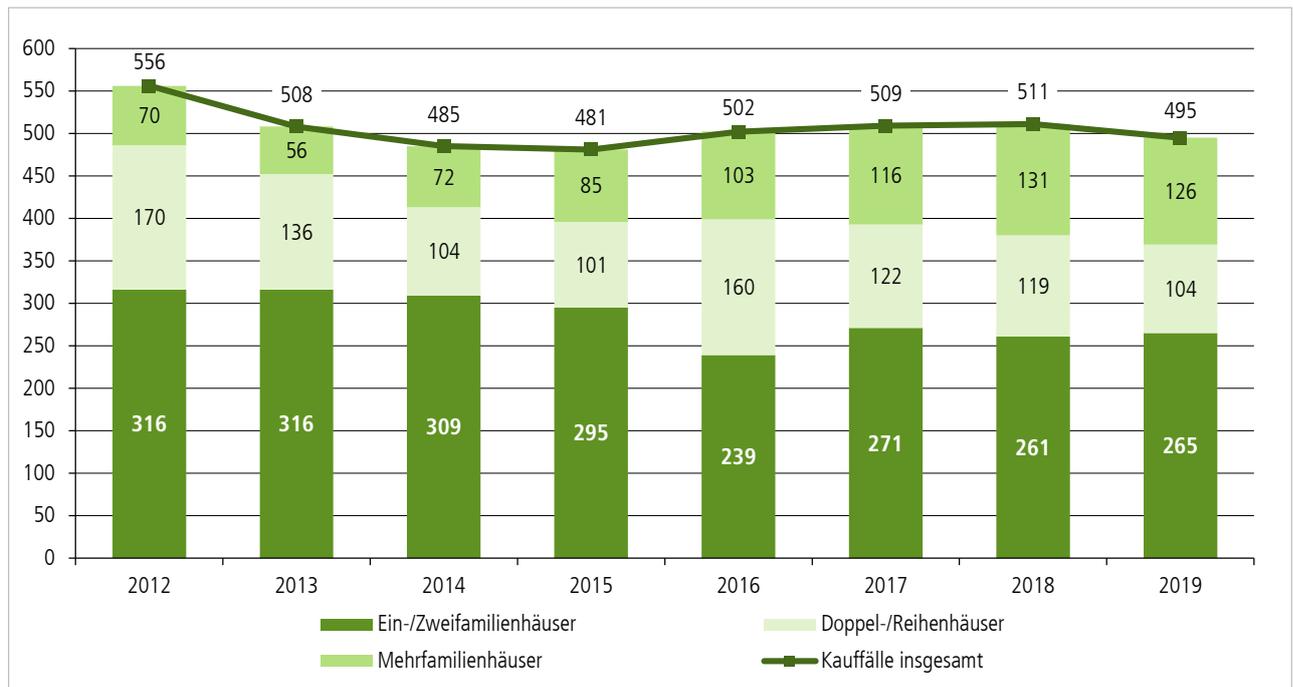
## Bebaute Grundstücke

Für das Jahr 2019 verzeichnete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 495 Kauffälle bebauter Grundstücke in Karlsruhe (Abbildung 4.06). Die Gesamtzahl der Kauffälle ist seit dem Jahr 2013 nahezu konstant; sie schwankt zwischen 485 (2014) und 511 (2018). Seit dem Jahr

2013 hat der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Kauffällen sukzessive zugenommen: Während Mehrfamilienhäuser im Jahr 2013 noch 11,0 % aller Kauffälle ausmachten, lag ihr Anteil im Jahr 2019 bei etwa einem Viertel (25,5 %). Im selben Zeitraum sank der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Kauffällen von 62,2 % (2013) auf 53,5 % (2019).

Abbildung 4.06

### Kauffälle bebauter Grundstücke in Karlsruhe 2012 bis 2019 (Gutachterausschuss in Karlsruhe)



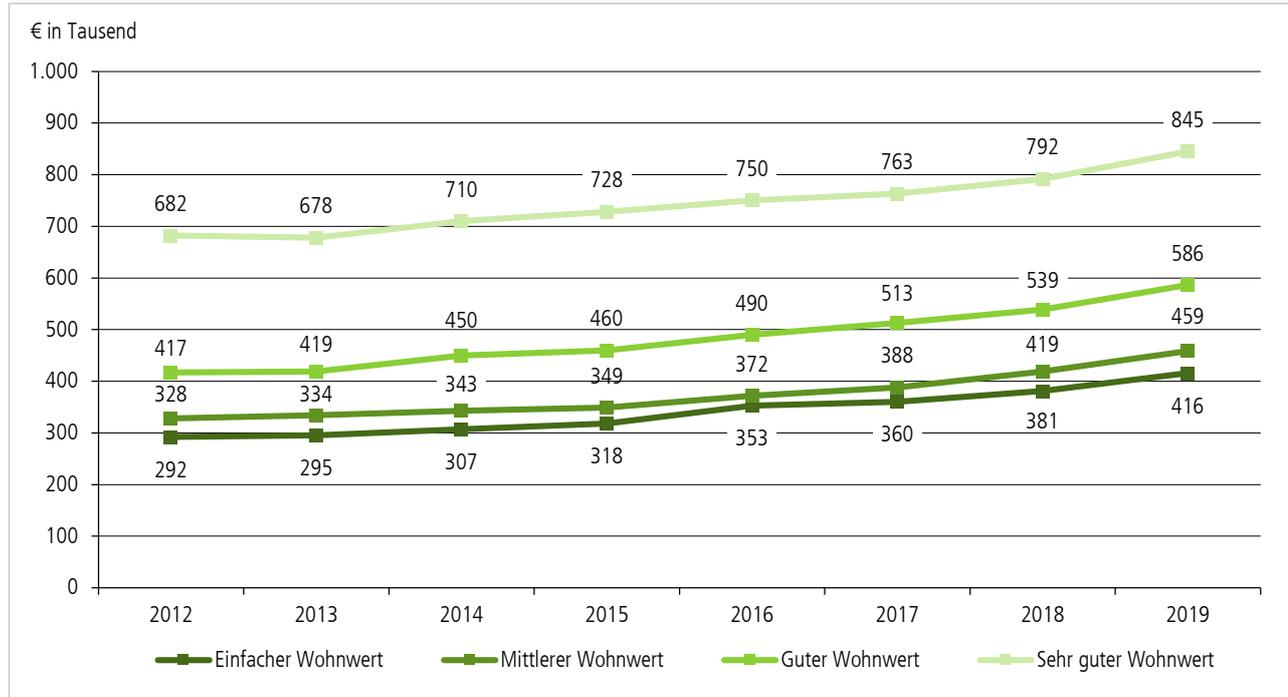
Quelle: Stadt Karlsruhe | Gutachterausschuss | <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktber.de>  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

In Abhängigkeit des Wohnwerts liegen die Orientierungspreise laut Angaben des IVD-Instituts für freistehende Einfamilienhäuser – Haus mit ortsüblich großem Grundstück inklusive Garage – in Karlsruhe zwischen 416.000 Euro (einfacher Wohnwert) und 845.000 Euro (sehr guter Wohnwert) pro

Objekt (Abbildung 4.07). Dabei liegen die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen seit 2012 für Einfamilienhäuser mit einfachem, mittlerem oder gutem Wohnwert mit rund 5 % deutlich über der Preissteigerung von Einfamilienhäusern mit sehr gutem Wohnwert (3,1 %).

Abbildung 4.07

**Preisentwicklung freistehender Einfamilienhäuser in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



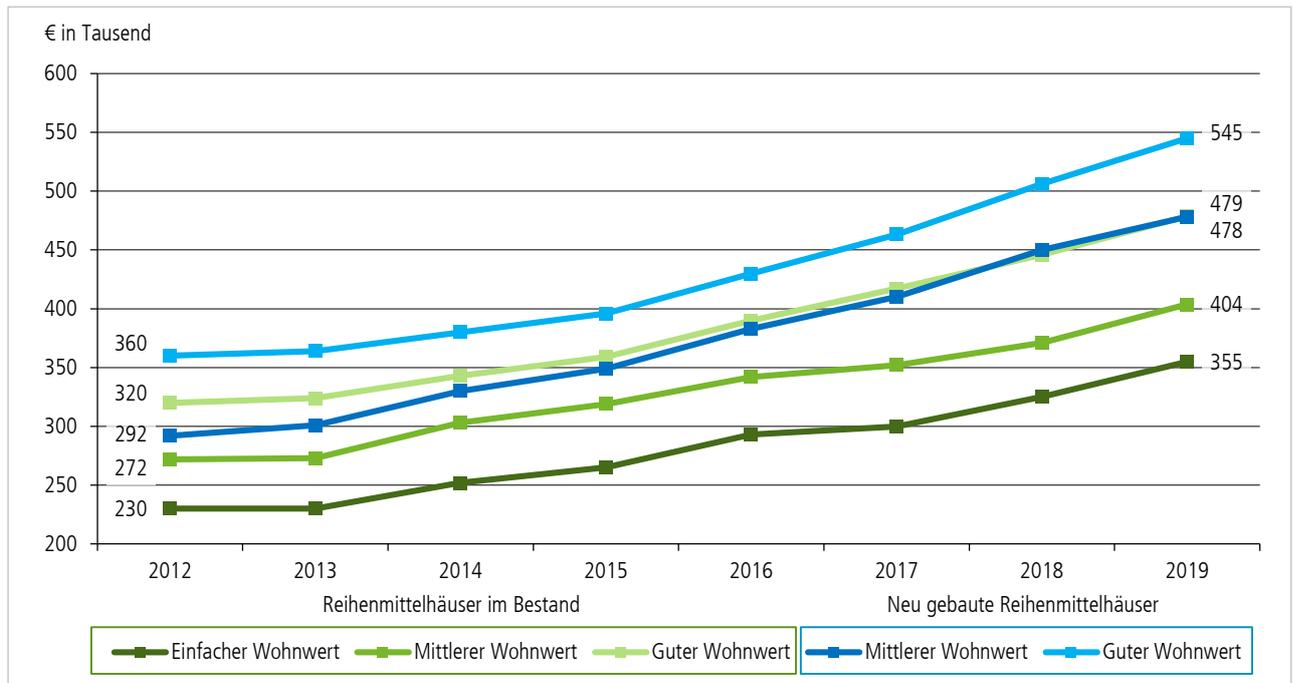
- Herbstwerte.
  - Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Objekt.
  - Haus mit ortsüblich großem Grundstück inklusive Garage.
  - Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07.
- Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die Schwerpunktpreise für Reihenmittelhäuser in der Fächerstadt schwanken je nach Wohnwert und Alter (Neubau im Erstbezug versus Bestand) laut Preisstatistik des IVD-Instituts zwischen 355.000 Euro für ein Reihenmittelhaus im Bestand mit einfachem Wohnwert und 545.000 Euro für

ein neu gebautes Reihenmittelhaus mit gutem Wohnwert (Abbildung 4.08). Seit 2012 betragen die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für neu gebaute Reihenmittelhäuser für alle Wohnwerte deutlich über 5 %.

Abbildung 4.08

**Preisentwicklung von Reihenmittelhäusern in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Objekt.
- Reihenmittelhäuser im Bestand: Haus ohne Garage.
- Neu gebaute Reihenmittelhäuser: Erstbezug, 125 m² inklusive Garage.
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07.

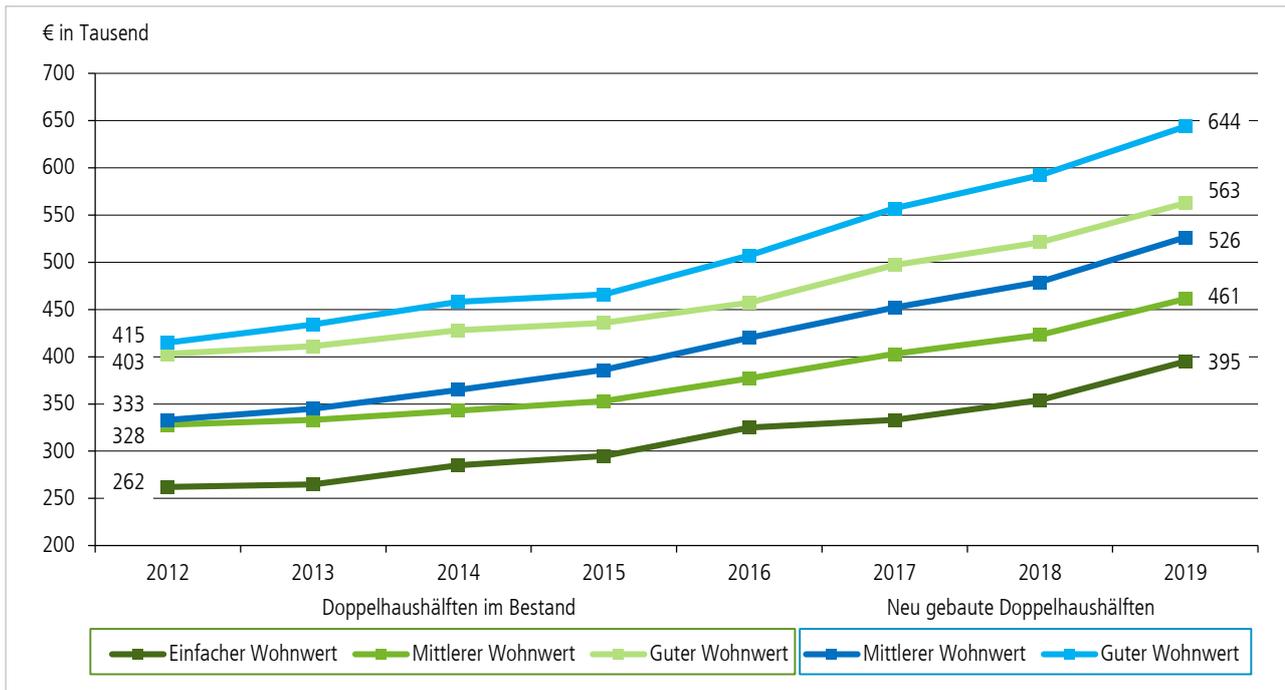
Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Das Preisniveau für Doppelhaushälften liegt über dem Preisniveau für Reihenmittelhäuser. Die vom IVD-Institut ausgegebenen Orientierungspreise bewegen sich je nach Wohnwert und Alter zwischen 395.000 Euro für eine Doppelhaushälfte im Bestand mit einfachem Wohnwert und 644.000 Euro für eine neu gebaute Doppelhaushälfte mit

gutem Wohnwert (Abbildung 4.09). Die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen seit 2012 liegen für neu gebaute Doppelhaushälften mit 6,8 % (mittlerer Wohnwert) und 6,5 % (guter Wohnwert) über den Preisentwicklungen im Bestand (5,0 % mittlerer Wohnwert beziehungsweise 4,9 % guter Wohnwert).

Abbildung 4.09

**Preisentwicklung von Doppelhaushälften in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Objekt.
- Doppelhaushälften im Bestand: Haus ohne Garage.
- Neu gebaute Doppelhaushälften: Erstbezug, 140 m² inklusive Garage.
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

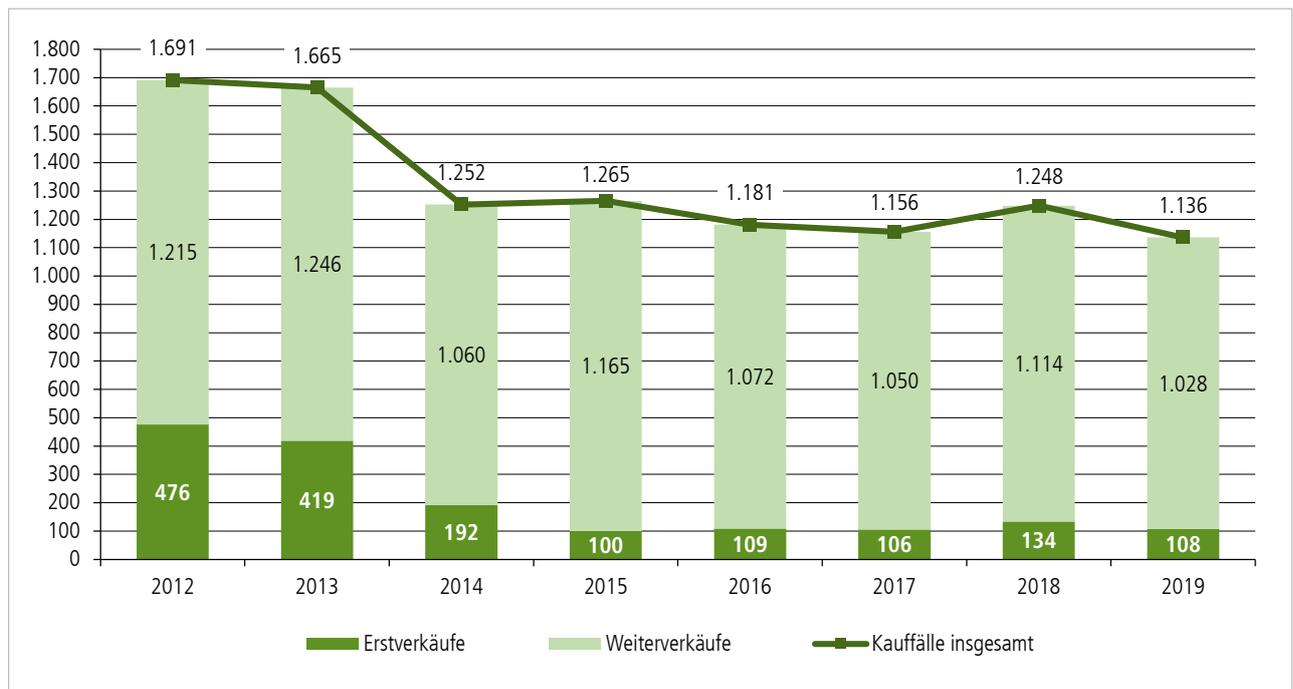
## Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 wurden in Karlsruhe Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zufolge 1.136 Eigentumswohnungen ver- beziehungsweise gekauft (Abbildung 4.10). Etwas über 1.000 der Kauffälle beziehungsweise rund 90 % entfallen dabei auf weiterverkaufte Wohnungen. Lediglich

bei rund 100 Kauffällen handelt es sich um Kauffälle neu gebauter Eigentumswohnungen. Die Zahl der Kauffälle im Segment der Eigentumswohnungen hat ausgehend vom Jahr 2013 deutlich abgenommen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Volumen der Kauffälle im Bereich der Erstverkäufe gesunken ist.

Abbildung 4.10

### Kauffälle Eigentumswohnungen in Karlsruhe 2012 bis 2019 (Gutachterausschuss in Karlsruhe)



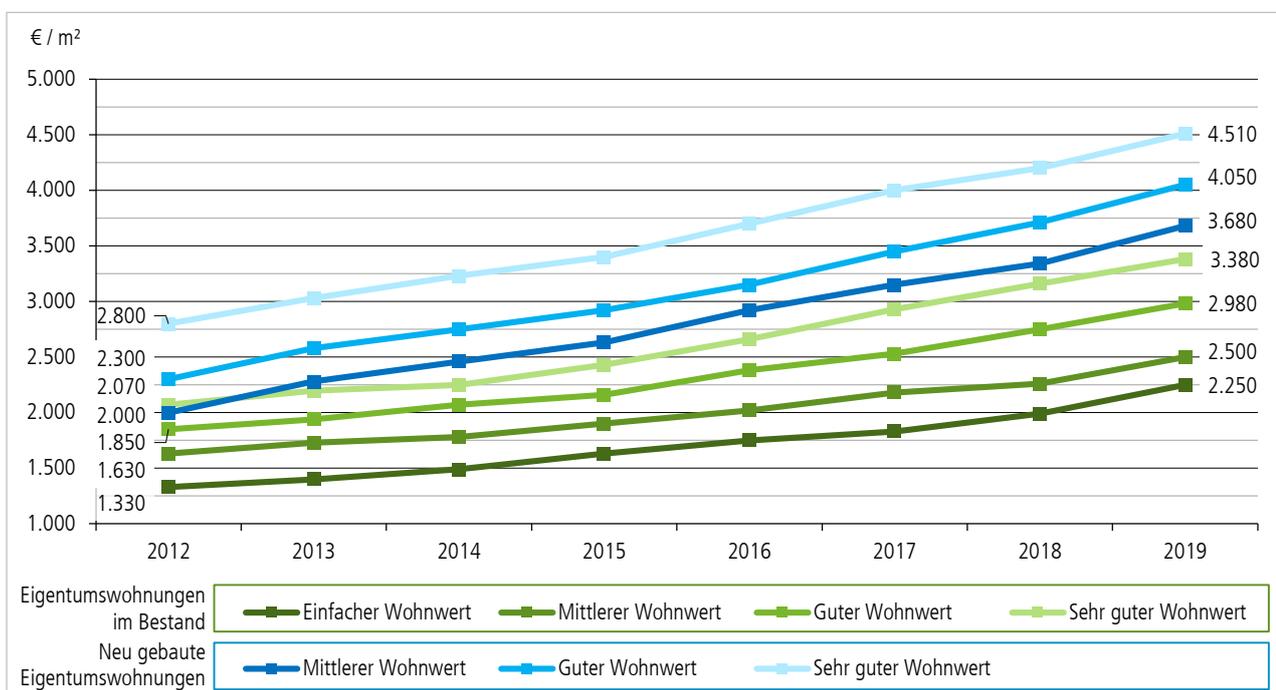
Quelle: Stadt Karlsruhe | Gutachterausschuss | <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktber.de>  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Je nach Wohnwert liegen die vom IVD-Institut veröffentlichten Orientierungspreise weiterverkaufter Eigentumswohnungen beziehungsweise von Eigentumswohnungen im Bestand in Karlsruhe zwischen 2.250 Euro (einfacher Wohnwert) und 3.380 Euro (sehr guter Wohnwert) pro Quadratmeter. Seit 2012 beträgt die durchschnittliche jährliche Preissteigerung im Segment der weiterverkauften Eigentumswohnungen für alle Wohnwerte basierend auf den Orientierungspreisen des IVD-Instituts zwischen 6 % und 8 % (Abbildung 4.11). Deutlich über dem Preisniveau der Bestandswohnungen liegen die Quadratmeterpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen

in Karlsruhe. Mit Orientierungspreisen von 3.680 Euro bei mittlerem Wohnwert, 4.050 Euro bei gutem Wohnwert und 4.510 Euro bei sehr gutem Wohnwert übersteigen die Neubaupreise im Segment der Eigentumswohnungen die Bestandspreise um das 1,3- bis 1,5-fache. Die deutlichsten Preissteigerungen sind für neu gebaute Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert festzustellen: Hier sind die Orientierungspreise seit 2012 jährlich um 9,1 % gestiegen. Die entsprechenden Steigerungsraten für neu gebaute Eigentumswohnungen mit gutem oder sehr gutem Wohnwert liegen bei 8,4 % beziehungsweise 7,0 %.

Abbildung 4.11

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)**



- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Quadratmeter.
- Bestandsobjekte (3 Zimmer, 80 m² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz), bezugsfrei
- Neubauobjekte (in der Regel vom Bauträger), Größe: 80 m²
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Vergleich zu den anderen baden-württembergischen Großstädten bewegen sich die aktuellen Quadratmeterpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen in Karlsruhe trotz der dynamischen Entwicklung in den letzten Jahren auf moderatem Niveau (Tabelle 4.1). Während die Orientierungspreise pro Quadratmeter in diesem Segment nach Angaben der Preisstatistik des IVD-Instituts in Pforzheim für alle Wohnwerte rund 30 % unter dem Karlsruher Niveau liegen, liegen sie in Heidelberg, Heilbronn, Mannheim und Ulm etwas über den Karlsruher Werten. Deutlich teurer sind neu gebaute Wohnungen in Freiburg und in Stuttgart. Je nach Wohnwert übersteigen die Orientierungspreise in Freiburg die Karlsruher Preise um 22,0 % (mittlerer Wohnwert) beziehungsweise 40,8 % (sehr guter Wohnwert). In Stuttgart liegen die Quadratmeterpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen 63,0 % (mittlerer Wohnwert), 86,4 % (guter Wohnwert) und 119,5 % (sehr guter Wohnwert) über dem Preisniveau in der Fächerstadt.

Bei den Eigentumswohnungen im Bestand, das heißt den weiterverkauften Eigentumswohnungen, liegen die Orientierungswerte für Freiburg und Stuttgart für alle Wohnwerte ebenfalls deutlich über den Karlsruher Preisen. Dabei steigt der Unterschied mit höherem Wohnwert sukzessive an. So liegen die Preise in Freiburg zwischen 14,2 % (einfacher Wohnwert) und 46,7 % (sehr guter Wohnwert) sowie in Stuttgart zwischen 35,6 % (einfacher Wohnwert) und 93,8 % (sehr guter Wohnwert) über dem Preisniveau in der Fächerstadt. In Pforzheim liegt das Preisniveau um -37,3 % (einfacher Wohnwert) beziehungsweise rund -20 % (mittlerer bis sehr guter Wohnwert) unter den Karlsruher Orientierungspreisen. Im Vergleich zu Heidelberg, Heilbronn und Mannheim ergibt sich für Karlsruhe ein gemischtes Bild: Hier liegen die Karlsruher Preise für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert deutlich höher. Dieser Unterschied schwächt sich jedoch für mittlere bis sehr gute Wohnwerte teilweise deutlich ab. Insbesondere in Heidelberg und Mannheim übersteigen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand bei sehr gutem Wohnwert die Orientierungswerte für Karlsruhe um rund die Hälfte (53,8 % beziehungsweise 48,2 %).

Tabelle 4.01

**Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen in baden-württembergischen Großstädten 2019 (IVD-Institut)**

Eigentumswohnungen	... im Bestand				... neu gebaut		
	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
	In Euro pro Quadratmeter						
Freiburg im Breisgau	2.570	3.340	3.940	4.960	4.490	5.140	6.350
Heidelberg	1.300	2.790	3.720	5.200	3.900	4.350	6.060
Heilbronn	1.330	1.850	2.550	3.630	3.750	4.150	4.700
<b>Karlsruhe</b>	2.250	2.500	2.980	3.380	3.680	4.050	4.510
Mannheim	1.910	2.360	3.230	5.010	3.740	4.220	5.910
Pforzheim	1.410	2.000	2.380	2.720	2.650	2.890	3.280
Stuttgart	3.050	3.950	4.950	6.550	6.000	7.550	9.900
Ulm	2.250	2.610	3.130	3.680	3.920	4.190	4.610

- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise pro Quadratmeter.
- Bestandsobjekte (3 Zimmer, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz), bezugsfrei
- Neubauobjekte (in der Regel vom Bauträger), Größe: 80 m<sup>2</sup>
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## 4.3 Mieten

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat insbesondere angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in der Fächerstadt und der seit 2015 auch für Karlsruhe geltenden Mietpreisbremse stetig zugenommen. Seit 2013 wird die ortsübliche Vergleichsmiete in Karlsruhe anhand des qualifizierten Mietspiegels nachgewiesen.

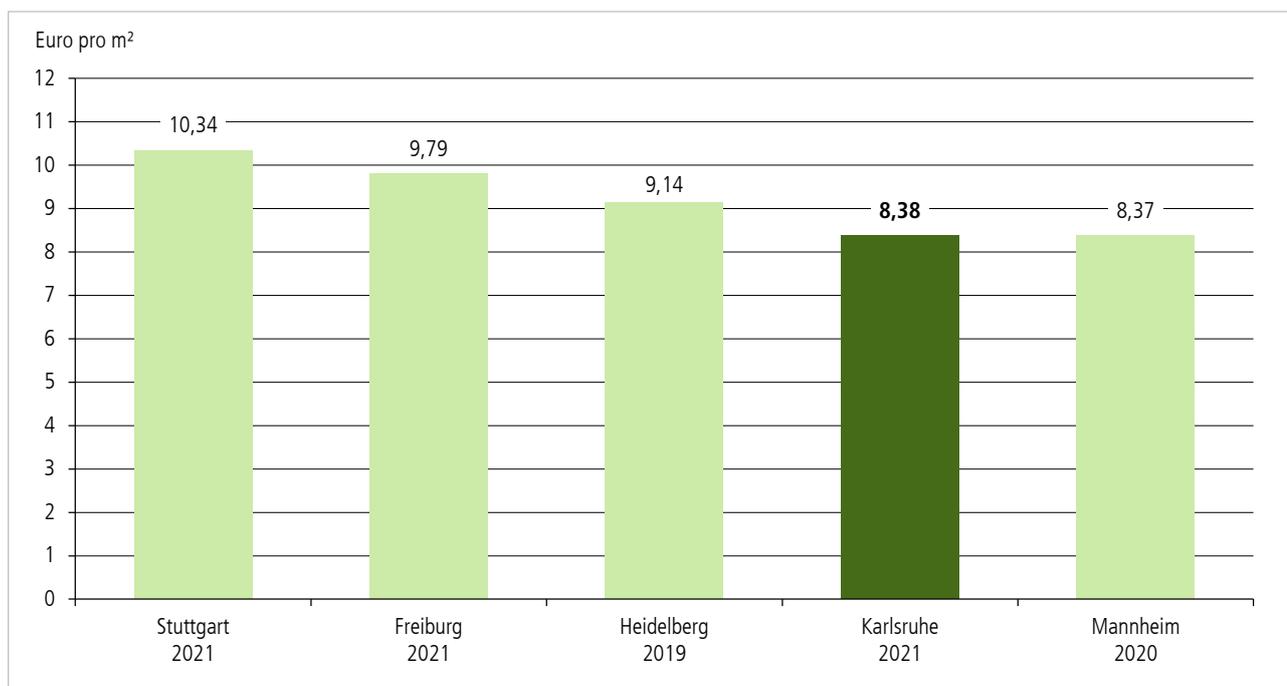
Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Dabei gilt der Mietspiegel ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen und vermietete Einfamilienhäuser des frei finanzierten Wohnungsmarktes, nicht jedoch für Sozialmietwohnungen oder Wohnungen, deren Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde. Ebenso nicht zur Anwendung kommt der Mietspiegel für Wohnraum in Heimen und Wohnheimen, Dienst- und Werkwohnungen oder Gefälligkeitsmietverhältnissen und auch nicht für leerstehende Wohnungen.

Die Basis für den Karlsruher Mietspiegel bildet eine repräsentative Mieter- und Vermieterbefragung, deren Ergebnisse nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet und von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie vom Karlsruher Gemeinderat anerkannt werden. Für den aktuellen Mietspiegel 2021 konnten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rund 4.700 Wohnungen bei der regressionsanalytischen Auswertung im Jahr 2020 berücksichtigt werden, die über das gesamte Stadtgebiet hinweg verteilt und nach Baualter und Eigentümerstruktur des Gebäudes repräsentativ berücksichtigt wurden.

Das Mietpreisniveau gemäß dem Karlsruher Mietspiegel 2021 liegt bei 8,38 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Verglichen mit anderen baden-württembergischen Großstädten bewegt sich Karlsruhe damit aktuell im Mittelfeld und weist als attraktive Großstadt und Hochschulstandort ein vergleichsweise moderates Mietpreisniveau auf (Abbildung 4.12). Dennoch sind auch in Karlsruhe die ortsüblichen Preise bei Wohnungsmieten vor allem in den letzten Jahren gestiegen. So nahm das mittlere Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 2012 und 2016 von 6,78 Euro auf 7,32 Euro zu, was einer jährlichen Preissteigerung von rund +2,0 % entspricht. Zwischen 2016 und 2020 stiegen die Mietpreise um durchschnittlich +3,4 % pro Jahr. Insgesamt hat sich die mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Stadtgebiet zwischen 2012 und 2020 um 23,6 % oder durchschnittlich +2,7 % pro Jahr erhöht (Abbildung 4.13).

Abbildung 4.12

### Mietpreisniveau<sup>1</sup> gemäß Mietspiegel im baden-württembergischen Großstadtvergleich



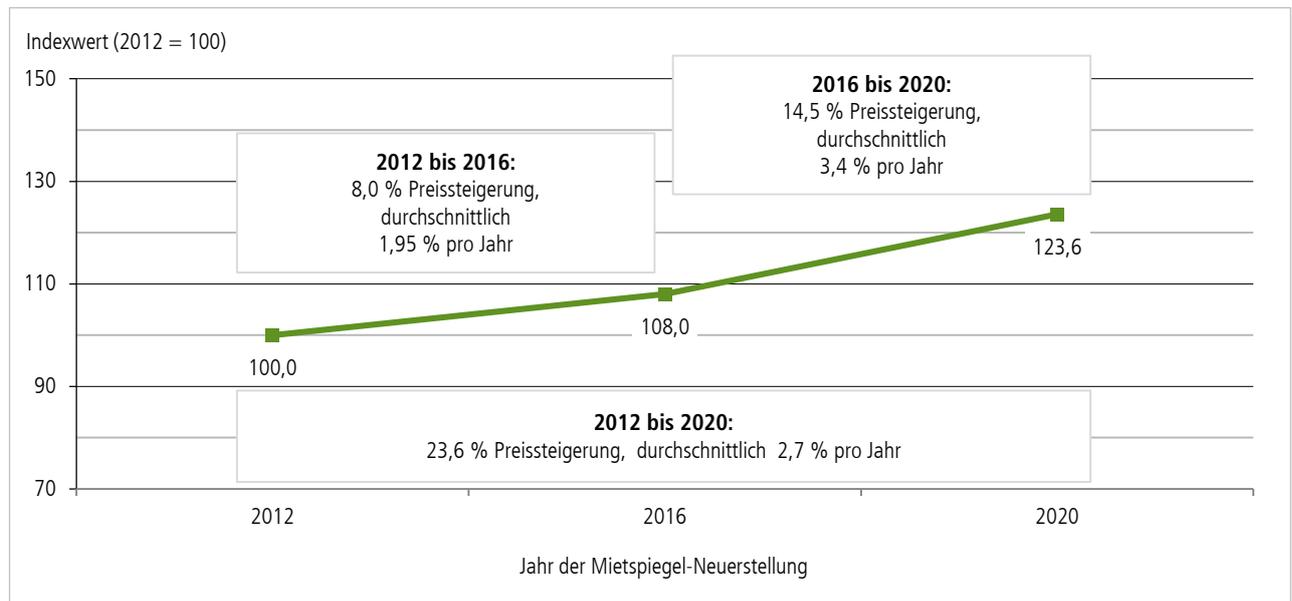
<sup>1</sup> Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 4.13

**Entwicklung des Mietpreisniveaus<sup>1</sup> gemäß Mietspiegel in Karlsruhe 2012 bis 2020**



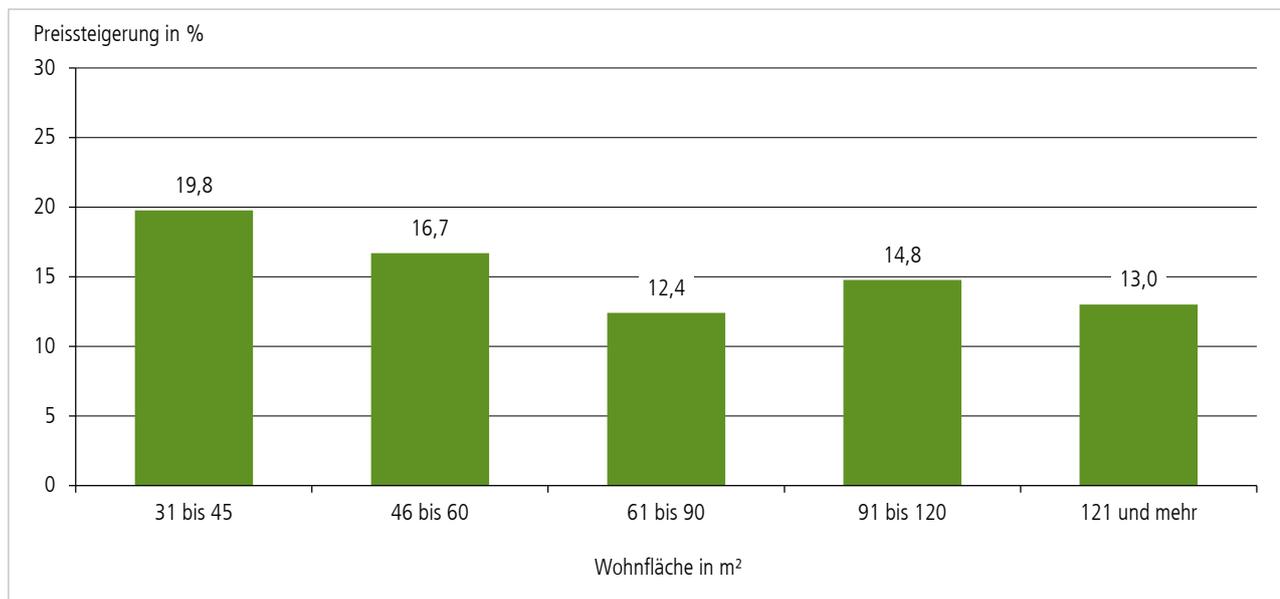
<sup>1</sup> Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.  
 Indexwert: 2012 = 100.  
 Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung schwanken die Preise zum Teil erheblich. Kleine Wohnungen sind im Schnitt teurer als größere Objekte. Gerade die Mieten für kleine Wohnungen bis 30 Quadratmeter beziehungsweise 45 Quadratmeter, die an einem Hochschulstandort naturgemäß stark nachgefragt werden und deren Mieter häufiger wechseln, haben sich in den letzten vier Jahren überdurchschnittlich verteuert (Abbildung 4.14). Neben der Größe wirkt sich vor allem die Ausstattung stark auf den Mietpreis aus. So kann beispielsweise der Preisunterschied einer zwischen 60 und 90 Quadratmeter großen Wohnung in einem zwischen 1949

und 1965 errichteten Gebäude mit durchschnittlicher Lage fast drei Euro betragen, je nachdem ob sie eine sehr einfache oder eine hervorragende Ausstattung besitzt. Ferner liegen die Preise bei barrierefreien oder rollstuhlgerecht gestalteten Objekten beispielsweise höher als bei Normalwohnungen ohne diese baulichen Erleichterungen. Gleiches gilt für Wohnraum mit einer lebenserleichternden oder den klimatischen Wohnwert verbessernden Komfortausstattung. Derartige Ausstattungskomponenten zeichnen sich angesichts der Auswirkungen des Klimawandels und der heißen Sommer in Karlsruhe mittlerweile ortsüblich durch Preisauflschläge bei den Bestandsmieten ab.

Abbildung 4.14

### Entwicklung des Mietpreisniveaus<sup>1</sup> gemäß Mietspiegel für Wohnungen unterschiedlicher Größe in Karlsruhe 2016 bis 2020



<sup>1</sup> Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistikstelle.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auch die energetische Beschaffenheit spiegelt sich ortsüblich im Mietpreis wider. Wurden Altbauten nicht wesentlich oder gar nicht modernisiert, weisen deren Wohnungen einen Preisabschlag gegenüber Objekten in Gebäuden mit einem besseren energetischen Standard aus. Beim Baualter beträgt die maximale Preisdifferenz bei der Nettokaltmiete zwischen einer Neubau- und einer Altbauwohnung – für eine hinsichtlich Wohnfläche, Ausstattung und Lage identisch eingestufte Wohnung – knapp 2,50 Euro pro Quadratmeter. Und der Einfluss der Lage kann beim Nettokaltmietpreis bis zu rund 1,50 Euro pro Quadratmeter (für eine ansonsten gleiche Wohnung) ausmachen.

Neben den wohnungsspezifischen Merkmalen gibt es noch weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren. Von diesen außergesetzlichen Merkmalen ist gerade die Vermietung von Wohnungen an – zumeist studentische –

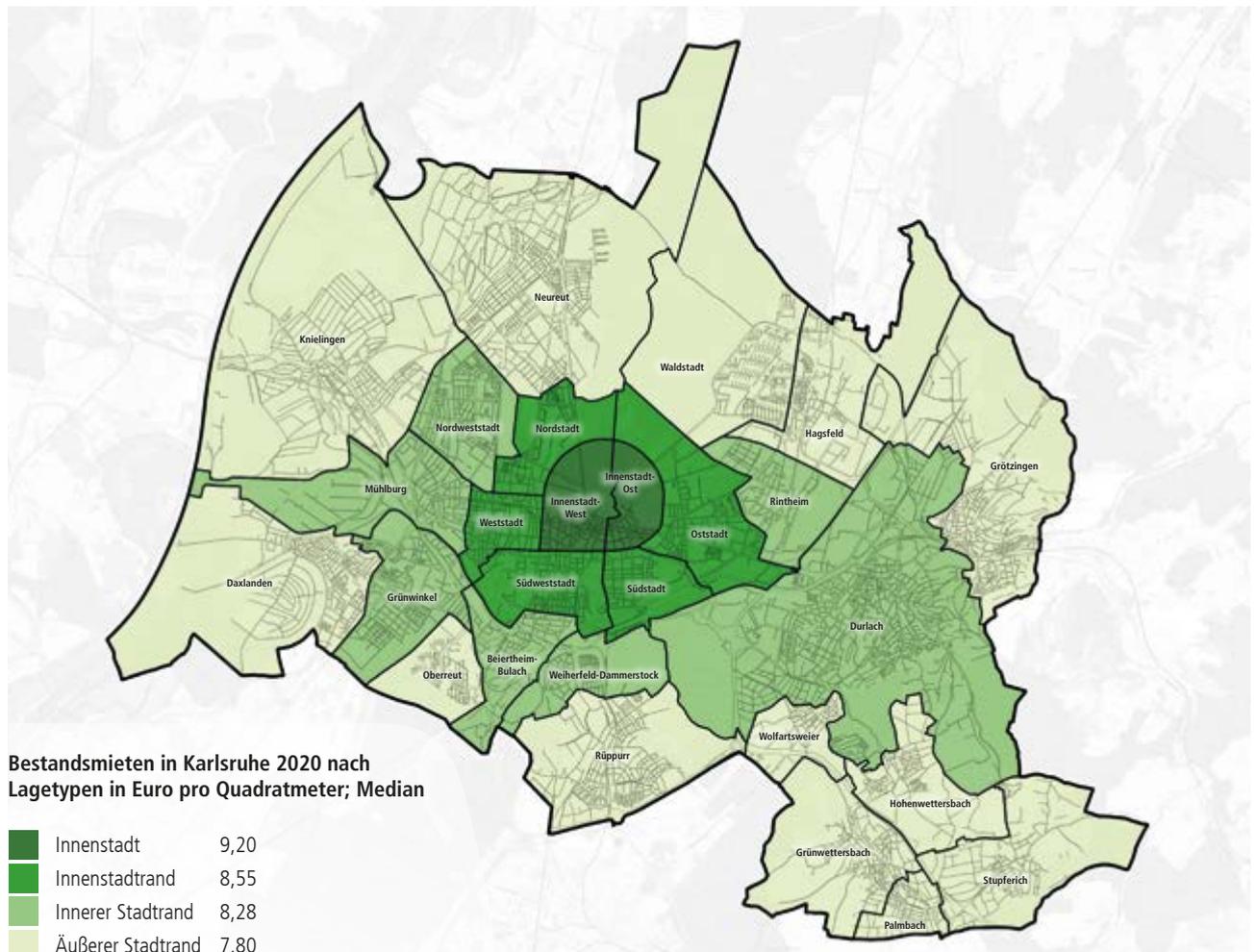
Wohngemeinschaften eine für Hochschulstandorte typische Nutzung, die sich nachweislich auf den Mietpreis auswirkt. Rechnet man die Einzelmieten der Bewohnerinnen und Bewohner zusammen, so ergeben sich deutlich höhere Mietpreise als bei einer Belegung durch einen Mehrpersonenhaushalt, beispielsweise eine Familie. In Karlsruhe liegt der Mehrpreis, der für eine Wohnung durch die Vermietung an eine WG verlangt wird, aktuell bei rund 1,25 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Vor acht Jahren konnten noch +0,70 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat zur ausgewiesenen Nettokaltmiete hinzugerechnet werden, 2016 betrug der WG-Zuschlag 0,95 Euro pro Quadratmeter. Die dynamische Preisentwicklung des WG-Zuschlags spiegelt die hohe Nachfrage gerade für spezielle Gruppen wider, die im Fall von Wohngemeinschaften auch eine Konkurrenz für Familien am Wohnungsmarkt darstellen.

### Bestandsmieten auf Basis der Bürgerumfrage 2020

Auf Basis der Bürgerumfrage zum Thema Wohnen und Bauen in Karlsruhe 2020 ergibt sich für die Fächerstadt eine mittlere Bestandsmiete von 8,28 Euro pro Quadratmeter kalt (Median). Das umfragebasierte Mietniveau liegt etwas

unter dem Mietspiegelpreis, da hier alle Bestandsmieten ungeachtet des letzten Mietänderungsdatums und des Wohnungsmarktsegments eingehen. WG-Mieten werden nicht berücksichtigt. Die umfragebasierten Bestandsmieten sinken mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt von 9,20 Euro auf 7,80 Euro pro Quadratmeter kalt (Abbildung 4.15).

Abbildung 4.15  
**Bestandsmieten in Karlsruhe 2020 nach Lagetypen | Teilgruppe<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Nur Personen, die zur Miete wohnen. Ohne Wohngemeinschaften.  
 Quelle: Bürgerumfrage 2020.  
 Basis: 3.134 Befragte mit Antwort.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die Bestandsmieten sind höher, je kürzer die befragten Haushalte in ihrer aktuellen Wohnung beziehungsweise in ihrem aktuellen Haus wohnen (Tabelle 4.02). Während Haushalte, die mehr als zehn Jahre in ihrer aktuellen Wohnung oder ihrem aktuellen Haus wohnen, im Mittel 6,94 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete bezahlen, liegt das Mietniveau bei Haushalten mit einer Wohndauer von bis zu zwei Jahren mit 9,74 Euro pro Quadratmeter um rund 40 % höher. Neben der Wohndauer hat auch die Art des Vermieters einen deutlichen Einfluss auf die Miethöhe. So liegt die Medianmiete bei Wohnungsunternehmen mit 9,11 Euro pro Quadratmeter kalt am höchsten, gefolgt vom Mietniveau privater Vermieter von 8,75 Euro pro Quadratmeter. Die mittleren Kaltmieten beim kommunalen Wohnungsunternehmen Volkswohnung und bei Wohnungsbaugenossenschaften liegen mit 6,94 Euro beziehungsweise 6,84 Euro pro Quadratmeter etwas mehr als 15 % unter der mittleren Miete in der Fächerstadt und wirken sich damit deutlich preisdämpfend auf den Mietmarkt aus. Allerdings gilt es an dieser Stelle zu beachten, dass die in Summe relativ günstige mittlere Miete bei der Volkswohnung auch durch deren hohen Anteil geförderter Wohnungen (etwa 19 %) bedingt ist. In der Regel darf für eine Sozialwohnung vom Vermieter nur die Kostenmiete veranschlagt werden, die wiederum deutlich unter der Marktmiete liegt. Dies zeigt sich auch bei den aktuellen Angebotsmieten der Volkswohnung, die in Tabelle 4.03 dargestellt sind.

Tabelle 4.02

### Bestandsmieten in Karlsruhe 2020 nach Wohndauer und Art des Vermieters | Teilgruppe<sup>1</sup>

Medianmiete pro Quadratmeter	Median	Ungewichtete Anzahl
<b>Wohndauer</b>		
Bis 2 Jahre	9,74	906
3 bis 4 Jahre	9,17	536
5 bis 6 Jahre	8,65	349
7 bis 8 Jahre	8,17	240
9 bis 10 Jahre	7,67	207
Mehr als 10 Jahre	6,94	895
<b>Art des Vermieters</b>		
Privater Vermieter	8,75	2.087
Volkswohnung	6,94	277
Wohnungsbaugenossenschaft	6,84	420
Wohnungsunternehmen	9,11	234
Sonstige <sup>2</sup>	8,00	118
<b>Karlsruhe insgesamt</b>	<b>8,28</b>	<b>3.136</b>

1 Nur Personen, die zur Miete wohnen. Ohne Wohngemeinschaften.

2 Zum Beispiel Dienst- oder Werkswohnung, Studentenwohn-, Senioren- oder Pflegeheim, mietkostenfreie oder vergünstigte Wohnverhältnisse bei Eltern/Verwandten.

Quelle: Bürgerumfrage 2020.

Basis: 3.136 Befragte mit Antwort.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 4.03

### Angebotsmieten der Volkswohnung 2013 bis 2019

Angebotsmieten (Kaltmiete/m <sup>2</sup> )	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Freifinanziert</b>	6,35	6,72	7,12	7,10	7,55	7,53	7,86
Erstvermietung Neubau	8,82	9,57	9,19	10,09	10,20	10,69	10,84
Wiedervermietung	6,24	6,47	6,80	7,00	7,07	7,25	7,52
<b>Öffentlich gefördert</b>	5,89	5,99	5,99	5,97	6,34	6,40	6,75
Erstvermietung Neubau	6,19	---	7,06	6,12	6,67	7,01	7,24
Wiedervermietung	5,86	5,99	5,92	5,94	5,65	5,97	6,26
<b>Gesamt</b>	<b>6,28</b>	<b>6,59</b>	<b>6,90</b>	<b>6,89</b>	<b>7,25</b>	<b>7,27</b>	<b>7,64</b>

1 Keine Daten vorhanden.

Quelle: VOLKSWOHNUNG GmbH.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Neuvertragsmieten für Häuser

Laut Immobilienmarktforschungsinstitut IVD schwanken die aktuellen Orientierungswerte für monatliche Kaltmieten von Reihenmittelhäusern in Karlsruhe je nach Wohnwert und Alter zwischen 1.170 Euro (einfacher Wohnwert, Bestand) und 1.730 Euro (guter Wohnwert, Neubau) pro Objekt (Tabelle 4.04). Insbesondere im Bereich von Reihenmittelhäusern im Bestand mit einfachem und mittlerem Wohnwert haben sich die Schwerpunktpreise dynamisch entwickelt. Sie nahmen

seit 2012 im Durchschnitt um jährlich etwa 6 % zu; bei Reihenmittelhäusern im Neubau liegen die durchschnittlichen jährlichen Zunahmen mit rund 3 % wesentlich niedriger. Die Orientierungswerte für Neuvertragsmieten im Segment der Doppelhaushälften liegen Stand Herbst 2019 zwischen 1.340 Euro (einfacher Wohnwert, Bestand) und 1.850 Euro (guter Wohnwert, Neubau) monatlich netto kalt pro Objekt. Die durchschnittlichen jährlichen Steigerungen der Neuvertragsmieten seit 2012 im Segment der Doppelhaushälften liegen zwischen 3 % und 4 %.

Tabelle 4.04

### Neuvertragsmieten für Häuser in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)

Neuvertragsmieten für Häuser in Karlsruhe 2012 bis 2019	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Mieten in Euro pro Objekt							
<b>Reihenmittelhäuser: Bestand</b>								
Einfacher Wohnwert	780	780	860	910	980	1.020	1.070	1.170
Mittlerer Wohnwert	880	900	1.000	1.070	1.090	1.130	1.190	1.290
Guter Wohnwert	1.200	1.200	1.330	1.400	1.400	1.430	1.500	1.590
<b>Reihenmittelhäuser: Neubau</b>								
Mittlerer Wohnwert	1.200	1.220	1.200	1.260	1.270	1.350	1.420	1.460
Guter Wohnwert	1.400	1.420	1.450	1.530	1.550	1.610	1.660	1.730
<b>Doppelhaushälfte: Bestand</b>								
Einfacher Wohnwert	1.000	1.030	1.150	1.220	1.230	1.260	1.290	1.340
Mittlerer Wohnwert	1.150	1.180	1.300	1.350	1.350	1.360	1.380	1.450
Guter Wohnwert	1.300	1.320	1.450	1.560	1.530	1.540	1.570	1.620
<b>Doppelhaushälfte: Neubau</b>								
Mittlerer Wohnwert	1.350	1.370	1.450	1.530	1.530	1.600	1.680	1.700
Guter Wohnwert	1.530	1.570	1.650	1.730	1.730	1.800	1.810	1.850

- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise (monatliche Netto-Kaltmiete) pro Objekt.
- Reihenmittelhäuser: Bestand; Haus mit Garage
- Reihenmittelhäuser: Neubau; Erstvermietung, 125 m<sup>2</sup> inklusive Garage
- Doppelhaushälften: Bestand; Haus mit Garage, Wohnfläche circa 125 m<sup>2</sup>
- Doppelhaushälften: Neubau; Erstvermietung, 140 m<sup>2</sup> inklusive Garage
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.08.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Neuvertragsmieten für Wohnungen

Stand Herbst 2019 liegen die vom IVD-Institut für Karlsruhe veröffentlichten Orientierungswerte für Neuvertragsmieten von Mietwohnungen in Karlsruhe zwischen 8,20 Euro (Baujahr vor 1950, einfacher Wohnwert) und 13,50 Euro (Erstbezug, sehr guter Wohnwert) netto kalt pro Quadratmeter (Tabelle 4.05). Deutliche Unterschiede in der Miethöhe sind für alle Wohnwerte insbesondere zwischen Bestands- und Erstbezugswohnungen festzustellen: Die Miethöhen bei Erstbezugswohnungen sind deutlich teurer. Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Neuvertragsmieten zwischen 2012 und 2019 schwankt zwischen rund 3 % und

4 % für alle Segmente. Allerdings ist ein substantieller Anstieg der Neuvertragsmieten bei Erstbezugswohnungen erst ab dem Jahr 2015 beziehungsweise 2016 festzustellen. Grundsätzlich liegt die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei mittlerem Wohnwert in der Fächerstadt mit einer Steigerung von 20,9 % im Segment der Neubauwohnungen sowie 25,3 % beziehungsweise 30,0 % im Segment der Bestandswohnungen über der Nominallohnentwicklung in Deutschland (2012 bis 2019: +18,6 %), was als Hinweis für eine steigende Wohnkostenbelastung der Haushalte insbesondere bei kürzlich abgeschlossenen Mietverträgen gewertet werden kann.

Tabelle 4.05

### Neuvertragsmieten für Wohnungen in Karlsruhe 2012 bis 2019 (IVD-Institut)

Neuvertragsmieten für Wohnungen in Karlsruhe 2012 bis 2019	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Preise in Euro pro Quadratmeter							
<b>Mietwohnungen: Baujahr vor 1950</b>								
Einfacher Wohnwert	6,10	6,30	6,90	7,10	7,40	7,50	7,90	8,20
Mittlerer Wohnwert	7,00	7,20	7,90	8,20	8,30	8,40	8,60	9,10
Guter Wohnwert	8,30	8,30	9,10	9,30	9,30	9,70	9,90	10,40
Sehr guter Wohnwert	9,80	10,30	10,30	10,60	11,00	11,40	12,10	12,30
<b>Mietwohnungen: Baujahr ab 1950</b>								
Einfacher Wohnwert	6,50	6,90	7,20	7,30	7,60	7,70	8,00	8,50
Mittlerer Wohnwert	7,50	7,70	8,00	8,30	8,40	8,60	8,90	9,40
Guter Wohnwert	8,80	9,10	9,40	9,40	9,50	9,90	10,20	10,50
Sehr guter Wohnwert	9,60	9,80	10,30	10,40	10,60	11,20	11,80	12,30
<b>Erstbezugswohnungen</b>								
Mittlerer Wohnwert	9,10	8,50	8,50	8,60	9,00	10,00	10,50	11,00
Guter Wohnwert	9,60	9,30	9,80	9,90	10,50	11,40	11,90	12,30
Sehr guter Wohnwert	10,80	10,60	10,80	12,00	12,50	12,70	13,20	13,50

- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise (monatliche Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter.
- Bestandsobjekte und Erstbezugswohnungen (3 Zimmer, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz).
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.08.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.

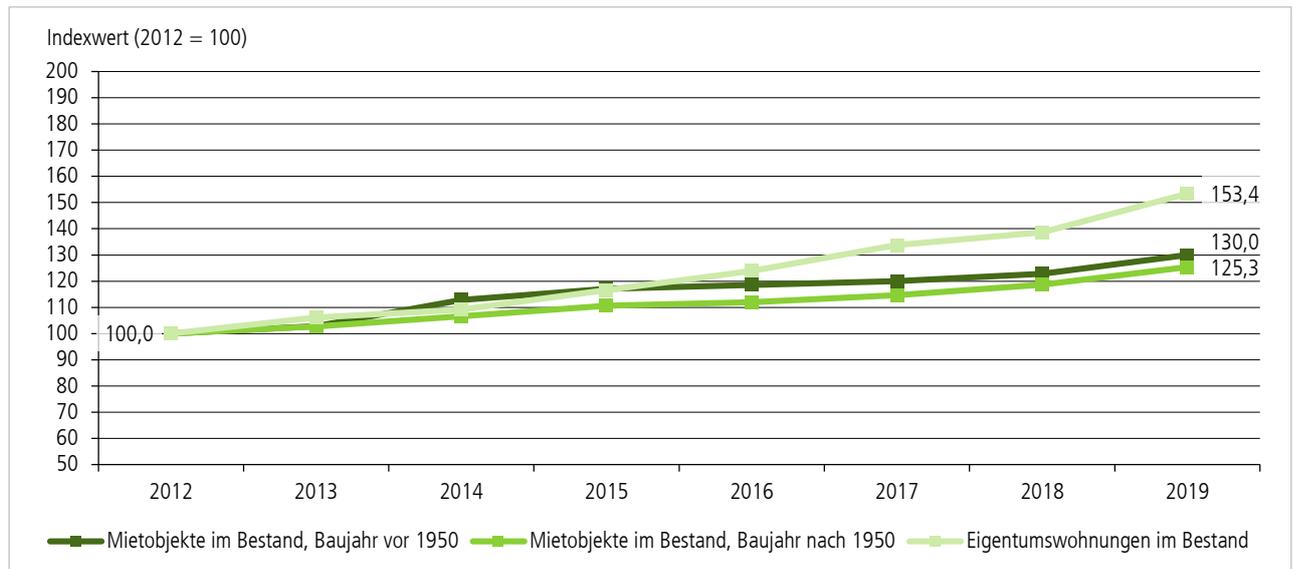
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die Entwicklung der Neuvertragsmieten in Karlsruhe bleibt – analog zur bundesweiten Entwicklung in den letzten Jahren – für alle Segmente des Wohnungsmarkts hinter der Entwicklung der Immobilienpreise zurück. Besonders deutlich ist dies im Bereich der Wohnungen und hier wiederum bei neu gebauten Wohnungen beziehungsweise Wohnungen

zum Erstbezug durch den Mieter. So stiegen die Kaltmieten pro Quadratmeter bei Erstbezugswohnungen seit 2012 um 21 %, während die Kaufpreise im selben Zeitraum mit einem Zuwachs von 84 % um das Vierfache zugenommen haben (Abbildungen 4.16 und 4.17).

Abbildung 4.16

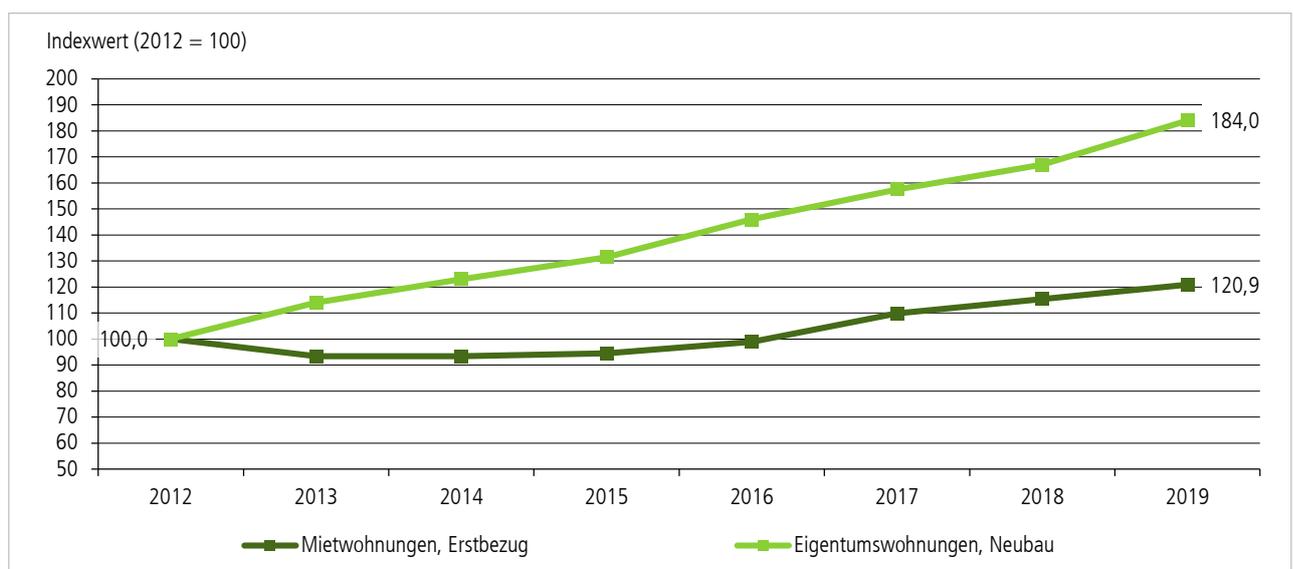
**Kaufpreisentwicklung versus Entwicklung von Neuvertragsmieten im Bestand bei mittlerem Wohnwert 2012 bis 2019**



- Indexwert: 2012 = 100.
  - Herbstwerte.
  - Indexwerte basierend auf Orientierungswerten beziehungsweise Schwerpunktpreisen pro Quadratmeter.
  - Objektdefinitionen und Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07 / 4.08.
- Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 4.17

**Kaufpreisentwicklung versus Entwicklung von Neuvertragsmieten von Neubauobjekten bei mittlerem Wohnwert 2012 bis 2019**



- Indexwert: 2012 = 100.
  - Herbstwerte.
  - Indexwerte basierend auf Orientierungswerten beziehungsweise Schwerpunktpreisen pro Quadratmeter.
  - Objektdefinitionen und Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.07 / 4.08.
- Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 4.06

**Mieten in baden-württembergischen Großstädten 2019 (IVD-Institut)**

Mieten in baden-württembergischen Großstädten 2019	Mietwohnungen: Baujahr vor 1950				Mietwohnungen: Baujahr nach 1950				Erstbezugswohnungen		
	Wohnwert										
	Einfach	Mittel	Gut	Sehr gut	Einfach	Mittel	Gute	Sehr gute	Mittel	Gut	Sehr gut
	In Euro pro Quadratmeter										
Freiburg im Breisgau	7,44	8,85	11,66	13,75	8,19	9,46	12,26	14,44	11,31	13,08	14,81
Heidelberg	9,00	10,25	11,58	14,25	9,23	10,15	12,03	14,50	12,72	14,03	16,10
Heilbronn	7,10	8,00	8,48	9,75	7,45	9,05	9,60	10,75	9,40	10,13	12,75
<b>Karlsruhe</b>	8,20	9,13	10,35	12,28	8,50	9,38	10,53	12,25	11,00	12,28	13,45
Mannheim	8,11	9,30	12,81	15,86	8,19	10,25	12,63	15,05	11,75	14,59	17,00
Pforzheim	6,41	7,68	8,39	9,26	6,50	7,48	8,28	9,43	8,79	9,61	10,23
Stuttgart	11,20	13,20	14,90	17,40	11,30	13,20	14,80	17,30	15,10	16,30	17,80
Ulm	7,71	8,90	9,98	11,46	8,38	9,56	11,30	12,63	11,63	12,30	13,63

- Herbstwerte.
- Bei den Werten handelt es sich um Orientierungswerte beziehungsweise Schwerpunktpreise (monatliche Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter.
- Bestandsobjekte und Erstbezugswohnungen (3 Zimmer, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz).
- Wohnwertkriterien siehe Tabelle 4.08.

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Großstädten bewegen sich die Neuvertragsmieten in Karlsruhe im mittleren Bereich (Tabelle 4.06). In Stuttgart und in Heidelberg liegt das Mietniveau sowohl für Mietwohnungen im Bestand als auch für Erstbezugswohnungen deutlich höher als in Karlsruhe. In der Landeshauptstadt sind die Neuvertragsmieten sogar zwischen 32,7 % (Erstbezug, guter Wohnwert) und 44,6 % (Baujahr vor 1950, mittlerer Wohnwert) höher als in Karlsruhe. Dagegen liegen die

durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Heilbronn und Pforzheim unter denen in der Fächerstadt. Im Vergleich zu Freiburg ergibt sich ein gemischtes Bild. So liegt das Mietniveau für Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) mit einfachem und mittlerem Wohnwert in Freiburg etwas unter den Karlsruher Preisen.



Tabelle 4.07  
**Indikatorenübersicht für Kaufobjekte (IVD-Institut)**

	Art	Orientierungswert/Schwerpunktpreis	Wohnlagen-/Wohnwert-Klassen	
Baugrund	Baugrundstücke für <b>freistehende Einfamilienhäuser</b> ; 700 m <sup>2</sup> , voll erschlossen	pro m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnlage:</b> Wohngebiet mit Mischformen, Lage peripher zu Ortskernen, fehlende besondere landschaftliche Reize <b>Gute Wohnlage:</b> Reine Einfamilienhausgegend, ansprechende Infrastruktur, landschaftliche Erholungszonen <b>Sehr gute Wohnlage:</b> Villenlage in einer Prestigewohngegend	
	Baugrundstücke für <b>Mehrfamilienhäuser</b> ; Zugrunde gelegte Geschossflächenzahl: 0,8		<b>Einfache Wohnlage:</b> Gebiet mit Mischnutzung, Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr <b>Mittlere Wohnlage:</b> Überwiegende Wohnnutzung, Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Nähe, gute verkehrliche Erschließung <b>Gute Wohnlage:</b> Befriedigt größere Ansprüche an die Umgebung, „gute Adresse“ im Sinne der sozialen Schichtung <b>Sehr gute Wohnlage:</b> Reine Wohngegend, stark gehobener bis luxuriöser Lebensstil der Umgebungsbewohner in Umgebungsbebauung erkennbar	
Häuser	<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b> ; Haus mit ortsüblich großem Grundstück inklusive Garage  Einfacher Wohnwert: 100 m <sup>2</sup> Mittlerer Wohnwert: 125 m <sup>2</sup> Guter Wohnwert: 150 m <sup>2</sup> Sehr guter Wohnwert: 200 m <sup>2</sup>	Bestand	pro Objekt	<b>Einfacher Wohnwert:</b> Vorortlage, Baujahr circa 1960, einfache Ausstattung, normale Rauteilung <b>Mittlerer Wohnwert:</b> zwei Vollgeschosse, Lage im reinen Wohngebiet, Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen, gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) <b>Guter Wohnwert:</b> villenähnlich bebaute Umgebung, gute Ausstattung, gehobenes Niveau, Lage in bevorzugter Gegend <b>Sehr guter Wohnwert:</b> erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, Prestigegegend
	<b>Reihenmittelhaus</b> ; 100 / 110 / 120 m <sup>2</sup> , ohne Garage			Neubau
	<b>Doppelhaushälfte</b> ; 125 m <sup>2</sup> , inklusive Garage	Wie Bestandsobjekte, ohne „Einfacher Wohnwert“		
	<b>Reihenmittelhaus</b> ; 125 m <sup>2</sup> , inklusive Garage		<b>Mittlerer Wohnwert:</b> Reines Wohngebiet, durchschnittliche Ausstattung, gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) <b>Guter Wohnwert:</b> Villenähnlich bebaute Umgebung, gute Ausstattung, gehobenes Niveau, Lage in bevorzugter Gegend	
Wohnung	<b>Bestandsobjekte</b> ; 3 Zimmer, 80 m <sup>2</sup> , ohne Pkw-Stellplatz, bezugsfrei	pro m <sup>2</sup>	<b>Einfacher Wohnwert:</b> Zum Beispiel WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage <b>Mittlerer Wohnwert:</b> Zum Beispiel Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur <b>Guter Wohnwert:</b> Zum Beispiel modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage <b>Sehr guter Wohnwert:</b> Modernste Ausstattung, erstklassige Wohnanlage	
	<b>Neubauobjekte</b> ; in der Regel vom Bauträger, 80 m <sup>2</sup>		Wie Bestandsobjekte, ohne „Einfacher Wohnwert“	

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 4.08  
**Indikatorenübersicht für Mietobjekte (IVD-Institut)**

	Art	Orientierungswert/Schwerpunktpreis	Wohnlagen-/Wohnwert-Klassen
Wohnung	<b>Altbau;</b> Drei Zimmer, 70 m <sup>2</sup> , ohne Pkw-Stellplatz, Baujahr vor 1950	monatliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>	<b>Einfacher Wohnwert:</b> keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem <b>Mittlerer Wohnwert:</b> „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung), Wohngebiet mit gemischter Bevölkerungsstruktur <b>Guter Wohnwert:</b> gehobener Durchschnitt, reines Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage, guter Zustand <b>Sehr guter Wohnwert:</b> hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung, sehr gute Wohnlage
	<b>Bestand;</b> Drei Zimmer, 70 m <sup>2</sup> , ohne Pkw-Stellplatz, Baujahr ab 1950		
	<b>Erstbezugswohnungen;</b> Drei Zimmer, 70 m <sup>2</sup> , ohne Pkw-Stellplatz		
Häuser	<b>Reihenmittelhaus;</b> mit Garage  Einfacher Wohnwert: 100 m <sup>2</sup> Mittlerer Wohnwert: 110 m <sup>2</sup> Guter Wohnwert: 120 m <sup>2</sup>	Bestand	<b>Einfacher Wohnwert:</b> Vorortlage, Baujahr circa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumteilung <b>Mittlerer Wohnwert:</b> Lage im reinen Wohngebiet, Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen, gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) <b>Guter Wohnwert:</b> villenähnlich bebaute Umgebung, gute Ausstattung, gehobenes Niveau, Lage in bevorzugter Gegend
	<b>Doppelhaushälfte;</b> Haus mit Garage, circa 125 m <sup>2</sup>		
	<b>Reihenmittelhaus;</b> 125 m <sup>2</sup> inklusive Garage	Neubau	
	<b>Doppelhaushälfte;</b> 140 m <sup>2</sup> inklusive Garage		
			<i>Wie „Altbau/Bestand“, ohne „Einfacher Wohnwert“</i>

Quelle: IVD-Institut Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## 5. Kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

### Zusammenfassung Kapitel 5

#### Instrumente der Wohnraumversorgung im Überblick

Die Stadt Karlsruhe unterstützt die lokale Wohnraumversorgung zusätzlich zu Bundes- und Landesvorgaben und -maßnahmen durch den zielgerichteten Einsatz eigener kommunaler Instrumente. Dabei kommen Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus und der aktiven Bestandspolitik zum Einsatz. Zusätzlich existiert ein Instrumentarium im Bereich Vernetzung und Steuerung.

#### Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus in Karlsruhe

Im Maßnahmenfeld **Liegenschaftspolitik und Bodenmanagement** arbeitet die Stadt Karlsruhe mit zielgruppenspezifischen Vergaben. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus bei Grundstücken von mindestens 3.000 Quadratmetern Größe greift in diesem Zusammenhang das im April 2021 vom Gemeinderat beschlossene „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“. Weitere Instrumente der Liegenschaftspolitik beziehungsweise des Bodenmanagements sind das kommunale Baulandkataster zur Vermittlung von Baugrundstücken, Umlegungsverfahren sowie eine strategische Bodenvorratspolitik.

Im Maßnahmenfeld **Sozialer Wohnungsbau** greift das als Komplementärförderung angelegte „Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF)“. Parallel wurde im Jahr 2014 das Baulandmodell „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ beschlossen, das unter anderem die Bereitstellung von geförderten Wohnungen bei Schaffung von neuem oder höherwertigem Planungsrecht regelt. Zusätzlich hat die Stadt Karlsruhe mit dem Programm „Wohnraum-Mobi“ ein Anreizsystem für die Aktivierung und Zurverfügungstellung von günstigen Mietwohnungen geschaffen.

Mit dem **kommunalen Immobilienunternehmen** Volkswohnung GmbH leistet die Stadt Karlsruhe selbst einen zentralen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. So wurden im Rahmen eines anhaltenden Neubauprogramms in den Jahren 2011 bis 2019 über 1.000 Mietwohnungen fertiggestellt, davon rund 60 Prozent als geförderter Wohnraum.

#### Instrumente der aktiven Bestandspolitik in Karlsruhe

Im Maßnahmenfeld **Sozialwohnungen** erfolgt der Ankauf von Belegungsrechten im Rahmen des „Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF)“, das ebenfalls eine Förderung im Bereich des Wohnungsneubaus vorsieht. Darüber hinaus setzt die Stadt Karlsruhe seit 2005 mit dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ ein wirkungsvolles Instrument ein, um wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich greifen präventive Hilfen bei drohender Wohnungslosigkeit.

Im **Maßnahmenfeld der planungsrechtlichen Instrumente** waren zum Stichtag 31.12.2020 in Karlsruhe insgesamt neun Sanierungsgebiete ausgewiesen. Zwei weitere – Durlach Stadteingang und Kaiserstraße West – sind zur Programmaufnahme geplant. Darüber hinaus wurde im Frühjahr 2021 erstmals ein Aufstellungsbeschluss zur Vorbereitung einer sozialen Erhaltungssatzung (Gebiet „Alte Südstadt“) gefasst.

Die **kommunale Modernisierungsförderung** erfolgt anhand von zwei Instrumenten. Im Rahmen des Bonusprogramms zur energetischen Sanierung gewährt die Stadt Karlsruhe im Privatbereich Zuschüsse, um einen finanziellen Anreiz zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle zu schaffen. Das Schallschutzprogramm sieht Zuschüsse für schalldämmende Maßnahmen an Wohngebäuden vor, die von besonders starkem Verkehrslärm betroffen sind.

## Zusammenfassung Kapitel 5

### Instrumente im Bereich Vernetzung und Steuerung

Um den Austausch und Dialog der verschiedenen Akteure auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt aktiv zu fördern, lädt die Stadt Karlsruhe seit dem Jahr 2010 regelmäßig Akteure des lokalen Wohnungsmarktes zur „Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe“ und ab 2015 zum jährlichen „Akteurstreffen Wohnungsbau Karlsruhe“ ein. Verwaltungsmäßig ist der horizontale Austausch der einzelnen Fachdienststellen über wohnungsmarktrelevante Themen und Entwicklungen über die „AG Wohnungsmarktbeobachtung“ organisiert.

# Kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung

## 5.1 Instrumente der Wohnraumversorgung im Überblick

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein Grundpfeiler der staatlichen Daseinsvorsorge und wird als Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen wahrgenommen. Dabei erfolgt die Aufgabenerfüllung teilweise arbeitsteilig zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen – wie zum Beispiel im Bereich des Wohngelds – und teilweise in Eigenregie. So liegt die Förderung durch Baukindergeld beispielsweise in der Zuständigkeit des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI).

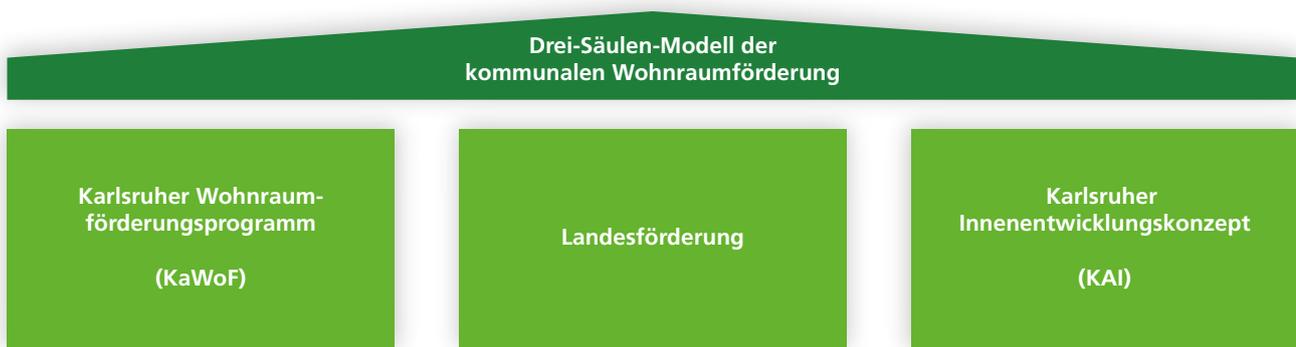
Im Zuge der seit dem Jahr 2010 deutschlandweit zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte insbesondere in Ballungsräumen, aber auch in Klein- und Mittelstädten wirtschaftlich attraktiver Regionen, intensivierten verschiedene politische Ebenen ihre Bemühungen, bezahlbares Bauen und Wohnen zu fördern und zu beschleunigen. Vielerorts wurden Aktionsbündnisse ins Leben gerufen, in denen Akteure aus Politik, Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Verbänden gemeinsame Ziele, Strategien und Maßnahmen formulierten. Vielfach wurden bereits bestehende Instrumente evaluiert und angepasst sowie neue Maßnahmen entwickelt und implementiert.

Von bundesweiter Bedeutung ist bis heute das 2014 unter der Leitung des Bundesbauministeriums initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Gemeinsam mit den Ländern, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlich relevanten Akteuren erarbeiten die Bündnispartner Empfehlungen zu Strategien und Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und der Bezahlbarkeit des Wohnens. Ein Meilenstein der Bündnisarbeit war die Entwicklung eines 10-Punkte Programms für eine Wohnungsbau-Offensive in Deutschland (Beschluss des Bundeskabinetts 2016) sowie die daraus resultierende „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“, die im September 2018 auf dem Wohngipfel im Kanzleramt verabschiedet wurde. Laut Bündnis sind seit Mitte 2020 alle zentralen Beschlüsse des Wohngipfels umgesetzt oder auf den Weg gebracht. Grob untergliedern lassen sich die Maßnahmen der Wohnraumoffensive in die Bereiche „Investive Impulse für den Wohnungsbau“ (zum Beispiel Baukindergeld, stärkere finanzielle Förderung des sozialen Wohnungsbaus), „Bezahlbarkeit des Wohnens sichern“ (zum Beispiel verbesserte Mietpreisbremse, Wohngeldreform) und „Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“ (zum Beispiel Harmonisierung der Landesbauordnungen, Förderung des seriellen und modularen Bauens). Zuletzt hat der Bundestag im Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet, wodurch unter anderem die kommunalen Vorkaufsrechte gestärkt und die gemeindliche Anordnung von Baugeboten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erleichtert werden.

Auf Landesebene existiert mit der 2016 gegründeten „Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg“ ein von der Landesregierung organisiertes Forum der am Wohnungsbau beteiligten Partner. Ziel der „Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg“ ist die Erarbeitung von Empfehlungen zur Bewältigung des Wohnungsmangels und zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Im Oktober 2020 wurde in Baden-Württemberg unter Mitwirkung der Wohnraum-Allianz die Landesverordnung zur Mietpreisbegrenzung erlassen. Demnach gehört Karlsruhe zu einer von 89 Kommunen in Baden-Württemberg, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf (ausgenommen sind Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen). Im Jahr 2018 hat die Landesregierung die aus dem Jahr 2013 stammende Umwandlungsverordnung um weitere fünf Jahre verlängert. Demnach gilt in Gebieten mit Milieuschutz ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind. Auch in Karlsruhe laufen derzeit die Vorbereitungen zum Erlass einer Milieuschutzsatzung, welche Voraussetzung für die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung ist.

Die Stadt Karlsruhe unterstützt die lokale Wohnraumversorgung zusätzlich zu Bundes- und Landesvorgaben und -maßnahmen durch den zielgerichteten Einsatz eigener kommunaler Instrumente. Dabei ist ein zentrales Element der kommunalen Wohnraumförderung ein Drei-Säulen-Modell bestehend aus der Landesförderung und zwei kommunalen Programmen (Abbildung 5.01). Diese sind das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) und als Komplementärförderung das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF). Das Drei-Säulen-Modell sowie weitere Instrumente und flankierende Unterstützungsmaßnahmen wurden vom Gemeinderat im Januar 2014 als Grundsatz der Wohnraumförderung in Karlsruhe beschlossen und im September 2017 – ebenfalls per Gemeinderatsbeschluss – auf Basis erster Erfahrungen und neuer Erkenntnisse angepasst. Seither wurden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der kommunalen Wohnraumversorgung vom Gemeinderat beschlossen und umgesetzt. So wurde zuletzt der Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ gefasst (März 2021) sowie ein Verfahren zur Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken und Immobilien (April 2021) beschlossen. In den Kapiteln 5.2, 5.3 und 5.4 werden die derzeit in Karlsruhe eingesetzten Instrumente der Wohnraumversorgung dargestellt.

Abbildung 5.01

**Drei-Säulen-Modell der kommunalen Wohnraumförderung in Karlsruhe**

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## 5.2 Instrumente im Bereich des Wohnungsneubaus in Karlsruhe

### 5.2.1 Liegenschaftspolitik/Bodenmanagement

#### Zielgruppenspezifische Vergabe und finanzielle Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke („Kommunale Wohnraumförderung Grundstücke“)

Die Stadt Karlsruhe vergibt ihre Grundstücke in der Regel zielgruppenorientiert. Dabei wird zwischen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und Grundstücken für den Geschosswohnungsbau unterschieden. Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt grundsätzlich nicht im Bieterverfahren gegen Höchstgebot. Stattdessen wird der Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks gutachterlich ermittelt und in der Ausschreibung als Verkaufswert angesetzt.

Zur Vergabe anstehende städtische Grundstücke im Segment der Ein-/Zweifamilienhausbebauung werden grundsätzlich im Wege einer Ausschreibung angeboten (Immobilienteil BNN, Amtsblatt und Homepage der Stadt). Während der Ausschreibungsfrist können sich die Interessenten bewerben. Nach Fristablauf erfolgt die Bewerberauswahl beziehungsweise die Zuschlagserteilung anhand vom Gemeinderat beschlossener Kriterien (Anzahl und Alter der Kinder, Anzahl pflegebedürftiger Angehöriger im Haushalt, Fragen zum eigenen Grundbesitz und dessen Größe). Die Auswahl erfolgt mittels eines Punktesystems. Die ausgewählten Bewerberinnen und Bewerber haben die Wahlmöglichkeit, das Grundstück zu erwerben oder im Wege eines Erbbaurechts zu übernehmen. Zusätzlich gewährt die Stadt gemäß der 2014 vom Gemeinderat beschlossenen „Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus“ bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Einkommengrenzen, Wohnflächenobergrenzen) eine finanzielle Förderung in Form eines Abschlags auf den gutachterlich ermittelten Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks.

Flächen für Geschosswohnungsbau werden ebenfalls im Rahmen von Vergabeverfahren angeboten. Bewerberinnen und Bewerber sind im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufgefordert, Konzepte vorzulegen, die unter anderem hinsichtlich sozialer, ökologischer und baulicher Qualität Standards setzen. Um noch zielgerichteter und ressourcenschonender agieren zu können, soll bei großen städtischen Grundstücken ab einer zusammenhängenden Fläche von 3.000 Quadratmetern die bisherige Konzeptvergabe verfestigt und weiterentwickelt werden (siehe hierzu auch „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“). Auch hier ist eine finanzielle Förderung möglich. Zum Beispiel gewährt die Stadt bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau einen Abschlag von 30 Prozent vom Grundstückspreis bei sozialer Nutzung (zum Beispiel Gemeinbedarf) für die Dauer von 20 Jahren.

Von 2009 bis 2019 hat die Stadtverwaltung mehr als 400 Wohnbaugrundstücke verkauft beziehungsweise im Wege des Erbbaurechts vergeben. Bei rund der Hälfte der Verkäufe handelte es sich um Verkäufe von Erbbaugrundstücken an die bisherigen Erbbauberechtigten. In diesem Fall greift die kommunale Wohnraumförderung nicht. Bei den übrigen Grundstücken entfällt der überwiegende Teil ebenfalls auf die Vergabe von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken. Wie viele dieser Vergaben mit finanzieller Förderung erfolgt sind, wurde bisher statistisch nicht differenziert erfasst. Ein in der Gesamtschau vergleichsweise geringerer Anteil der Vergaben erfolgte zugunsten des Geschosswohnungsbaus.

## Grundstücksvergabekonzept Wohnen

Für städtische Flächen für Geschosswohnungsbau wurde im April 2021 vom Gemeinderat das „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ beschlossen. Dabei stehen im Wesentlichen drei Ziele im Vordergrund, im Einzelnen sind dies

- die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu vertretbaren Preisen<sup>1</sup>
- die Sicherstellung und Gewährleistung von städtebaulichen, energetischen sowie sozialen Standards im Wohnungsbau<sup>2</sup>
- die Vergabe von Grundstücken an ausgewählte bauherrenrechtliche Zusammenschlüsse.<sup>3</sup>

Im Grundstücksvergabekonzept Wohnen werden elementare Themenfelder der Vergabe grundsätzlich geregelt. Hierzu zählen beispielsweise Vergabekriterien, Auswahlgremium, Zeithorizont beziehungsweise Phasen und Inhalt des Vergabeprozesses. Grundsätzlich soll die Konzeptvergabe erst bei Wohnbauflächen mit einer Größe der zusammenhängenden Grundstücke von mindestens 3.000 Quadratmetern angewendet werden. Bereits vor Beginn des Vergabeverfahrens muss künftig der Grundstückspreis abschließend festgelegt, die zu vergebenden Grundstücke gegebenenfalls durch Umlegung gebildet und, sofern die Schaffung neuen Planrechts erforderlich ist, der neue Bebauungsplan rechtskräftig geworden sein. Die Vergabe der städtischen Grundstücke im Rahmen des Grundstücksvergabekonzepts Wohnen erfolgt – wie auch bei der zielgruppenspezifischen Vergabe – zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert der Flächen. Weitere kommunale Fördermaßnahmen können bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Für jedes Vergabeverfahren soll eigens ein dezernatsübergreifendes Auswahlgremium gebildet werden. Dieses legt die im konkreten Verfahren anzuwendenden Vergabekriterien<sup>4</sup> und deren Gewichtung fest, entscheidet über die in Frage kommenden bauherrenrechtlichen Gruppierungen<sup>5</sup>, bewertet die eingegangenen Bewerbungen hinsichtlich der festgelegten Vergabekriterien und erstellt eine Rangfolge der Bewerbungen, die letztlich für den Zuschlag ausschlaggebend ist. Jedes Vergabeverfahren ist in vier aufeinanderfolgende Verfahrensschritte unterteilt: Ausschreibungsphase (etwa vier bis sechs Monate), Auswahlphase (etwa ein bis drei Monate), Optionsphase (etwa sechs bis neun Monate) sowie die Vollzugsphase (etwa sechs Monate).

## Baulandkataster

Das Baulandkataster im Internet ist das Informationssystem über die Marktverfügbarkeit von Baulandreserven für Bürgerinnen und Bürger, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie weitere Akteure auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt. Neben der Markttransparenz über die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale besteht das Hauptziel darin, die kommunale Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch gezielte Baulandaktivierung im Bestand zu fördern und darzustellen. Allerdings werden im Internet nur die Baulandflächen dargestellt, bei denen die Eigentümerin oder der Eigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen oder ausdrücklich zugestimmt haben. Das Liegenschaftsamt geht proaktiv auf Eigentümerinnen und Eigentümer freier bebaubarer Grundstücke zu mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Veröffentlichung des Grundstücks im Baulandkataster.

In den Jahren 2010 bis 2019 wurden 252 Wohnbaugrundstücke ins Baulandkataster aufgenommen, im gleichen Zeitraum wurden 779 Wohnbaugrundstücke bebaut und damit aus dem Baulandkataster entfernt. Stand Mai 2020 stehen der Öffentlichkeit im Baulandkataster Informationen zu 174 Wohnbaulandflächen zur Verfügung.

1 Je nach Voraussetzung werden vom marktüblichen Verkehrswert Abschläge gewährt.

2 Konzeptvergabe mit jeweils konkreten Anforderungen an bauliche, funktionale und soziale Ausstattungsmerkmale.

3 Im Einzelnen: Baugruppen/Baugemeinschaften, Genossenschaften, städtische Gesellschaften, freie/private Bauträger.

4 Mögliche Vergabekriterien: Wirtschaftlichkeit (Kostenkalkulation des Bauvorhabens), Gestaltung (planerische Ausnutzung), Ökologie (zum Beispiel Energiekonzept, Freiflächenkonzept, Baumaterialien), Funktionsvielfalt und Nutzungsdurchmischung, spezielle Wohnkonzepte (gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen, studentisches Wohnen), Integration von Gemeinbedarfen, Anteil geförderten Wohnraums, Anteil der Eigennutzung, Realisierungssicherheit, städtebauliche Qualität und Weiteres.

5 Empfehlung: größere Gebiete über 10.000 Quadratmetern sollen zu gleichen Teilen an Baugruppen/Baugemeinschaften, städtische Gesellschaften, Genossenschaften sowie freie/private Bauträger vergeben werden.

## Umlegungsverfahren

Um städtebauliche Planungen umzusetzen und somit im Rahmen des Flächenmanagements neues Bauland für Wohnen zur Verfügung zu stellen, werden in Karlsruhe Umlegungsverfahren und vereinfachte Umlegungsverfahren eingesetzt. Da die Flächen im Außenbereich wegen vorhandener Verfügungsschranken endlich und die Brachflächen weitgehend entwickelt sind, liegt der Fokus in Karlsruhe zunehmend auf der Innenentwicklung. Umlegungsverfahren kommen beispielsweise bei folgenden Bebauungsplänen zum Tragen (siehe auch Kapitel 6.2):

- Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße, Nordweststadt (Jahr 2017, 208 Wohneinheiten),
- Bereich Otto-Wels und Rudolf-Breitscheid-Straße, Oberreut (Jahr 2018, 100 Wohneinheiten),
- Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße (Zukunft Nord) (Bebauungsplan in Bearbeitung, 1.800 Wohneinheiten),
- Oberer Säuterich, Durlach (Bebauungsplan in Bearbeitung, 380 Wohneinheiten),
- Zentrum Neureut, Neureut (Bebauungsplan in Bearbeitung, 1.400 Wohneinheiten).

## Strategische Bodenvorratspolitik, projektbezogener Zwischenerwerb

Die strategische Bodenpolitik der Stadt Karlsruhe wird unter anderem davon bestimmt, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung angegangen wird. Im Zuge dessen wird angestrebt, Baulücken zu schließen, Randverdichtungen vorzunehmen und Aufstockungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Die Nachfrage nach Flächen ist immens. Das Potenzial an für den Wohnungsbau geeigneten Flächen ist jedoch endlich und die Bebauung mit steigenden Anforderungen verknüpft. Ziel ist es daher, dass der Spagat zwischen einer ressourcen- und klimaschonenden Flächenentwicklung und einer optimalen Flächenausnutzung gelingt.

Vor diesem Hintergrund wurde – insbesondere in den zurückliegenden zwei Jahren – die aktive Rolle der Stadt Karlsruhe im Bereich des Grunderwerbs intensiviert und auch das Instrument des Vorkaufsrechtes bei strategisch bedeutsamen Objekten vermehrt eingesetzt. Durch dieses Vorgehen hat sich die Stadt wichtige Entwicklungspotenziale eröffnet und konnte im Rahmen der aktiven Flächenvorsorge hochwertige Flächen in verschiedenen Nutzungssegmenten übernehmen. So wurden für den Wohnungsbau zuletzt im Jahr 2020 zum Beispiel Flächen in Oberreut (Rudolf-Breitscheid-Straße) und in Neureut erworben. Diese Flächen werden in unterschiedlichen Phasen beziehungsweise Verfahrensstadien eingebracht und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Um mit dem strategisch gut ausgerichteten städtischen Portfolio auch langfristig aktiv die Entwicklung der Stadt gestalten zu können, hat der Gemeinderat zum Jahresbeginn 2020 entschieden, dass beim Geschosswohnungsbau in der Regel die Erbbaurechtsbestellung verpflichtend ist, sofern auf dem Grundstück ausschließlich Mietwohnungsbau realisiert wird.



## 5.2.2 Sozialer Wohnungsbau

### Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF)

Aufgrund des abnehmenden Sozialwohnungsbestandes in Karlsruhe wurde im Jahr 2014 vom Gemeinderat das Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) beschlossen. Diesem Beschluss folgend fördert die Stadt Karlsruhe komplementär zum Land Baden-Württemberg den sozialen Wohnungsbau. Je nach Dauer der Miet- und Belegungsbindungen beträgt der Zuschuss für den Neubau von Sozialwohnungen 200 Euro/m<sup>2</sup> (15 Jahre), 285 Euro/m<sup>2</sup> (25 Jahre) beziehungsweise 320 Euro/m<sup>2</sup> (30 Jahre). Die Wohnungen dürfen über den Zeitraum der Belegungsbindung nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Die Miete ist zudem für die Dauer der Laufzeit im Regelfall um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Seit 2014 konnten insgesamt 934 neue Sozialwohnungen mit städtischen Mitteln gefördert werden (Tabelle 5.01). Ein substantieller Anteil davon wurde durch das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) initiiert.

### Baulandmodell „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“

Mit dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) wurde im Jahr 2014 ein Regelwerk beschlossen<sup>6</sup>, das dann greift, wenn im Zuge der Innenentwicklung höherwertiges Planungsrecht mit Wohnnutzung geschaffen wird. Wird neues Planungsrecht anhand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Außenbereich geschaffen, ist das KAI ebenfalls anzuwenden.<sup>7</sup> Von der neu oder zusätzlich geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung sind 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Die Lasten und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sowie Planungs-, Erschließungs- und gebietsbezogene Infrastrukturkosten sind vom Vorhabenträger bis in einer Höhe von maximal zwei Dritteln des Planungsvorteils, der sich aus dem Bodenwertzuwachs ableitet, zu tragen. Grundsätzlich müssen Flächen für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen von KAI erst ab einer neu geschaffenen Geschossfläche mit Wohnnutzung von 450 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die vertraglichen Vereinbarungen werden zeitlich parallel zu dem Bebauungsplanverfahren getroffen (Abbildung 5.02).

Tabelle 5.01

#### Durch KaWoF geförderte, neu gebaute Sozialmietwohnungen 2014 bis 2020

Jahr	Geförderte Neubauwohnungen
2014	110
2015	291
2016	84
2017	87
2018	77
2019	190
2020	95
<b>Gesamt</b>	<b>934</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung |  
 Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

<sup>6</sup> Im Jahr 2017 fanden eine Evaluierung und Anpassung von KAI statt.

<sup>7</sup> Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB oder nach bestehendem unveränderten Planungsrecht bleiben von KAI unberührt, ebenso wie gewerbliche Vorhaben ohne Wohnnutzung.

Abbildung 5.02

**Vertragliche Verfahrensschritte des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI)**



Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Seit der Einführung von KAI sind in zehn Baugebieten insgesamt 909 Wohnungen mit 412 geförderten Wohnungen entstanden (siehe Tabelle 5.02). Bedingt durch die aktuelle Landesförderung mit der komplementären städtischen Förderung KaWoF sind bisher alle geforderten Wohnflächen im sozial geförderten Wohnungsbau realisiert

worden. Die abgeschlossenen KAI-Projekte zeigen, dass die Planungsbegünstigten durch die Komplementärförderung in den meisten Fällen mehr geförderten Wohnraum (im Gesamtdurchschnitt 48 %) realisieren, als die geforderte Quote von 20 Prozent (bis 2016) beziehungsweise 30 Prozent (ab 2017).

Tabelle 5.02

**Bilanz des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) 2014 bis 2020 nach Baugebieten**

Geplante Bauflächen	Wohnungen insgesamt		Wohnfläche insgesamt	Darunter		Verhältnis von sozial gefördertem Wohnraum zu zusätzlich geschaffener Wohnfläche
	insgesamt	Darunter		zusätzlich geschaffene Wohnfläche	sozial gefördert	
		sozial gefördert			sozial gefördert	
Anzahl		In m <sup>2</sup>				
Forststraße	114	74	9.622	1.834	6.341	3,46
Königsberger Straße	52	23	3.572	3.572	1.533	0,43
Rosenweg Ecke Dahlienweg	38	38	2.495	2.495	2.495	1,00
Maxauer Straße I	58	26	5.180	5.180	1.150	0,22
Edelbergstraße	60	7	4.720	2.488	500	0,16
	34	3	2.520	720		
Wohnen am Fasanengarten	64	36	3.962	3.962	2.295	0,58
Kriegsstraße	26	5	1.323	1.323	265	0,20
August-Dosenbach-Straße	365	183	28.312	28.312	11.160	0,39
Steinkreuzstraße	61	15	5.564	5.564	939	0,17
Am Entenfang	37	2	6.004	732	152	0,21
<b>Gesamt</b>	<b>909</b>	<b>412</b>	<b>73.274</b>	<b>56.182</b>	<b>26.830</b>	<b>Ø 0,68</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Mobilisierung von Wohnraum

Die Stadt Karlsruhe fördert durch Zuschüsse die Mobilisierung von Wohnraum. Der Karlsruher Gemeinderat hat mit „Wohnraum-Mobi“ ein Programm beschlossen, wodurch Eigentümerinnen und Eigentümer finanzielle Anreize erhalten, Räumlichkeiten erstmals oder – nach längerem Leerstand – erneut dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Förderfähig sind grundsätzlich alle Räumlichkeiten im Stadtkreis Karlsruhe, die als Wohnraum mobilisiert werden können. Dazu zählen insbesondere Wohnraum, der derzeit aufgrund seines Zustandes nicht vermietet werden kann, und Räumlichkeiten, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen<sup>8</sup>.

Nach der Sanierung muss die Wohnung heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Der Zuschuss beträgt 30 % der förderfähigen Kosten und ist auf 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Förderfähig sind alle Kosten für Maßnahmen, die von Fachfirmen durchgeführt werden und der Wohnraummobilisierung dienen. Notwendige Begleitarbeiten werden ebenfalls gefördert. Die Wohnung ist als Gegenleistung für zehn Jahre zu einer Miete von mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Karlsruher Mietspiegel an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

Die Resonanz auf das Programm ist bisher eher gering.

### 5.2.3 Kommunalen Wohnungsbau

Als kommunales Immobilienunternehmen spielt die Volkswohnung GmbH bei der Versorgung der Karlsruher Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Rolle. Im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung fördert sie darüber hinaus die soziale Ausgewogenheit, setzt sich gezielt für umfassenden Klima- und Umweltschutz ein und stellt die Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter in den Fokus.

Im Rahmen eines anhaltenden Neubauprogramms hat das Unternehmen in den Jahren 2011 bis 2019 über 1.000 neue Mietwohnungen fertig gestellt, davon rund 60 Prozent als öffentlich geförderter Wohnraum. Die restlichen 40 Prozent werden, um eine gesunde Durchmischung der Mieterstruktur zu erreichen, frei finanziert und unterliegen keiner Mietpreisbindung. Die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeiten lagen mit etwa 270 Mietwohnungen in Knielingen 2.0 und mit etwa 320 Mietwohnungen im Stadtteil Oberreut. Weitere etwa 220 Mietwohnungen wurden in der Oststadt und in Rintheim gebaut. Die Wohnungsgrößen aller

fertiggestellten und geplanten Wohnungen der Volkswohnung halten die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) ein. Das gebaute Wohnungsgemeinde reicht von kompakten 1- und 2-Zimmerwohnungen für kleine Haushalte bis hin zu 4- und 5-Zimmerwohnungen für Familien. Es orientiert sich an der in Karlsruhe vorhandenen Wohnungsnachfrage und ergänzt sinnvoll das vorhandene Portfolio der Volkswohnung in den verschiedenen Stadtteilen.

Auch künftig wird sich die Volkswohnung stark für die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum engagieren. So plant und errichtet das städtische Wohnungsunternehmen im Zeitraum 2020 bis 2030 rund 2.800 neue Mietwohnungen, vorrangig im Segment des geförderten Geschosswohnungsbaus. Die räumlichen Schwerpunkte der baulichen Tätigkeiten liegen hierbei vor allem im Kontext zusammenhängender Bestandsquartiere der Volkswohnung in den Stadtteilen Daxlanden, Waldstadt, Nordweststadt und Durlach. In Oberreut und Rintheim setzt die Volkswohnung ihre Wohnbauaktivitäten fort. Auch in der Region, konkret in Stutensee und Rheinstetten, werden Wohnbauprojekte realisiert, die ebenfalls zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes führen sollen.

Im Bereich der August-Bebel-Straße in der Nordweststadt und in der Königsberger Straße in der Waldstadt greift die Volkswohnung die Zielsetzungen der Rahmenplanungen der Stadt Karlsruhe einer verträglichen Innenentwicklung auf. Wichtige Ziele der Quartiersentwicklungen sind dabei, den Gebiets-Charakter in seinen vorhandenen und sehr geschätzten Qualitäten zu erhalten. Zugleich soll aber eine zukunftsfähige Weiterentwicklung aufgezeigt werden, die einerseits dem im „Räumlichen Leitbild der Stadt Karlsruhe“ (2016) explizit formulierten Ziel zur „Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum in gut erschlossener Lage“ gerecht wird und andererseits den im „Städtebaulichen Rahmenplan zur Klimaanpassung“ (2015) formulierten Erkenntnissen und Festlegungen Rechnung trägt. Mit den geplanten Maßnahmen in Form von Aufstockungen, baulichen Ergänzungen und Ersatzbauten können innerhalb der Quartiere zusätzliche Wohnungen, bevorzugt im geförderten Segment, geschaffen werden. Alle neuen Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar sein. Um gegenüber heute zu einem deutlich ausgeglichenen Wohnungsgemeinde zu kommen, ist im Schwerpunkt der Neubau von kleinen und großen Wohnungen geplant. Durch mehr Familienwohnen aber auch mit Wohnungsangeboten für Singles, Studenten, Alleinerziehende und Senioren soll zukünftig eine stärkere Differenzierung der Sozialstruktur innerhalb des Quartiers erreicht werden. Darüber hinaus stellen Angebote von quartiersergänzenden Nutzungen, wohnungsbezogener Infrastruktur, die Schaffung von zusätzlichem Stellplatz- und Mobilitätsangeboten sowie die Qualifizierung von differenzierten Freiräumen wichtige Bausteine für langfristig tragfähige Zukunftsperspektiven für die Quartiere dar.

<sup>8</sup> Zum Beispiel Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Räumen oder erstmaliger Ausbau des Dachgeschosses.

## 5.3 Instrumente der aktiven Bestandspolitik in Karlsruhe

### 5.3.1 Sozialwohnungen

#### Ankauf von Belegungsrechten im Rahmen von KaWoF

Im Rahmen des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF) wird neben dem Neubau von Sozialwohnungen auch die Einräumung von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum gefördert. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse und komplementär zur Förderung des Landes Baden-Württemberg. Je nach gewählter Laufzeit der Bindungen beträgt der Zuschuss 135 Euro/m<sup>2</sup> (15 Jahre), 190 Euro/m<sup>2</sup> (25 Jahre) oder 210 Euro/m<sup>2</sup> (30 Jahre). Die Wohnungen dürfen während der Laufzeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Die Miete ist zudem für die Dauer der Laufzeit im Regelfall um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Seit 2014 konnten für insgesamt 405 Sozialwohnungen die Belegungsrechte erworben werden (Tabelle 5.03).

#### Wohnraumakquise durch Kooperation

Das Programm Wohnraumakquise durch Kooperation, das die Stadt Karlsruhe seit 2005 betreibt, ist ein wirkungsvolles Instrument, um wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Stadt erwirbt hierfür bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre. Die Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug. Die Vermieterin oder der Vermieter erhält, abhängig von Zustand und Größe der Wohnung, einen Zuschuss. Zudem gewährt die Stadt für fünf Jahre eine Mietausfallgarantie. Die Mieterinnen und Mieter werden durch die Sozialarbeit der Wohnraumakquise beim Wohnen begleitet; den Vermieterinnen und Vermietern stehen bei Problemen im Mietverhältnis Mitarbeitende der Fachstelle Wohnungssicherung zur Verfügung.

Mithilfe des bundesweit beachteten Programms konnten seit 2005 in rund 800 Wohnungen knapp 2.050 Menschen mit Wohnraum versorgt werden (Abbildung 5.03).

Tabelle 5.03

#### Durch KaWoF geförderte Bestandswohnungen 2014 bis 2020

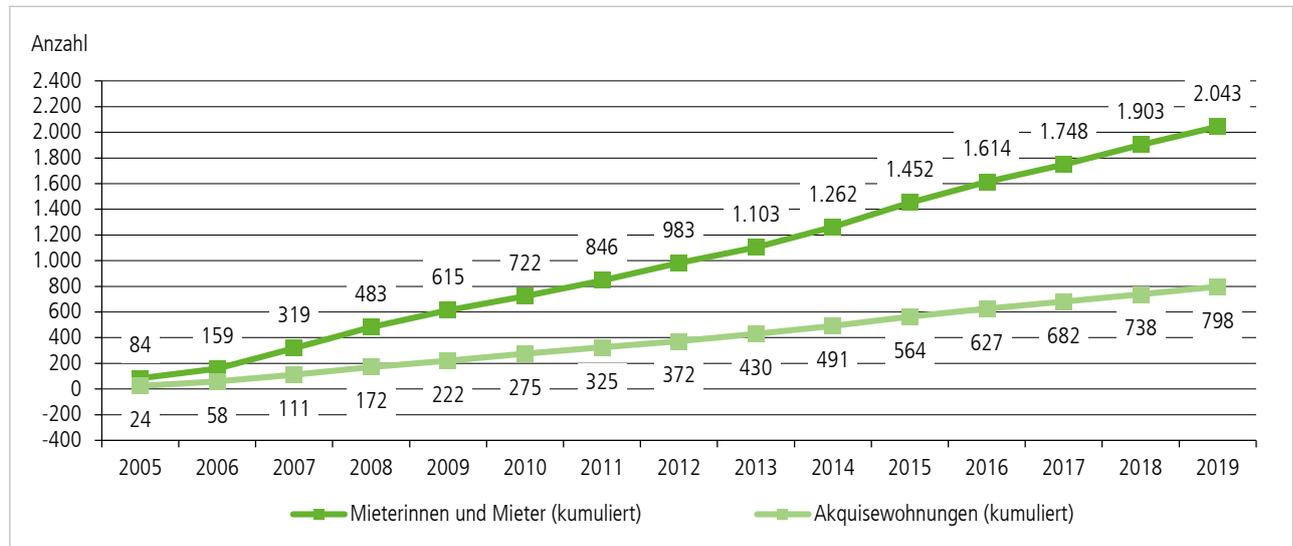
Jahr	Geförderte Bestandswohnungen
2014	37
2015	37
2016	36
2017	179
2018	51
2019	21
2020	44
<b>Gesamt</b>	<b>405</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung |

Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Abbildung 5.03

**Programm Wohnraumakquise durch Kooperation: Kumulierte Anzahl der Akquisewohnungen sowie der Mieterinnen und Mieter ab 2005**


Quelle: Stadt Karlsruhe | Sozial- und Jugendbehörde.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Bei der mittlerweile hohen Anzahl an Wohnungen verfügt die Wohnraumakquise über einen Mikrowohnungsmarkt und kann flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Klientinnen und Klienten reagieren. Zudem sind die akquirierten Wohnungen nahezu auf alle Stadtteile verteilt, was dazu beiträgt, einer (weiteren) Segregation sozial schwacher Stadtteile vorzubeugen. Die Wohnungslosenzahlen in Karlsruhe wären ohne das Programm deutlich höher. Zusätzlich sind die Kosten des Programms im Vergleich zur standardmäßigen obdachlosenrechtlichen Unterbringung geringer, da die Mieten im Programm deutlich preiswerter sind als Kosten für Hotel oder obdachlosenrechtliche Unterbringungen. Somit amortisieren sich die Zuschüsse der Wohnraumakquise bereits nach wenigen Monaten.

Durch das Belegrecht und die Mietbindung wird verhindert, dass Mietpreise steigen und sich der Wohnungsmarkt für die unteren Einkommensklassen weiter verengt. Die in vielen Städten häufig beklagte Entwicklung, dass Objekte von Eigentümern an Investoren veräußert werden, die daraus hochwertigen und hochpreisigen Wohnraum schaffen, wird so zumindest etwas abgemildert.

### Präventive Hilfen bei drohender Wohnungslosigkeit

Ein wichtiges Instrument zum Wohnraumerhalt sind präventive Maßnahmen für Menschen in Wohnungsnotfällen, wie sie auch bundesweit (unter anderem von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe und vom Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge) gefordert werden. Je früher die Hilfen einsetzen, desto größer sind die Erfolgsaussichten und desto geringer sind die persönlichen und finanziellen Folgekosten für die Betroffenen und die Kommune.

Prävention am Wohnungsmarkt wird in Karlsruhe seit vielen Jahren mittels folgender Maßnahmen umgesetzt:

- Frühzeitige Information über (drohenden) Wohnungsverlust von Seiten der Volkswohnung GmbH an die Sozial- und Jugendbehörde; es erfolgt aufsuchende Sozialarbeit, um das Mietverhältnis zu retten,
- Übernahmen von Mietrückstandsausgleich im Einzelfall,
- Maßnahmen zur Absicherung der künftigen Mieten,
- Schuldnerberatung.

Aufgrund dieses Maßnahmenbündels konnten in den Jahren 2018 und 2019 für 586 Menschen die Wohnungen erhalten werden. 41 Prozent der bereits festgelegten Räumungstermine wurden verhindert. Durch den Wohnraumerhalt wird zudem die Mietpreisteigerung bei Neuvermietungen abgebremst.

## 5.3.2 Planungsrechtliche Instrumente im Bestand

### Sanierung und Stadtteilentwicklung

In Karlsruhe sind zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt neun Sanierungsgebiete ausgewiesen und zwei weitere geplant (Tabelle 5.04). Hierin enthalten ist auch der eher kulturell-gewerblich geprägte Stadtumbaubereich Alter

Schlachthof (Programm Stadtumbau West) sowie das 2020 hinzugekommene Gewerbegebiet Grünwinkel. Das innerstädtische Gebiet „Kaiserstraße West“ und der Stadteingang Durlach befinden sich derzeit in Planung.

Tabelle 5.04

#### Übersicht über die Stadterneuerungsgebiete in Karlsruhe 2020

Gebiet	Hektar	Programmaufnahme	Laufzeit
Mühlburg	72,0	2007	2021
Alter Schlachthof	4,1	2007	2021
Rintheimer Feld	23,0	2010	2022
Durlach Aue	25,0	2014	2021
Grünwettersbach	14,1	2015	2026
Alt Knielingen Ortskern	28,3	2017	2029
Innenstadt-Ost	30,4	2018	2030
Grötzingen Ortsmitte	16,9	2019	2031
Gewerbegebiet Grünwinkel	60,8	2020	2033
<b>In Vorbereitung</b>			
Durlach Stadteingang	16,6	???	---
Kaiserstraße West	27,9	2022	---

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

In den eher auch durch Wohnnutzung geprägten Sanierungsgebieten im Stadtgebiet zielt die Förderung der energetischen und baulichen Modernisierung vornehmlich auf die Verbesserung der Wohnqualität aber auch des unmittelbaren Wohnumfeldes ab. Durch grundrissverbessernde Maßnahmen kann es hier in Einzelfällen auch zu einem Mehr an Wohnraum kommen. Klar Im Vordergrund steht aber die Bestandsverbesserung.

Im Fokus der Förderung der privaten Modernisierung durch die Stadt steht immer das Gesamtgebäude. Das bedeutet, dass nach der Modernisierung das Gesamtgebäude den heutigen energetischen und bautechnischen Anforderungen entspricht und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Neben baulichen Veränderungen zur Aufwertung des Wohnungsbestands werden aber auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes finanziell gefördert. Die Stadt möchte in Zukunft, neben den reinen Entsiegelungsmaßnahmen, hier verstärkt auch die Aufwertung durch Begrünung in den Förderkatalog aufnehmen. Hier bedarf es aber noch der Abstimmung mit Land und Bund als Fördergeber im Rahmen der Städtebauförderung.

Anreize bieten die Zuschüsse auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer von bisher leerstehenden oder veralteten, meist mit einem erheblichen Modernisierungstau belegten

und daher oft nicht mehr vermietbaren Gebäuden und Wohnungen. Auch wenn die Zahl leerstehender Wohnungen im Stadtgebiet von Karlsruhe eher gering ist, so kann mit den Zuschüssen doch im Einzelfall der Anstoß zu einer Reaktivierung gesetzt werden. Aber auch die Möglichkeit der Umnutzung der Flächen bisher leerstehender Ladengeschäfte in der EG-Zone oder mindergenutzter Nebengebäude in Wohnraum kann – soweit sinnvoll und städtebaulich geboten – im Einzelfall gefördert werden. Gleiches gilt für im jeweiligen Sanierungsgebiet zu prüfende Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auch hierdurch können zusätzliche Wohnflächenpotenziale erschlossen werden. Bei Gebäuden, die wegen ihrer Bausubstanz nicht mehr bewohnbar sind und bei denen eine Modernisierung nicht vertretbar ist, können durch Zuschussgewähr für den Rückbau bei anschließender Schaffung neuen Wohnraumes Anreize geboten werden.

Private Modernisierungen und Instandsetzungen werden regelmäßig auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern auf freiwilliger Basis vereinbart. Städtebauliche Gebote nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebote) werden in den Sanierungsgebieten nicht ausgesprochen. Neben der monetären Förderung der privaten Modernisierung und Instandsetzung haben die

Hauseigentümer in den Sanierungsgebieten gegebenenfalls die Möglichkeit, Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Sonderabschreibung auch steuermindernd geltend zu machen.

Nicht selten wirken die Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel im öffentlichen Raum als Vorbild. Die Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen kann zu einer deutlichen Steigerung des Wohnwertes beitragen und ist daher häufig Impulsgeber für Investitionen in den privaten Wohnungsbestand. Dadurch werden Quartiere mit bestehenden städtebaulichen Mängeln insgesamt aufgewertet.

Der Förderbetrag bei der privaten Modernisierung beträgt einheitlich 35 % des anerkannten Aufwandes. Für erforderliche Entsiegelungsmaßnahmen kann die Förderung bis zu 100 Prozent betragen. Die Maximalförderung pro Gebäude ist der Höhe nach allerdings begrenzt und beträgt, zum Beispiel bei einem Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten, maximal 60.000 Euro. Ordnungsmaßnahmen (zum Beispiel Abbruch) sind auf maximal 15.000 Euro Zuschuss begrenzt.

Insgesamt wurde von 2015 bis 2019 ein Gesamtbetrag von 3,9 Millionen Euro in Form von Modernisierungszuschüssen und Stadtumbauzuschüssen gewährt (Tabelle 5.05). Ergänzt werden diese Zuschüsse oftmals durch die Inanspruchnahme zinsgünstiger Darlehen zum Beispiel der KfW oder der Landesbank, die bei der Modernisierung von Häusern und Wohnungen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer in Anspruch genommen werden. Im Jahr 2019 wurden in den aktiven Sanierungsgebieten insgesamt Zuschüsse für private Modernisierungen und Zuschüsse für Ordnungsmaßnahmen von rund 791.000 Euro gewährt. Hiervon erhält die Stadt rund 60 Prozent im Rahmen der Abrechnung nach dem Städtebauförderrecht von Bund und Land zurückerstattet.

Für 2019 wurden in den acht aktiven Sanierungsgebieten seit Beginn rund 360 neue Wohneinheiten geschaffen. Der größte Anteil an Wohneinheiten wurden hierbei in den beiden Quartieren Mühlburg und im Rintheimer Feld geschaffen.

Tabelle 5.05

**Zuschusszahlungen für Modernisierungen 2015 bis 2019 in Karlsruher Sanierungsgebieten**

Jahr	Zuschuss insgesamt (in Euro)	Anzahl der Sanierungsgebiete
2015	593.000	5
2016	699.000	5
2017	1.030.000	6
2018	803.000	7
2019	791.000	8
<b>Summe</b>	<b>3.916.000</b>	<b>31</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung |  
 Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die Sanierungsgebiete werden regelmäßig, beginnend auch schon im Vorfeld der Festlegung zu einem solchen Gebiet, durch eine intensive Bürgerdialogphase begleitet, die zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtquartier beiträgt. Durch integrierte Stadtteilentwicklungs- und Bürgerbeteiligungsprozesse soll die Lebens- und Wohnqualität umfassend und nachhaltig stabilisiert und aufgewertet werden. Neben den baulichen Vorhaben (Straßen- und Platzraumgestaltungen) geht es dabei beispielsweise auch um die Etablierung, Aktivierung und Verstetigung nachbarschaftlicher Kontakte und interkultureller Begegnung, um Beschäftigungsförderung und Integration durch Bildung, um soziale Infrastruktur und Stadteilkultur sowie um die Stärkung des lokalen Einzelhandels und des Gewerbes. Umfassende Stadtteilentwicklungsprozesse wurden bislang in der Oststadt, Südstadt, Innenstadt-West, Mühlburg, Rintheim und Durlach-Aue durchgeführt. Ab 2015 begann der Prozess zur Stadtteilentwicklung in Knielingen. Derzeit sind die Bürgerinnen und Bürger in Oberreut aufgerufen, am Entwicklungsprozess ihres Stadtteils mitzuwirken.

**Soziale Erhaltungssatzung**

Soziale Erhaltungssatzungen – auch Milieuschutzsatzungen genannt – dienen der Bewahrung gewachsener Bevölkerungsstrukturen. Sie haben zum Ziel, Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse abzumildern. Dabei gewähren Milieuschutzsatzungen keinen unmittelbaren Mieterschutz. Vielmehr wirken sie sich über die Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen, städtische Vorkaufsrechte sowie die Genehmigungspflicht zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum insgesamt preisdämpfend aus.

Im Frühjahr 2021 hat der Karlsruher Gemeinderat erstmals im Stadtgebiet einen Aufstellungsbeschluss zur Vorbereitung einer solchen Sozialen Erhaltungssatzung gefasst. Das Gebiet „Alte Südstadt“ erstreckt sich zwischen Baumeisterstraße, Ettlinger Straße, Nebeniusstraße und Scherrstraße. Bereits während der Phase des Aufstellungsbeschlusses können baugenehmigungspflichtige Vorhaben zurückgestellt und vorläufig untersagt werden. Bei Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung tritt die Umwandlungsverordnung in Kraft. Zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss wurde im selben Gebiet eine besondere Vorkaufsrechtsatzung erlassen, die die Ziele und Zwecke der Milieuschutzsatzung und damit die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sichert. Immobilieninteressenten können dieses städtische Vorkaufsrecht nur abwenden, wenn sie sich selbst den Zielen der Milieuschutzsatzung verschreiben. Damit werden Ankäufe in Gebieten mit Milieuschutz für Investoren mit kurzfristigem Verwertungsinteresse relativ unattraktiv. Prinzipiell können Veränderungsprozesse durch Soziale Erhaltungssatzungen nicht aufgehalten, aber immerhin verzögert werden.

### 5.3.3 Modernisierungsförderung

#### Bonusprogramm zur energetischen Sanierung

Das Bonusprogramm zur energetischen Sanierung im Privatbereich wurde im Jahr 2011 durch den Gemeinderat beschlossen und hat sich seitdem erfolgreich am Markt etabliert. Die Stadt Karlsruhe gewährt Zuschüsse, um einen finanziellen Anreiz zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle zu schaffen. Dadurch soll nachhaltiger Heizenergie eingespart werden und damit ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden.

Förderfähig sind alle Maßnahmen, die einer erheblichen und nachhaltigen Verbesserung des Wärmeschutzes von Wohngebäuden privater Eigentümerinnen und Eigentümer in Karlsruhe dienen. Dazu zählen insbesondere der Austausch von Fenstern und die Dämmung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Keller- und der obersten Geschossdecke. Gefördert werden 10 Prozent der unmittelbar für die Verbesserung des Wärmeschutzes entstehenden Kosten einschließlich der Aufwendungen für die notwendigen Begleitarbeiten. Nach den aktuellen Richtlinien werden maximal 3.000 Euro für die erste Wohneinheit, 500 Euro für jede weitere Wohneinheit und maximal 8.000 Euro je Gebäude gewährt.

Voraussetzung für eine Förderung ist eine Energiesparberatung nach den Richtlinien des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Diese qualitativ hochwertige Beratung durch eine unabhängige Fachkraft informiert die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer umfassend über den energetischen Zustand ihres Gebäudes. Infolge dessen erhalten sie Vorschläge über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen und deren konkreten energetischen und wirtschaftlichen Nutzen. Eine Förderung kann nur für vorgeschlagene Maßnahmen erfolgen. Die Stadt fördert ebenfalls die Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises mit 200 Euro, wenn im Rahmen dessen eine solche Energiesparberatung stattgefunden hat.

Insgesamt hat die Stadt Karlsruhe im Zuge des Bonusprogramms zwischen den Jahren 2015 und 2020 die energetische Sanierung von 1.224 Wohnungen mit einer Fördersumme von fast 1,6 Millionen Euro bezuschusst. Zusätzlich wurde die Erstellung von 215 bedarfsorientierten Energieausweisen mit 43.000 Euro gefördert (Tabelle 5.06).

Das im April 2021 vom Gemeinderat beschlossene Förderprogramm KlimaBonus Karlsruhe ist Teil des Klimaschutzkonzepts der Stadt und löst das bisherige Bonusprogramm ab. Es soll einen Beitrag leisten, die beschlossenen Ziele zu erreichen. Zweck der Förderung ist es, Investitionen in Maßnahmen zur Energieeinsparung und in Sanierungen im Gebäudebestand anzustoßen. Hauseigentümer werden so unterstützt, den Energieverbrauch von Bestandswohngebäuden langfristig zu verringern. Damit kann ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Karlsruhe geleistet werden.

Das Fördervolumen wurde auf jährlich 2.000.000 Euro erhöht. Neben der bisherigen Förderung von einzelnen energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle gibt es jetzt weitere Fördertatbestände wie zum Beispiel Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards und Installation von Photovoltaik-Anlagen. Die Förderung ist weiterhin nur für Wohngebäude im Bestand vorgesehen, wobei die Zuschüsse jetzt alle Eigentümer, also sowohl natürliche wie auch juristische Personen, erhalten.

Tabelle 5.06

#### Förderbilanz des Bonusprogramms zur energetischen Sanierung der Stadt Karlsruhe 2015 bis 2020

Jahr	Energieausweise	Energetische Maßnahmen		Zuschüsse in Euro
		Gebäude	Wohnungen	
2015	15	72	200	287.548
2016	21	92	225	368.638
2017	25	76	203	256.492
2018	25	58	183	199.723
2019	54	56	213	210.381
2020	75	67	200	250.669
<b>Summe</b>	<b>215</b>	<b>421</b>	<b>1.224</b>	<b>1.573.451</b>
<b>Durchschnitt pro Jahr</b>	<b>36</b>	<b>70</b>	<b>204</b>	<b>262.242</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Schallschutzprogramm

Die Stadt Karlsruhe gewährt im Rahmen des Programms seit 1979 Zuschüsse für schalldämmende Maßnahmen an Wohngebäuden, die von besonders starkem Verkehrslärm betroffen sind. Förderfähig sind Wohngebäude, die tagsüber einem Verkehrslärmittelungspegel von mehr als 70 dB(A) ausgesetzt sind. Gefördert wird der Einbau von schalldämmenden Fenstern und Balkontüren in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Küchen. Die Fenster müssen dabei der lärmintensiven Seite zugewandt sein und durch den Einbau muss sich der Verkehrslärm im Rauminnern tagsüber auf einen Mittelungspegel von 35 dB(A) reduzieren. Dies wird auf jeden Fall erreicht, in dem Fenster mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB(A) verwendet werden. Bezuschusst werden auch Fenster und Balkontüren auf den vom schrägen Schalleinfall betroffenen Gebäudeseiten, soweit noch Mittelungspegel von mehr als 70 dB(A) tagsüber auftreten. Zu den förderfähigen Aufwendungen zählen

auch die Kosten für die Schallisolierung von vorhandenen Rollladenkästen. Außerdem bezuschusst wird der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern.

Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss von 50 Prozent der förderfähigen Aufwendungen. Kostenobergrenzen sind in diesem Zusammenhang zu beachten, die bei Normalfenstern bei 520 und bei Sprossen- und Rundbogenfenstern bei 670 Euro pro Quadratmeter Fenster- beziehungsweise Türfläche liegen. In den Förderjahren 2015 bis 2019 wurden jährlich durchschnittlich zwölf Objekte gefördert. Die Zuschüsse beliefen sich dabei im Schnitt auf jährlich etwa 82.000 Euro. Die Tendenz ist in der Gesamtbetrachtung rückläufig.

Das Schallschutzprogramm wurde auch mangels Nachfrage in dieser Form eingestellt. Schallschutzfenster und -türen können jetzt als einzelne Sanierungsmaßnahme im Rahmen von KlimaBonus Karlsruhe gefördert werden (siehe Bonusprogramm Seite 148).

---

## 5.4 Instrumente im Bereich Vernetzung und Steuerung

### Akteurstreffen Wohnungsbau

Um den Austausch und Dialog der verschiedenen Akteure auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt aktiv zu fördern, lädt die Stadt Karlsruhe seit dem Jahr 2010 regelmäßig Vertreter aus der Wohnungswirtschaft, Wohnungsunternehmen, der Immobilien- und Finanzwirtschaft und den Interessenverbänden zur „Zukunftskonferenz Wohnungsmarkt Karlsruhe“ und ab 2015 zum jährlichen „Akteurstreffen Wohnungsbau Karlsruhe“ ein. Die Veranstaltungsreihe dient einerseits der Fachinformation über aktuelle Entwicklungen und Vorhaben in Bund, Land und Kommune und andererseits der Kommunikation der verschiedenen Akteure und Akteursgruppen untereinander über deren Ziele, Bedarfe und Befindlichkeiten. Schließlich soll dadurch erreicht werden, dass möglichst alle Akteure gemeinsam und abgestimmt an der zukunftsfähigen Entwicklung des Wohnstandorts Karlsruhes mitarbeiten. Dabei reichen die Formate von Fachvorträgen von ausgewiesenen Experten, über die Vorstellungen von Best-Practice Beispielen und aktuellen Planungsvorhaben bis hin zu Podiumsdiskussionen. Das Feld der geladenen Gäste umfasst im Wesentlichen Bauträgern, Finanzieren, Makler, Architekten, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Verbände, Interessengruppen, Politik und Verwaltung. Besonders der offene Abschluss der Veranstaltung mit einem unverbindlichen Get-together bei dem die Themen noch einmal im informellen Dialog vertieft werden können, hat sich bislang als wichtiger und bewährter Baustein der Veranstaltungsreihe bewährt.

### AG Wohnungsmarktbeobachtung

Verwaltungsintern ist der horizontale Austausch der einzelnen Fachdienststellen über wohnungsmarktrelevante Themen und Entwicklungen über die „AG Wohnungsmarktbeobachtung“ organisiert. Neben dem ressortübergreifenden Informationsaustausch werden innerhalb dieser Arbeitsgruppe das Akteurstreffen Wohnungsbau konzipiert und vorbereitet, Beiträge zu den Sachstandsberichten „Wohnen und Bauen“ abgestimmt sowie Ziele und Maßnahmen der kommunalen Wohnungsmarktstrategie (weiter-)entwickelt.

## 6. Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035

### Wohnungsbedarfsprognose bis 2035

Aus dem Zusammenspiel aus künftiger Bevölkerungsentwicklung, prognostiziertem altersspezifischem Wohnflächenkonsum Pro-Kopf und Nachholbedarf in der Wohnflächenversorgung ergibt sich für Karlsruhe ein Wohnungsneubedarf von 14.200 Wohneinheiten im Zeitraum von 2020 bis 2035 beziehungsweise 890 Wohneinheiten pro Jahr.

Dabei folgt der Bedarf keinem linearen Verlauf: Insbesondere im Zeitraum von 2020 bis 2023 liegt der Wohnungsneubedarf mit 1.170 Wohneinheiten pro Jahr sehr hoch. Im zweiten und dritten Prognoseintervall, das heißt in den Jahren 2024 bis 2031, liegt der Neubedarf dann bei etwa 740 bis 745 Wohneinheiten per anno. Ab 2032 bis 2035 ist mit einem Anstieg auf rund 900 Wohneinheiten pro Jahr zu rechnen.

### Wohnungspotenzial bis 2035

Aus abgeschlossenen sowie sich derzeit in Bearbeitung und Vorbereitung befindlichen Bebauungsplänen resultiert ein Gesamtpotenzial von 6.750 Wohneinheiten. Aus dem Flächennutzungsplan 2030 (FNP 2030) ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von 3.600 Wohneinheiten. Damit ergibt sich aus der Bauleitplanung ein Potenzial von 10.350 Wohneinheiten, wobei davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung über das Jahr 2035 hinaus reichen wird.

Neben dem Wohnungspotenzial aus der Bauleitplanung kann weiteres Wohnungspotenzial über Nachverdichtung – das heißt Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Nutzungsänderungen und Schließung von Baulücken – erschlossen werden. Insgesamt ist für den Zeitraum von 2020 bis 2035 von einem Nachverdichtungspotenzial von 1.440 Wohneinheiten auszugehen.

### Bilanz von Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035

Für einen „langfristig ausgeglichenen Wohnungsmarkt“ müssten in Karlsruhe im Zeitraum von 2020 bis 2035 14.200 Wohneinheiten neu gebaut und bezogen werden. Hierfür müssten neben allen vorhandenen Wohnungspotenzialen aus der Bauleitplanung (10.350 Wohneinheiten) und den Nachverdichtungspotenzialen bis 2035 (1.440 Wohneinheiten) weitere 2.400 Wohneinheiten geschaffen werden, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Dies kann realistisch betrachtet nicht erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ an. In diesem sollen von den 14.200 benötigten Wohneinheiten 10.300 im Stadtgebiet und 3.900 in den Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe realisiert werden. Um den hinterlegten ehrgeizigen Zeitplan einzuhalten, muss dieser mit entsprechenden Strategien und Maßnahmen hinterlegt werden. Ohne Intensivierung und Beschleunigung der Wohnraumversorgung in Karlsruhe und den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands wird sich die Wohnungsknappheit in der Fächerstadt weiter deutlich verschärfen.

## 6. Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035

### 6.1 Wohnungsbedarfsprognose bis 2035

Die Wohnungsbedarfsprognose für Karlsruhe bis 2035 basiert in Anlehnung an das aktuelle Wohnungsbedarfsmodell des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW)<sup>1</sup> auf drei Elementen. Diese sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 2019<sup>2</sup>, der zukünftige altersspezifische Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum und die antizipierte durchschnittliche Wohnfläche neu gebauter Wohnungen.

Die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 2019 geht für den Stadtkreis Karlsruhe von einem Anstieg der Bevölkerung um 9.800 Personen im Zeitraum zwischen 2019 und 2035 aus.<sup>3</sup> Dies entspricht einem relativen Bevölkerungswachstum von +3,1 %. Die jährlichen Bevölkerungszuwächse werden den Berechnungen zu Folge in den ersten Jahren der Prognose vergleichsweise hoch sein und im zeitlichen Verlauf bis 2035 geringer werden. So kommt die Modellrechnung zu dem Ergebnis, dass Karlsruhe in den sechs Jahren zwischen 2019 und 2025 um 8.400 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen wird (+2,6 %). In den darauffolgenden zehn Jahren bis zum Jahr 2035 ergibt die Prognose einen Anstieg der Bevölkerungszahl um 1.400 Personen beziehungsweise +0,4 %.

Für den zukünftigen altersspezifischen Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum wurden die vom IW Köln prognostizierten altersgruppenspezifischen Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfe für westdeutsche Großstädte zugrunde gelegt.<sup>4</sup> Bei der Berechnung des zukünftigen Wohnflächenverbrauchs ist jedoch davon auszugehen, dass eine Übernahme und Fortschreibung des Wohnflächenverbrauchs aus der jüngsten Vergangenheit einen Zustand unter dem Eindruck des Wohnungsmangels in westdeutschen Großstädten beschreiben würde. Im Rahmen des Wohnungsbedarfsmodells des IW Köln beinhaltet der Begriff „Wohnungsbedarf“ jedoch die Erfüllung der bestehenden Wohnungsnachfrage. Daher wird in der Karlsruher Wohnungsbedarfsprognose – in Anlehnung an diese Vorgehensweise – neben dem altersgruppenspezifischen Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf auch ein Wohnflächen-Nachholbedarf berücksichtigt. Diesem liegt die Annahme zu Grunde, dass bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche auf den Mittelwert der Anfangsjahre (2011 bis 2015) des derzeitigen Immobilienmarktzyklus ansteigen wird.<sup>5</sup>

Abbildung 6.01 verdeutlicht die Entwicklung des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs in Karlsruhe mittels der Belegungsdichte. So ist die Wohnungsbelegung<sup>6</sup> in Karlsruhe insbesondere von 2011 (1,965 Personen) bis 2017 (2,001 Personen) gestiegen, was einen sinkenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch impliziert. Eine gleich gelagerte Entwicklung ist im Durchschnitt für alle westdeutschen Großstädte zu beobachten: Dort sank der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zwischen 2011 und 2017 von 45,4 auf 43,5 Quadratmeter.<sup>7</sup> Nach aktuellen Berechnungen liegt der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Karlsruhe derzeit bei 43,0 Quadratmetern.

1 Henger, Ralph; Voigtländer, Michael: Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells (IW-Report 28/2019), Köln 2019.

2 Basisjahr 2017, Hauptvariante.

3 Die Angaben beziehen sich auf die amtliche Bevölkerung mit Hauptwohnsitz.

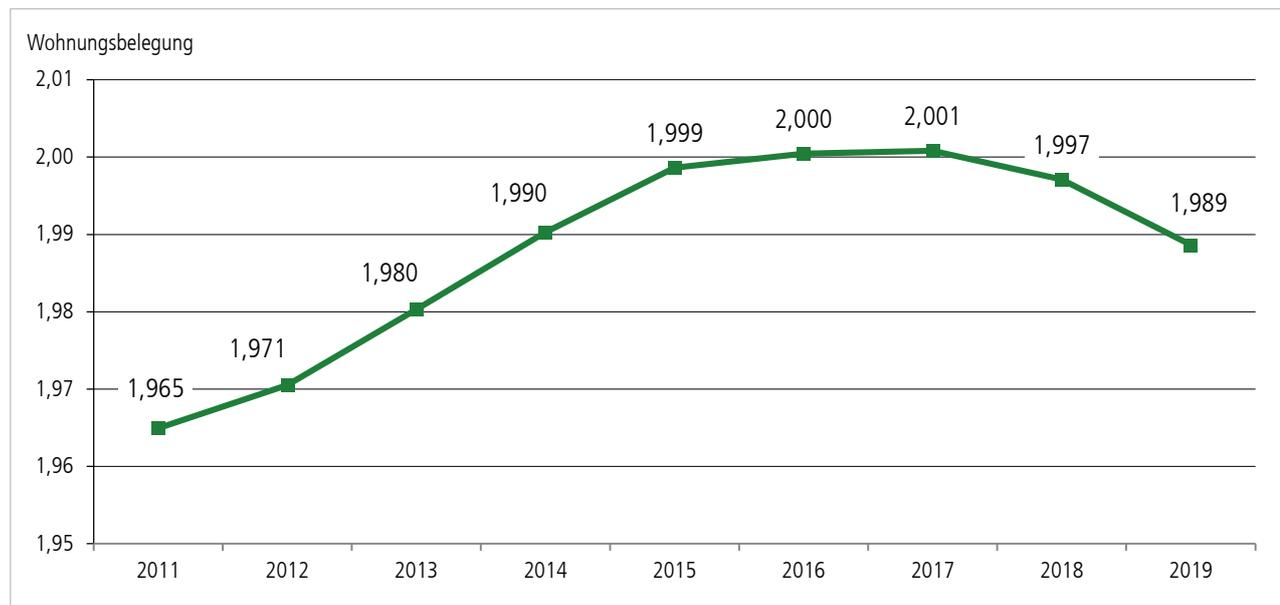
4 Die antizipierten altersspezifischen Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfe wurden aus den Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP) für zurückliegende Beobachtungsjahre und verschiedene Raumtypen ermittelt und mittels einer stochastischen Modellrechnung vorausberechnet. Die so ermittelten Bedarfe für westdeutsche Großstädte wurden dankenswerter Weise von Dr. Ralph Henger, IW Köln, zur Verfügung gestellt.

5 Im Modell des IW Köln wird das Niveau von 2011 zu Grunde gelegt. Die Karlsruher Wohnungsbedarfsprognose folgt mit dem Mittelwert der Jahre 2011 bis 2015 einem moderateren Ansatz.

6 Bei der Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsbelegung in Abbildung 6.01 wurde der Effekt, den die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in Karlsruhe im Jahr 2016 auf die Bevölkerungsentwicklung ausübte (v.a. Abmeldungen von nicht mehr in Karlsruhe wohnhaften Zweitwohnsitzern), abgeschätzt und herausgerechnet.

7 Henger, Ralph; Voigtländer, Michael: Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells (IW-Report 28/2019), Köln 2019, S. 9f.

Abbildung 6.01

**Durchschnittliche Wohnungsbelegung in Karlsruhe 2011 bis 2019<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Wohnberechtigte ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) je bewohnter Wohnung abzüglich Leerstand.  
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die ermittelten zukünftigen altersspezifischen Wohnflächenbedarfe wurden mit der vorausgerechneten Einwohnerentwicklung der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg verschnitten.<sup>8</sup> Zusammen mit der durchschnittlichen Wohnfläche je neu fertiggestellter Wohnung in Karlsruhe der Jahre 2017 bis 2019 (Mittelwert) wurde so der demographisch bedingte Wohnungsneubedarf für Karlsruhe von 2020 bis 2035 errechnet.<sup>9</sup>

Aus dem Zusammenspiel aus künftiger Bevölkerungsentwicklung, prognostiziertem altersspezifischem Wohnflächenkonsum Pro-Kopf und dem angenommenen Nachholbedarf ergibt sich in Karlsruhe der in Abbildung 6.02 dargestellte jährliche Wohnungsneubedarf bis 2035. Dabei folgt der Bedarf keinem linearen Verlauf: Im Zeitraum

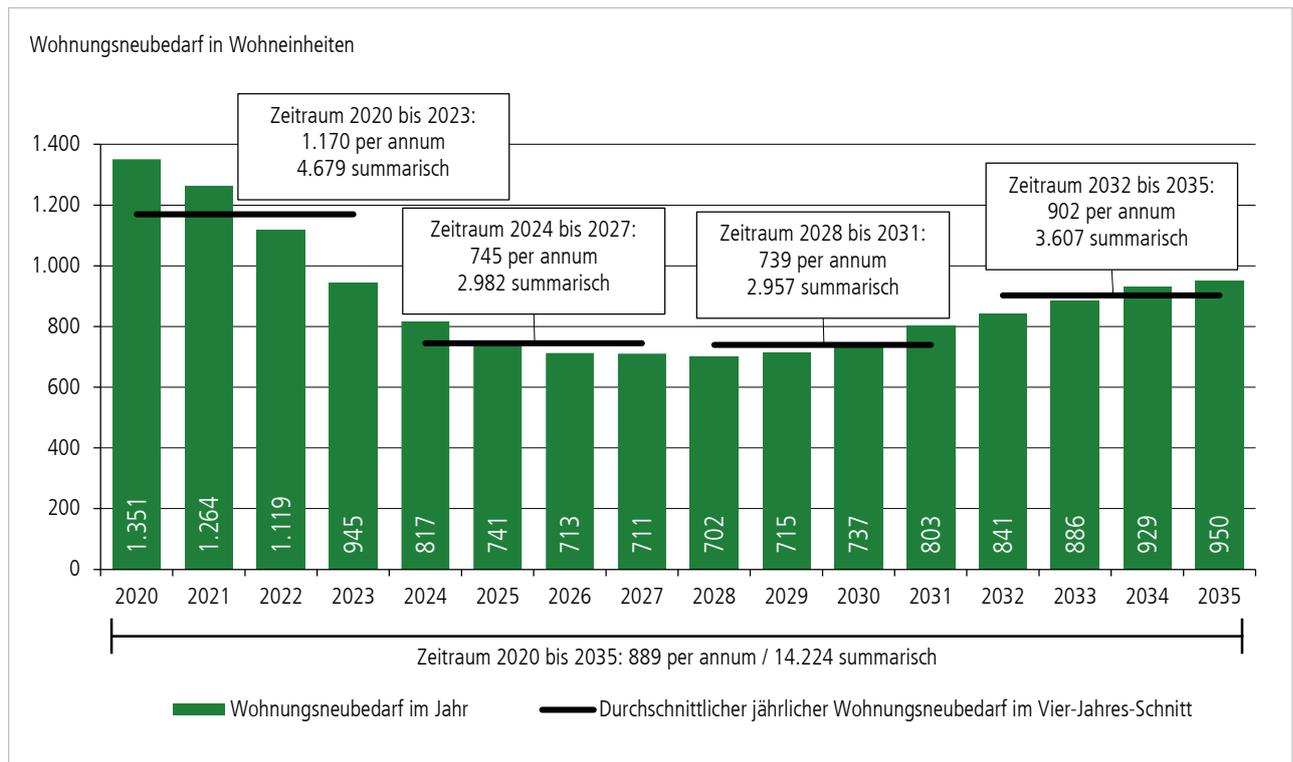
zwischen 2020 und 2023 werden pro Jahr 1.170 neue Wohnungen in der Fächerstadt nachgefragt werden. Im zweiten und dritten Prognoseintervall zwischen 2024 bis 2031 ist von einem leichten Nachfragerückgang auf jährlich rund 740 neue Wohneinheiten auszugehen (2024 bis 2027: 745 Wohneinheiten pro Jahr; 2028 bis 2031: 739 Wohneinheiten pro Jahr). Ab dem Jahr 2032 wird die Nachfrage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt wieder anziehen, so dass im Zeitraum von 2032 bis 2035 im Jahr etwa 900 neue Wohnungen benötigt werden. Insgesamt ergibt sich somit unter der Prämisse einer moderaten Wohnungsmarktentspannung in Karlsruhe bis 2035 ein errechneter Wohnungsneubedarf zwischen 2020 und 2035 in Höhe von 14.200 neuen Wohneinheiten.

<sup>8</sup> In der Prognose des Statistischen Landesamts wird mit der amtlichen Einwohnerzahl gerechnet, in der die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz nicht enthalten ist. Gemäß dem Ziel, ein Prognosemodell mit eher vorsichtigen Annahmen zu erstellen, wurde in der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose davon ausgegangen, dass künftig die Zahl der Haushalte mit Nebenwohnsitz in Karlsruhe konstant bleiben wird, was angesichts der Entwicklung seit Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Karlsruhe auch plausibel erscheint.

<sup>9</sup> Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass auch der Ersatzbedarf sowie der Wohnungsleerstand im Rechenmodell Berücksichtigung fanden.

Abbildung 6.02

**Durchschnittlicher jährlicher Wohnungsneubedarf in Karlsruhe 2020 bis 2035 in Wohneinheiten**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auch zurückliegend errechneten verschiedene Wohnungsbedarfsprognosen für Karlsruhe für die Jahre 2015 bis 2020 einen jährlichen Wohnungsneubedarf von 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten, um der Wohnungsnachfrage in der Fächerstadt gerecht zu werden. Wie die Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre seit 2011 jedoch zeigen, gelang es nur in wenigen Jahren diesen nachfrageorientierten Wohnungsneubedarf ansatzweise zu decken – etwa im Spitzenjahr 2018 mit 914 fertiggestellten Wohneinheiten. Im Durchschnitt wurden im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 jedoch nur 635 neue Wohneinheiten pro Jahr in Karlsruhe realisiert (siehe Kapitel 3.2). Dieses Missverhältnis zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung ist sicherlich ein nicht unwesentlicher Aspekt der seit 2011 zunehmenden Anspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt, die sich unter anderem in steigenden Preisen, einer zunehmenden Suburbanisierung

(vor allem junger Familien mit Kind(ern)), aufgeschobenen Wohnungswechseln im Zuge wachsender Familien-/ Haushaltsgrößen, langen Suchdauern sowie Schwierigkeiten finanziell schlechter ausgestatteter Haushalte bei der Versorgung mit preisgünstigem, angemessenem Wohnraum widerspiegelt. Zusätzlich ist bei der Interpretation der zurückliegenden Baufertigstellungszahlen zu berücksichtigen, dass im Zeitraum von 2011 bis 2019 mit dem ehemaligen Bahngelände Südstadt – östlicher Teil, Neureut-Kirchfeld sowie Knielingen 2.0 drei große Konversionsflächen bebaut wurden. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des weiterhin hohen Wohnungsneubedarfs in Karlsruhe bis mindestens 2035 erscheint es dringend geboten, auch künftig und zeitnah großflächige Potenziale zu entwickeln und zu bebauen, um einer weiteren Anspannung des Karlsruher Wohnungsmarkts wirksam entgegenzuwirken.

## 6.2 Wohnungspotenzial

### 6.2.1 Wohnungspotenzial aus Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanung

#### Wohnungspotenzial aus Bebauungsplanung

In den letzten zehn Jahren wurde durch insgesamt 28 Bebauungspläne Baurecht für etwa 2.500 Wohneinheiten geschaffen (Tabelle 6.01). An der oft relativ geringen Ausbeute an Wohneinheiten je Bebauungsplan – im Durchschnitt wurde pro Bebauungsplan in den letzten zehn Jahren Wohnrecht für 87 Wohneinheiten geschaffen – ist ersichtlich, dass in mühsamer Kleinarbeit und unter schwierigen Rahmenbedingungen der Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen wurde, um einzelne Flächen im Stadtgebiet einer Bebauung zugänglich zu machen. **Insgesamt ergibt sich aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Jahre 2010 bis 2019 ein noch offenes Realisierungspotenzial von 355 Wohneinheiten.** Dieses setzt sich zusammen aus 220 sich im Bau befindlichen und 135 zur baulichen Realisierung ausstehenden Wohneinheiten. **Zusätzlich sind im Jahr 2020 vier vorhabenbezogene Bebauungspläne in Kraft getreten, mit denen Baurecht für insgesamt 484 Wohneinheiten geschaffen wurde** (Tabelle 6.02).

Stand Oktober 2020 befinden sich 17 Bebauungspläne für Wohnbebauung mit einem Gesamtpotenzial von etwa 5.900 Wohneinheiten in verschiedenen Aufstellungsphasen (Tabelle 6.03). Unter diesen sind mit „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straß und Lilienthalstraße“ (Zukunft Nord) (1.800 Wohneinheiten) und „Zentrum Neureut“ (1.400 Wohneinheiten) einige größere Flächen für Wohnbebauung. Zum Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ (Zukunft Nord) wird parallel mit dem Investor ein umfangreicher städtebaulicher Vertrag geschlossen, der wohnungspolitische Ziele über den Bebauungsplan hinaus sichert. Aus den sich in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen ergibt sich ein Potenzial von etwa 5.050 Wohneinheiten. Weitere 800 bis 900 Wohneinheiten könnten über sich derzeit in Vorbereitung befindliche Bebauungspläne realisiert werden. **Somit resultiert aus den sich in Bearbeitung und Vorbereitung befindlichen Bebauungsplänen ein Gesamtpotenzial von 5.900 Wohneinheiten.**



Tabelle 6.01

**Wohnungspotenzial aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 2010 bis 2019**

Jahr und Bebauungsplan	Gesamtangebot	Bebauungsgrad in Prozent
<b>2010</b>		
VbB <sup>1</sup> Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg	152 WE	100
VbB <sup>1</sup> Weißdornweg 16	46 WE	100
VbB <sup>1</sup> Theodor-Rehbock-Straße 3 – 7   Änderung	123 WE	100
VbB <sup>1</sup> Herrenalber Straße 25 – 39	76 WE	100
Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord   Änderung Cluster 2	71 WE	100
<b>2011</b>		
VbB <sup>1</sup> Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof)   Änderung	7 WE	100
VbB <sup>1</sup> Lachenweg (Wohnen am Wasser)	40 WE	100
Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord   Änderung Cluster 4 + 5	123 WE	100
<b>2012</b>		
Am Albgrün	100 WE	100
VbB <sup>1</sup> Sonnenstraße 7 – 9	63 WE	100
VbB <sup>1</sup> Gartenstraße/Lorenzstraße (Gartencarré)	66 WE	100
VbB <sup>1</sup> Pfingzstraße 104	37 WE	100
<b>2013</b>		
An der Klam/Illwig	81 WE	70
<b>2014</b>		
Walter-Rathenau-Platz	18 WE	100
Haselweg 18a (Bunkerüberbauung)	4 WE	100
Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)	245 WE	100
<b>2015</b>		
VbB <sup>1</sup> Tivoliplatz 1	96 WE	100
VbB <sup>1</sup> Forststraße 9 – 21a	114 WE	100
VbB <sup>1</sup> Königsberger Straße 37	52 WE	100
Am Sandberg 2	101 WE	100
Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße   2. Änderung	144 WE	100
<b>2017</b>		
Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße   1. Änderung	58 WE	100
Ehemalige Artilleriekaserne - westlich Kußmaulstraße	208 WE	50 <sup>2</sup>
VbB <sup>1</sup> Rosenweg Ecke Dahlienweg	38 WE	100
<b>2018</b>		
Edelbergstraße 1 – 3	90 WE	100 <sup>1</sup>
Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße	100 WE	100
VbB <sup>1</sup> Maxauer Straße	70 WE	100 <sup>2</sup>
Südlich Haid-und-Neu-Straße 32 – 36 bis Rintheimer Straße	135 WE	95
<b>2019</b>		
VbB <sup>1</sup> Wohnen am Fasanengarten	65 WE	100 <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.523 WE</b>	
<b>Noch offenes Realisierungspotenzial (Stand Ende 2020)</b>	<b>etwa 355 WE</b>	
Derzeit im Bau befindlich	etwa 220 WE	
Mit der baulichen Realisierung noch nicht begonnen	etwa 135 WE	

1 VbB: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2 Baulich noch nicht vollständig abgeschlossen; noch im Bau befindlich

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 6.02

**Wohnungspotenzial aus vorhabenbezogener Bebauungsplanung 2020**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Wohneinheiten
August-Dosenbach-Straße 7, Daxlanden	360 WE
Am Entenfang, Mühlburg	37 WE
Kriegsstraße 23 – 25, Südweststadt	25 WE
Steinkreuzstraße 14, Wolfartsweier	62 WE
<b>Summe/Realisierungspotenzial</b>	<b>484 WE</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Tabelle 6.03

**Bebauungspläne in Bearbeitung und Vorbereitung 2020**

Bebauungspläne in Bearbeitung und Vorbereitung 2020	Wohneinheiten
<b>In Bearbeitung: Vor Satzungsbeschluss</b>	<b>188 WE</b>
Östlich Woerishofferstraße, Oberreut	173 WE
Junge Halden, Grötzingen	15 WE
<b>In Bearbeitung: Vor Auslegungsbeschluss</b>	<b>2.729 WE</b>
Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße (Zukunft Nord)	1.800 WE
Nancystraße/Wilhelm-Hausenstein-Allee	450 WE
Staudenplatz	127 WE
Kolberger Straße – Garagenhof	80 WE
VbB Wichernstraße 4a	12 WE
Ludwig-Erhard-Allee, Ostendstraße, Frühlingstraße	260 WE
<b>In Bearbeitung: Erste Beteiligungsphase</b>	<b>430 WE</b>
Oberer Säuterich	380 WE
Ge Windelbachstraße	50 WE
<b>In Bearbeitung: Verfahrensbeginn</b>	<b>1.700 WE</b>
Zentrum Neureut	1.400 WE
Königsberger Straße West	130 WE
Östl. Esslinger Str. zwischen Heidenheimer Str. und Ludwigsburger Str. und Teilber. Heidenheimer Str. Grünwettersbach	170 WE
<b>In Vorbereitung</b>	<b>etwa 800 – 900 WE</b>
August-Bebel-Straße, Nordweststadt	---
Königsberger Straße Nord-Süd	---
Kriegstraße 200, Südweststadt	---
Insterburger Straße, Waldstadt	---
<b>Gesamtpotenzial</b>	<b>etwa 5.900 WE</b>

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

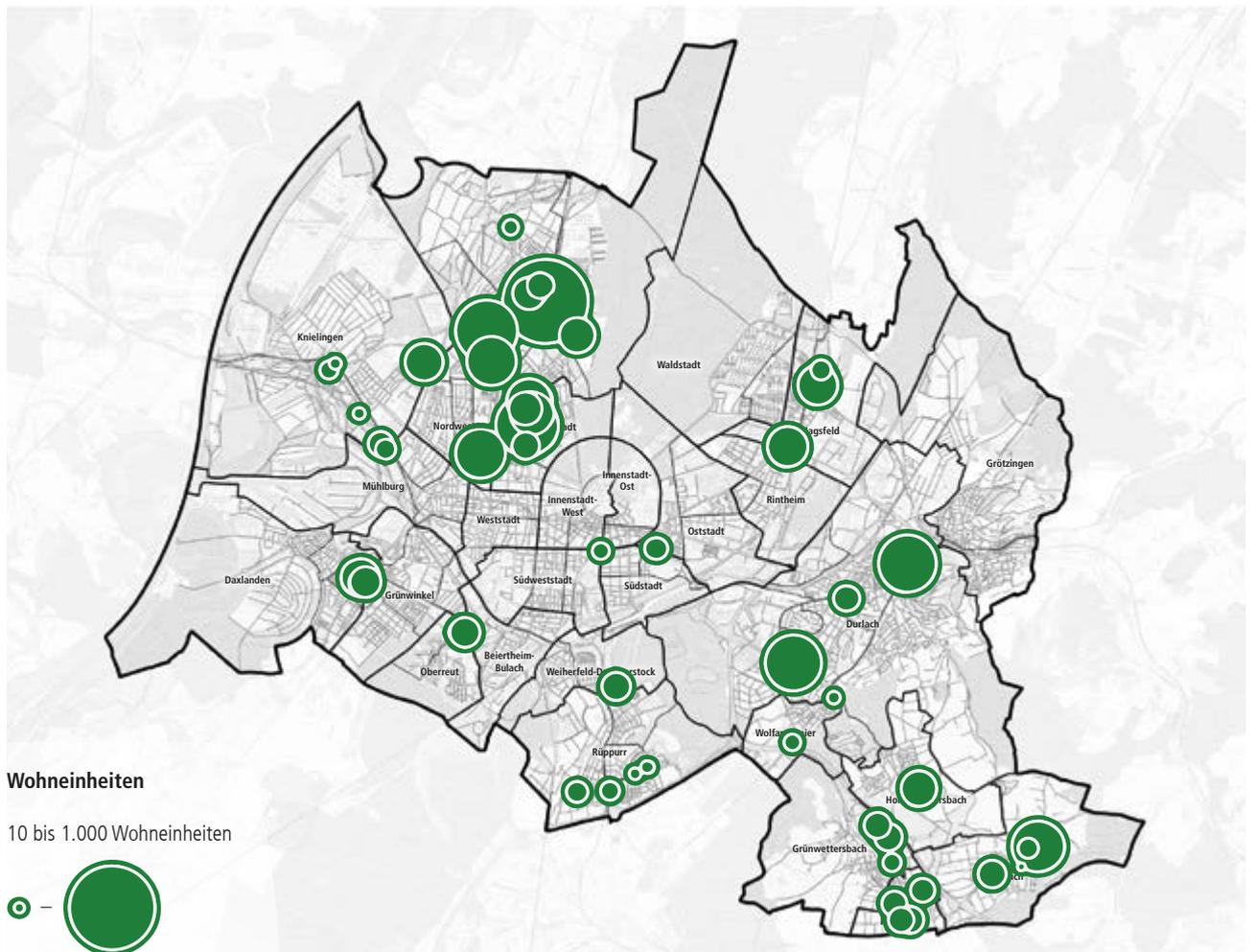
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

### Wohnungspotenzial aus dem Flächennutzungsplan 2030

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) steht vor dem Abschluss. Acht intensive Jahre haben die elf Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) – über den Tellerrand ihrer eigenen Gemarkungsgrenzen hinweg – Konzepte erarbeitet und Interessen abgewogen, damit der Verband für kommende Herausforderungen in der Wohn- und Gewerbeflächen-

vorsorge gewappnet ist. Im Dezember 2020 hat die Verbandsversammlung des NVK der FNP 2030 den abschließenden Beschluss gefasst. Nun wird der Plan vom Regierungspräsidium Karlsruhe geprüft. Nach Baugesetzbuch muss dort innerhalb von drei Monaten über die Genehmigung entschieden werden. Nach erfolgter Genehmigung sowie Veröffentlichung erlangt der Flächennutzungsplan 2030 Wirksamkeit.

Abbildung 6.03  
**Wohnungspotenziale der geplanten Bauflächen in Karlsruhe im Flächennutzungsplan 2030**



Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Im FNP 2030 werden auf Karlsruher Gemarkung rund 60 Hektar geplante Flächen für den Wohnungsbau neu ausgewiesen. Mit den bereits im FNP 2010 dargestellten geplanten Flächen stehen der Stadt damit 37 Wohnbauflächen mit rund 107 Hektar und 12 Mischbauflächen mit rund 19 Hektar zur Verfügung. 18 der 27 Stadtteile verfügen zumindest über kleinere Erweiterungsflächen. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in Neureut und in der Nordstadt (Abbildung 6.03).

Die Anzahl von Wohneinheiten, die sich nach der Bedarfsberechnung des Landes Baden-Württemberg ergibt, läge noch höher. Denn: Nach sorgfältiger Prüfung aller Flächen hat man sich in Karlsruhe dazu entschieden, nicht die vollen Möglichkeiten der Flächenausweisung auszuschöpfen. Das liegt daran, dass die Flächensuche im Spagat zwischen verantwortungsvollem Umgang mit Ressourcen und qualitätsvoller städtebaulicher Entwicklung sehr anspruchsvoll ist. Einerseits versucht die Stadt wertvolle Landwirtschafts-, Wald- und Naturflächen so gut wie möglich zu erhalten. Andererseits ist nicht jede Fläche, die nicht „schützenswert“ ist, automatisch für die Entwicklung von qualitativem Wohnungsbau geeignet. Eine gute Erschließung mit dem Umweltverbund, der Anschluss an bestehende Quartiere oder auch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und hochwertigen Freiräumen sind Anforderungen denen neue Baugebiete genügen sollten.

Um den angespannten Wohnungsmarkt in der Fächerstadt zu entlasten, haben sich die Mitgliedsgemeinden darauf geeinigt, bestehende Ressourcen effizienter zu nutzen. Folgende Maßnahmen wurden beschlossen:

- In Karlsruhe generierte Bedarfe werden zum Teil in Umlandgemeinden ausgewiesen, die über geeignete Flächen verfügen. So kann der Verband seiner Verantwortung bei der Wohnraumvorsorge gerecht werden, ohne die Landschaftsräume einzelner Gemeinden über den Rahmen des Verträglichen hinaus in Anspruch zu nehmen.
- Für jede Fläche wurden Zielwerte zur baulichen Dichte – eine Anzahl an Wohneinheiten die geschaffen werden muss – festgesetzt. Im Vergleich zum „Dichtemodell“ aus dem FNP 2010, das nur Orientierungswerte lieferte, haben diese Zielwerte nun den Status verbindlicher Vorgaben für die Bauleitplanung.
- Jede Fläche muss, je nach Lage, einen gewissen Anteil an Wohneinheiten in verdichteter Bauweise beinhalten. Baugebiete, die ausschließlich aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen, gehören somit der Vergangenheit an.

Die im FNP 2030 geplanten Bauflächen in der Fächerstadt sind in Tabelle 6.04 dargestellt. Dabei gilt es zu beachten, dass die dort aufgelisteten Flächen teilweise Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Rund die Hälfte der in Summe 7.976 Wohneinheiten aus dem FNP geht allein auf das Konto zweier großer Bebauungspläne in den Entwicklungsschwerpunkten Neureut („Zentrum Neureut“ – im FNP unter anderem „Zentrum III“, „Adolf-Ehrmann-Bad“, „Mitteltorstraße“) und der Nordstadt („Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ – im FNP „Zukunft Nord“). Mit 4.325 Wohneinheiten sind 54,2 % der FNP-Flächen bereits Gegenstand der Bebauungsplanung. **Damit ergibt sich aus dem FNP ein zur Bebauungsplanung zusätzliches Potenzial von 3.651 Wohneinheiten, wobei davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung über das Jahr 2035 hinaus reichen wird.**



Tabelle 6.04

**Geplante Bauflächen in Karlsruhe im Flächennutzungsplan 2030**

Geplante Bauflächen	Nutzungsart	Fläche in Hektar	Wohneinheiten	davon in verdichteter Bauweise
<b>Südweststadt</b>				
Ettlinger Tor (Westseite)	Mischnutzung	0,70	30	30
<b>Nordweststadt</b>				
Nancystraße <sup>1</sup>	Wohnnutzung	2,20	330	330
<b>Oststadt</b>				
Kriegsstraße-Ost (Nordseite) <sup>1</sup>	Wohnnutzung	0,40	55	55
<b>Daxlanden</b>				
August-Klinger-Areal I <sup>1</sup>	Wohnnutzung	2,00	180	180
August-Klinger-Areal II <sup>1</sup>	Wohnnutzung	1,30	120	120
<b>Knielingen</b>				
Maxauer Straße II <sup>1</sup>	Wohnnutzung	0,60	70	70
Distelgrund	Wohnnutzung	4,40	180	60
Maxauer Straße I	Mischnutzung	2,20	45	14
Bipples-Nord	Mischnutzung	0,70	13	4
Bipples-Süd	Mischnutzung	1,30	35	25
TV Knielingen	Mischnutzung	0,60	13	4
<b>Oberreut</b>				
Östliche Otto-Wels-Straße	Wohnnutzung	2,00	110	70
<b>Weierfeld-Dammerstock</b>				
Erlenweg	Wohnnutzung	1,70	95	65
<b>Rüppurr</b>				
Rüppurr-Süd	Wohnnutzung	1,20	50	16
Baumgarten-Ergänzung	Wohnnutzung	0,70	40	25
Battstraße	Wohnnutzung	0,20	12	8
Prinzenweg	Wohnnutzung	0,40	15	5
<b>Hagsfeld</b>				
Grabenäcker	Wohnnutzung	3,80	210	140
Hagsfeld-Nord	Wohnnutzung	3,50	200	130
Auf die Grüb	Mischnutzung	1,70	45	30
<b>Durlach</b>				
Unten am Grötzinger Weg	Wohnnutzung	8,00	440	300
Oberer Säuterich <sup>1</sup>	Wohnnutzung	7,70	420	280
Pfaff-Areal	Mischnutzung	1,20	75	75

<sup>1</sup> FNP-Flächen, die Teil eines sich in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplans sind. Um Dopplungen zu vermeiden, werden nur die Potenziale aus den jeweiligen Bebauungsplänen – und nicht die der FNP-Flächen – in die Berechnung des Flächenpotenzials aus Bebauungsplänen und Flächennutzungsplan übernommen.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

noch Tabelle 6.04

**Geplante Bauflächen in Karlsruhe im Flächennutzungsplan 2030**

Geplante Bauflächen	Nutzungsart	Fläche in Hektar	Wohneinheiten	davon in verdichteter Bauweise
<b>Stupferich</b>				
Auf der Ebene	Wohnnutzung	2,20	90	30
Seniorenwohnheim Gänsberg	Wohnnutzung	0,80	45	30
Gänsberg	Wohnnutzung	8,60	350	110
Zweite Reihe Neubergerstraße	Mischnutzung	0,20	4	0
<b>Hohenwettersbach</b>				
Dachsbau	Wohnnutzung	4,00	160	55
<b>Wolfartsweiler</b>				
Albert-Einstein-Straße	Wohnnutzung	0,40	14	5
Wolfartsweiler-Süd	Mischnutzung	1,50	30	10
<b>Grünwettersbach</b>				
<i>Sportplatz ASV Grünwettersbach<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>2,00</i>	<i>80</i>	<i>25</i>
<i>Esslinger Straße<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>2,30</i>	<i>90</i>	<i>30</i>
Thüringer Straße	Wohnnutzung	0,90	35	12
<b>Palmbach</b>				
Waldbronnerstraße / TSV Palmbach	Wohnnutzung	1,80	70	25
Ob den Gärten / Neufeld	Wohnnutzung	2,20	90	30
Neufeld Erweiterung	Wohnnutzung	1,90	75	25
Untere Kohlplatte	Mischnutzung	3,20	65	20
<b>Neureut</b>				
Neubruch	Wohnnutzung	5,70	320	210
Oberfeld	Wohnnutzung	5,70	510	510
<i>Zentrum III<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>10,70</i>	<i>970</i>	<i>970</i>
<i>Mitteltorstraße<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>2,30</i>	<i>130</i>	<i>130</i>
<i>Adolf-Ehrmann-Bad<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>1,50</i>	<i>80</i>	<i>55</i>
Grüner Weg (W)	Wohnnutzung	4,00	160	55
Zinken	Mischnutzung	1,10	25	8
<b>Nordstadt</b>				
<i>Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße (Zukunft Nord) I-IV (W)<sup>1</sup></i>	<i>Wohnnutzung</i>	<i>9,30</i>	<i>1.560</i>	<i>1.560</i>
<i>Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße (Zukunft Nord) (M)<sup>1</sup></i>	<i>Mischnutzung</i>	<i>4,50</i>	<i>240</i>	<i>240</i>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>125,30</b>	<b>7.976</b>	<b>6.181</b>
<b>Darunter bereits Gegenstand der Bebauungsplanung</b>		<b>46,80</b>	<b>4.325</b>	<b>4.045</b>

<sup>1</sup> FNP-Flächen, die Teil eines sich in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplans sind. Um Dopplungen zu vermeiden, werden nur die Potenziale aus den jeweiligen Bebauungsplänen – und nicht die der FNP-Flächen – in die Berechnung des Flächenpotenzials aus Bebauungsplänen und Flächennutzungsplan übernommen.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## 6.2.2 Aktivierbare Wohnungspotenziale durch Nachverdichtung

### Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas (KaWoPA)

Der Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas (KaWoPA) hat zum Ziel, durch die blockweise Erhebung und Qualifizierung von Entwicklungsflächen im Innenbereich eine Übersicht der Wohnbaupotenziale aufzuzeigen. Ein Aktivierungsleitfaden soll der Aktivierung dieser Potenziale dienen und stadtweit einsetzbar sein. Der KaWoPA bildet die Grundlage für ein proaktives Flächenmanagement in Karlsruhe und dokumentiert umfassend in einer Informationsdatenbank mögliche Flächenpotenziale im Bestand. Die Vorauswahl und Benennung bestimmter Bereiche soll dabei keine Planung vorwegnehmen oder als Wohnentwicklungsstrategie betrachtet werden, vielmehr soll das Spektrum an Schwerpunktthemen und Eignungen abgebildet werden.

Der KaWoPA liefert mit seiner Informationsdatenbank im Hintergrund und den Übersichten und Aussagen zu den Baublöcken in den Stadtteilsteckbriefen wichtige Informationen

zu deren Eignung für eine Wohnraumentwicklung. Der Fokus lag nicht auf der Ermittlung von quantitativen Potenzialaussagen, die eine umfangreiche Einzeluntersuchung auf Gebietsebene erfordern. Die Qualität liegt hier in der Zusammenführung und Bewertung der digitalen Flächendaten aus den städtischen Geodaten, den Statistikdaten, den Vorgaben aus dem Dichtemodell und den Erkenntnissen des Rahmenplans Klimaanpassung. Im Zuge der Zusammenführung und Bewertung der Daten hat sich bestätigt, dass mögliche Potenzialflächen nicht als Einzelflurstücke, sondern im städtebaulichen Kontext auf Block- oder Stadtteilebene zu betrachten sind. Der mitentwickelte Aktivierungsleitfaden dient als Grundlage für den Einsatz vorhandener Instrumente und baut auf den Aktivitäten und Maßnahmen der Stadt Karlsruhe auf. Er ergänzt diese mit Karlsruhe-spezifischen Schwerpunktthemen und deren Besonderheiten und beschreibt das idealtypische Vorgehen bei der Mobilisierung von Wohnpotenzialen auf der Stadtteil- oder Blockebene im Bestand (siehe Abbildung 6.04).

Abbildung 6.04  
Aktivierungsleitfaden



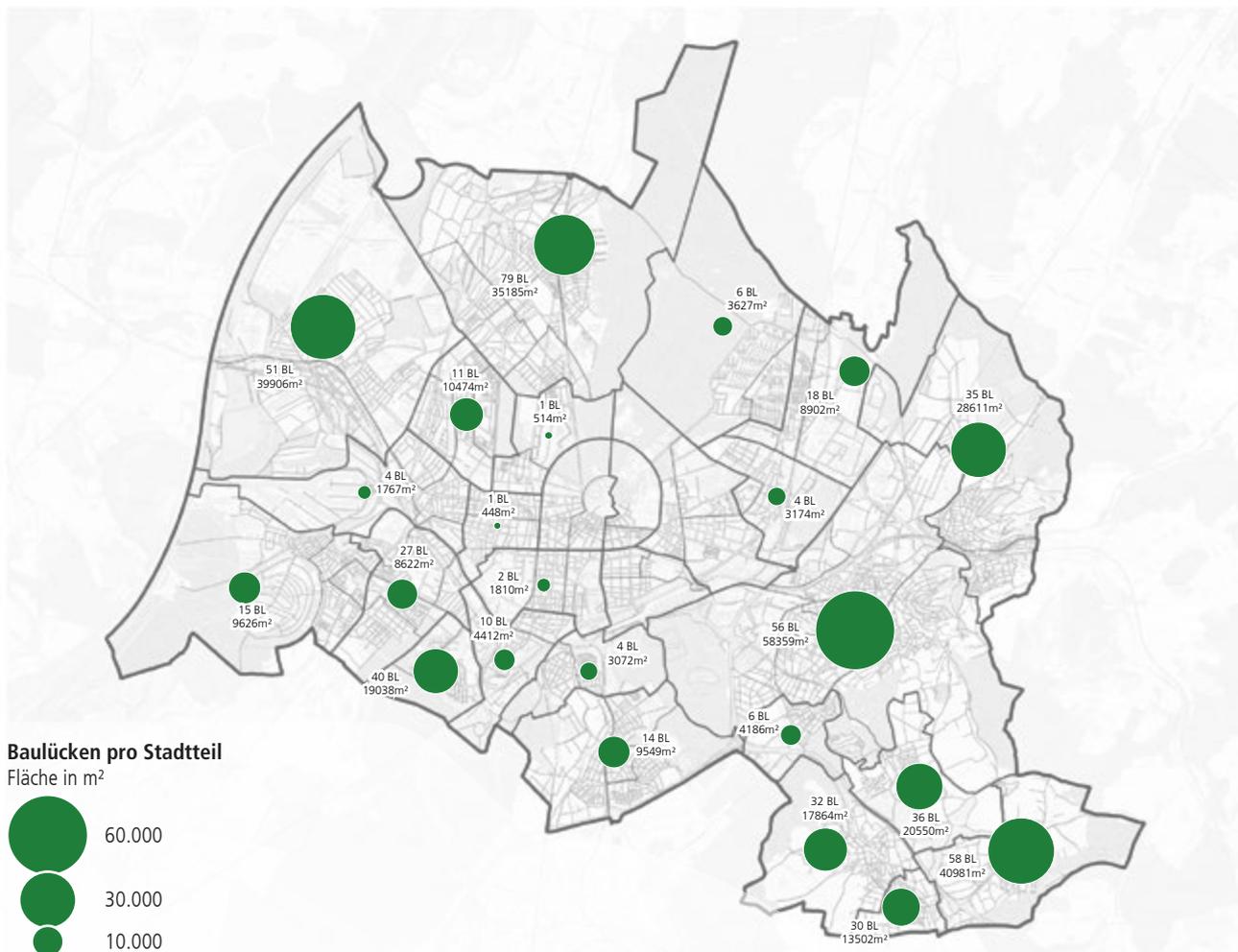
Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Zur Überprüfung und Qualifizierung des KaWoPA mit Leitfaden wurde – ausgehend von der Eignung und den Schwerpunktthemen – ein für Karlsruhe beispielhafter Baublock ausgewählt, bei dem noch keine offensichtlichen Interessenlagen zur baulichen Entwicklung gegenüber der Stadt Karlsruhe bekannt waren. Im Zuge der Aktivierung hat sich bestätigt, dass es sich grundsätzlich lohnt vergleichbare

Baublöcke offensiv zu erkunden und in einer aktiven, zunächst niederschweligen Ansprache die Eigentümer oder wie im vorliegenden Fall die wesentlichen Eigentümer an den Tisch zu bringen und Aktivierungsoptionen auszuloten.

Im Folgenden werden ermittelte Wohnpotenziale Stand Februar 2020 dargestellt.

Abbildung 6.05  
**Baulücken aus dem Baulandkataster<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Stand Februar 2020.  
 Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Die Gesamtzahl der Baulücken aus dem Baulandkataster beträgt 540 mit insgesamt etwa 34 Hektar an Fläche (Abbildung 6.05). Darunter befinden sich auch Potenziale, die nicht in klassischen Neubaugebieten liegen, sondern Flurstücke mit Baurecht im Bestand sind. In der Untersuchung wurden alle Baulücken aus dem Baulandkataster berücksichtigt, auch solche mit einer Bauvoranfrage oder

einem Bauantrag. Zum Zeitpunkt der Erfassung stellten diese noch Potenzial dar, da die Wohnfläche erst zur Verfügung steht und einen Beitrag zur Wohnraumversorgung liefert, wenn das Grundstück tatsächlich bebaut ist. Die klassischen Baulücken konzentrieren sich tendenziell in Stadtteilen mit einem höheren Einfamilienhausanteil.

Abbildung 6.06  
**Baulöcher mit Minderbebauung<sup>1</sup>**



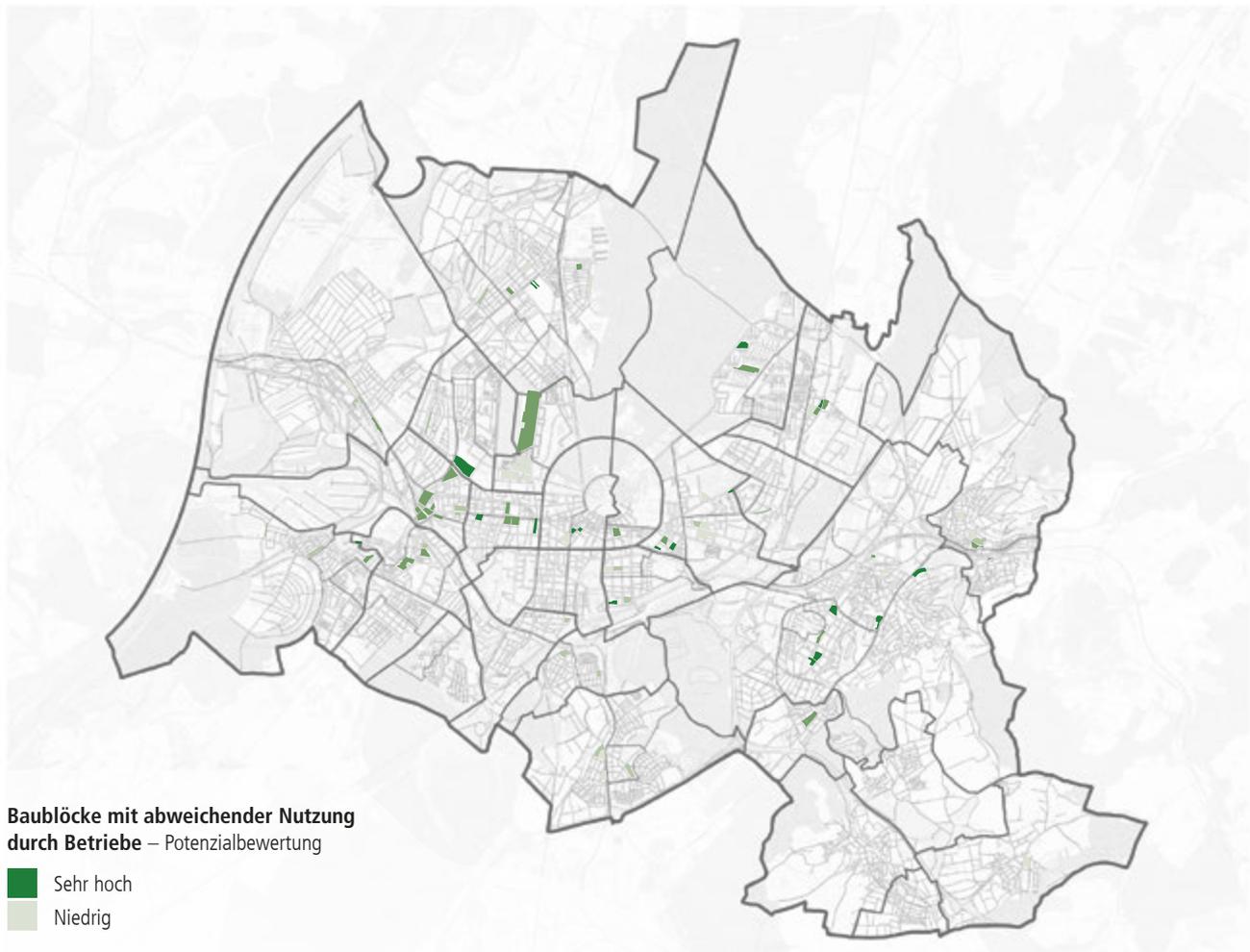
<sup>1</sup> Stand Februar 2020.  
 Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Zu den Bereichen, in denen Baulücken direkt baureifes Potenzial ausmachen, finden sich weitere Blöcke die, nach Stadtstrukturtyp, eine niedrige bauliche Nutzung aufweisen. Insgesamt wurden 320 Blöcke mit einer Minderbebauung durch die Luftbildauswertung bestätigt (Abbildung 6.06).

Gleichwohl sind nicht alle diese Bereiche für einen weiteren Ausbau der Wohnnutzung nach der Initialbewertung geeignet. 125 Baulöcher wurden mit hoher oder sehr hoher Eignung bewertet.

Abbildung 6.07

**Baublöcke mit abweichender Nutzung durch Betriebe<sup>1</sup>**

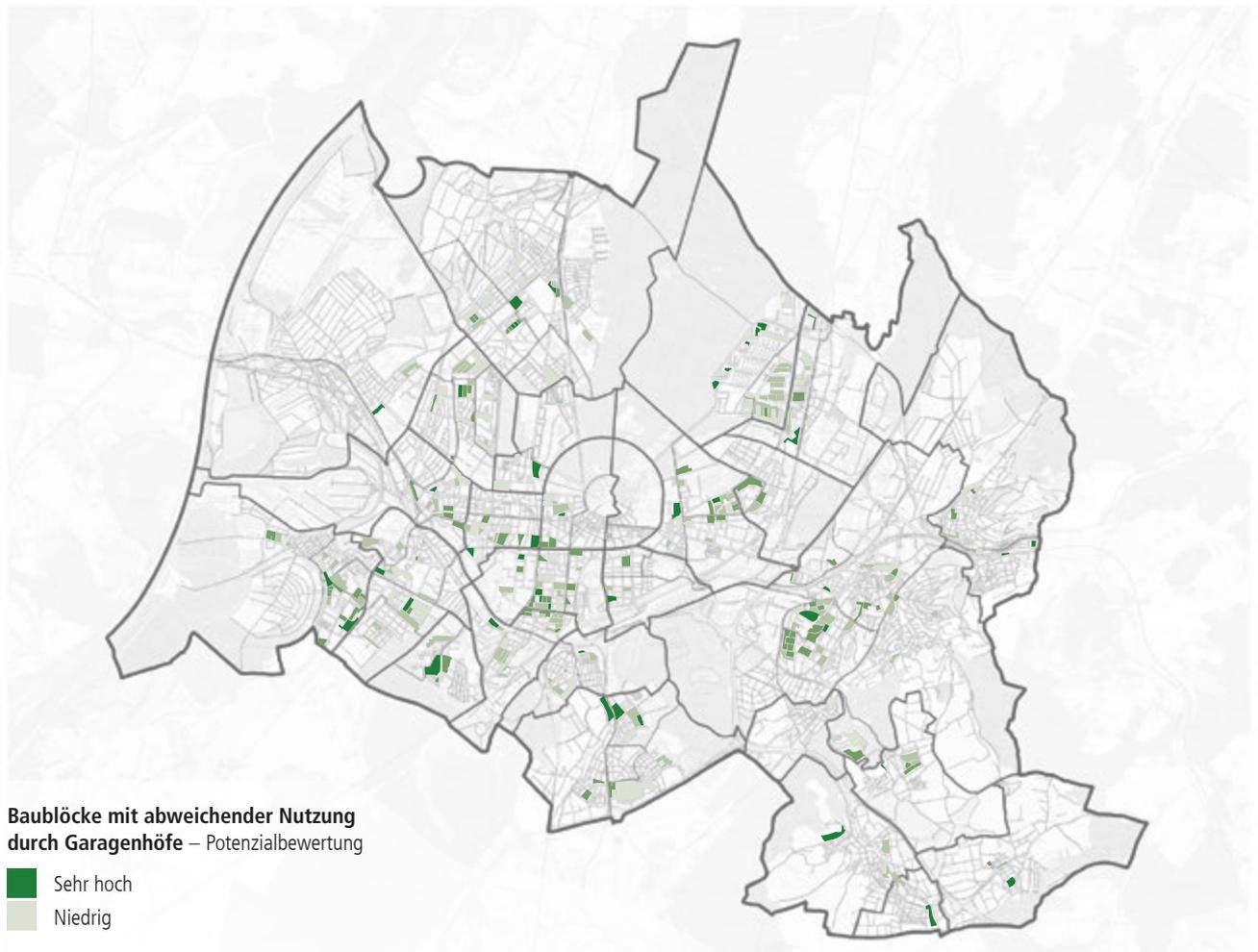


<sup>1</sup> Stand Februar 2020.  
 Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Insgesamt 98 Baublöcke weisen ein hohes Maß an abweichenden Nutzungen durch Betriebe auf (Abbildung 6.07). Davon zeigen 46 Baublöcke eine hohe beziehungsweise sehr hohe Eignung für eine Umstrukturierung oder die Ergänzung von Wohnraum, beispielsweise auf

Einzelhandelsgebäuden oder als Anbau. Räumlich finden sich Blöcke mit abweichender Nutzung durch Betriebe, im Gegensatz zu den niedrig bebauten Baublöcken, in den eher urbanen Stadtteilen der Stadt Karlsruhe.

Abbildung 6.08  
**Baublöcke mit abweichender Nutzung durch Garagenhöfe<sup>1</sup>**

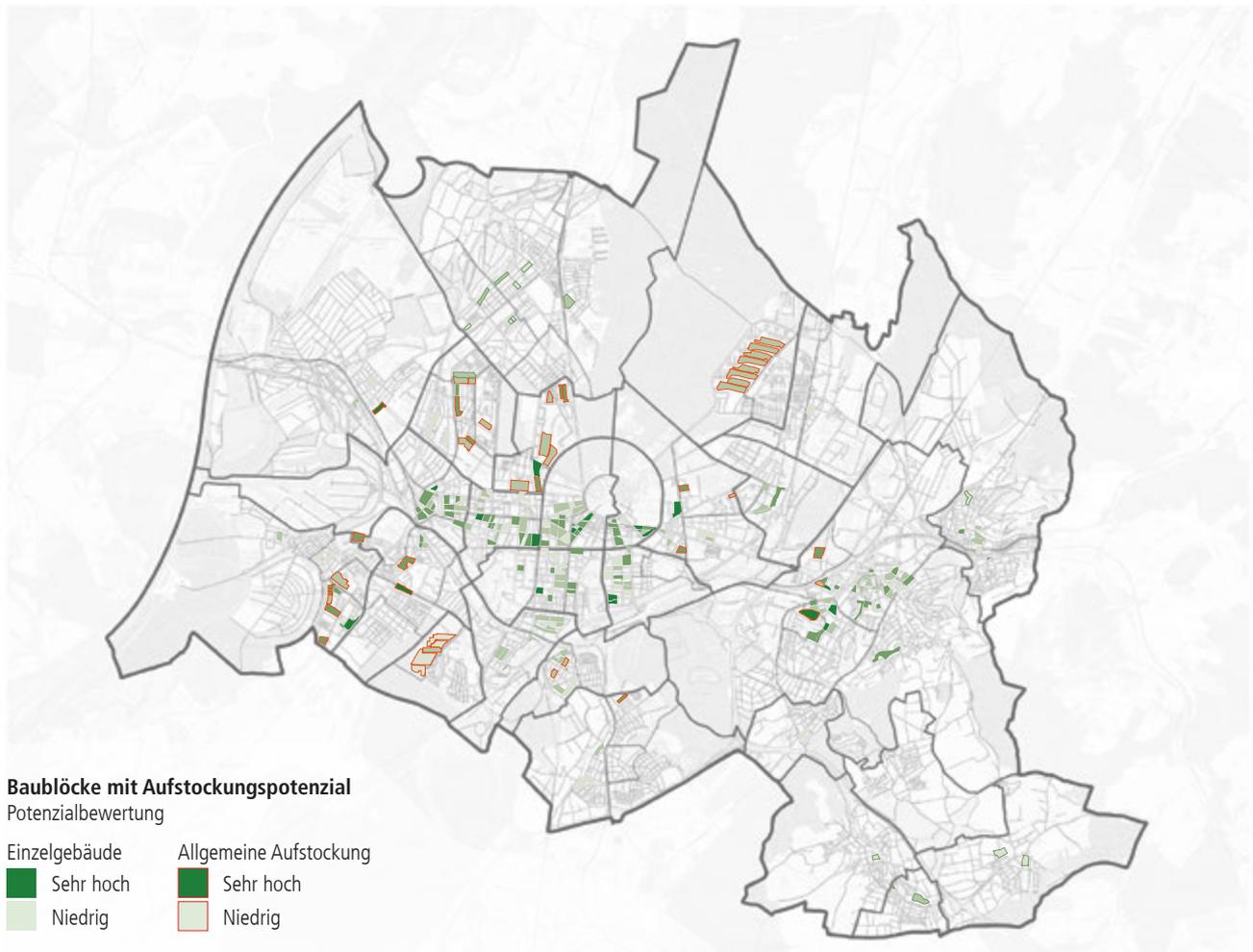


<sup>1</sup> Stand Februar 2020.  
 Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.  
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Eine hohe Konzentration an sogenannten „Garagenhöfen“ weisen 379 Blöcke auf (Abbildung 6.08). In 136 Baublöcken weist die Anzahl der Garagen und die bauliche Konstellation auf eine hohe beziehungsweise sehr hohe Eignung hin. Diese unterscheiden sich in ihrer Art voneinander. Es wurden Garagenhöfe, die innerhalb geschlossener Blockränder

liegen, ermittelt, diese liegen vorwiegend in den zentraleren Stadtteilen. Gleichzeitig gibt es auch Bereiche mit Garagen im direkten Umfeld von Wohnbebauung mit erheblichem Potenzial, vor allem in Bereichen mit Zeilenbebauung oder Reihenhausbereichen.

Abbildung 6.09

**Baublöcke mit Aufstockungspotenzial<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Stand Februar 2020.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Liegenschaftsamt.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Auf der Blockebene zeigt die Luftbildauswertung, dass 230 Baublöcke eine relevante Konzentration an Einzelgebäuden mit Aufstockungspotenzial vorweisen (Abbildung 6.09). Davon besitzen 78 Baublöcke eine hohe beziehungsweise sehr hohe Eignung. Sie finden sich vorwiegend in der Innenstadt.

Weitere 41 Baublöcke weisen ein Potenzial für allgemeine Aufstockung in Siedlungsbereichen beziehungsweise auf Zeilenbauten vor. Diese befinden sich eher am Stadtrand (orange dargestellt). Hiervon wurde 21 Baublöcken eine hohe oder sogar sehr hohe Eignung zugeordnet.

## Aktivierbare Nachverdichtungspotenziale bis 2035

Der Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas bietet eine Übersicht über Wohnbaupotenziale im Innenbereich und bildet die Grundlage für ein aktives Flächenmanagement. Da sich hier erhebliche Schnittmengen zu den Flächenpotenzialen aus Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanung ergeben, können die im KaWoPa identifizierten Potenziale nicht im Rahmen der prognostizierten Angebotsentwicklung berücksichtigt werden. Darüber hinaus kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle vorhandenen Potenziale realisiert werden können, da eine Aktivierung immer von unterschiedlichen Gemengelagen „vor Ort“ abhängig ist. So ist die Bereitschaft von Eigentümern zur Nachverdichtung nicht immer gegeben und die identifizierten Potenziale im KaWoPa müssen im Einzelnen durch verschiedene Ämter überprüft und qualifiziert werden.

Vor diesem Hintergrund muss für eine Prognose der über Nachverdichtung realistischerweise zu realisierenden Flächenpotenziale ein anderer Ansatz gewählt werden. So erfolgt zur Potenzialermittlung eine Fortschreibung der Schaffung von Wohneinheiten durch Baumaßnahmen im

Bestand und durch Nutzungsänderungen auf Basis der Jahre 2011 bis 2019. Zusätzlich wird von einer vollständigen Bebauung der derzeit im Baulandkataster identifizierten Baulücken, die nach §34 BauGB – das heißt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – bebaut werden können, ausgegangen. Dabei können im Einzelnen folgende Mengen angesetzt werden:

- Schaffung von 40 Wohneinheiten pro Jahr durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau, Anbau/Erweiterung, Aufstockung, Dachgeschossausbau).
- Schaffung von 40 Wohneinheiten pro Jahr durch Nutzungsänderungen.
- Schaffung von 10 Wohneinheiten pro Jahr durch Bebauung von Baulücken gemäß §34 BauGB.

Damit könnten über Nachverdichtungspotenziale bis zum Jahr 2035 jährlich 90 Wohneinheiten aktiviert werden. **Für den Zeitraum von 2020 bis 2035 ist somit in Summe von einem Nachverdichtungspotenzial von 1.440 Wohneinheiten auszugehen.**

## 6.3 Bilanz von Wohnungsbedarf und -potenzial bis 2035

Im Zeitraum von 2020 bis 2035 besteht für Karlsruhe ein rechnerischer Wohnungsmehrbedarf von rund 14.200 Wohneinheiten. Diesem Bedarf stehen theoretische Wohnungspotenziale aus Bebauungsplanung (6.750 Wohneinheiten), FNP 2030 (3.600 Wohneinheiten) und Nachverdichtung (1.440 Wohneinheiten) von insgesamt rund 11.800 Wohneinheiten gegenüber mit sehr unterschiedlichem Realisierungshorizont. Damit entsteht – ohne genauere Terminierung bezüglich der Umsetzung der vorhandenen Wohnungspotenziale – eine Angebotslücke auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt bis 2035 von mindestens 2.400 Wohneinheiten. Aus dem Abgleich von Wohnungsbedarf und -potenzial lassen sich drei mögliche Szenarien für den Karlsruher Wohnungsmarkt ableiten, denen unterschiedliche Realisierungswahrscheinlichkeiten unterstellt werden.

### Szenario „Langfristig ausgeglichener Wohnungsmarkt“

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt bis 2035 müssten im Zeitraum von 2020 bis 2035 in der Fächerstadt insgesamt 14.200 Wohneinheiten neu gebaut und bezogen werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Volumen von 890 Baufertigstellungen pro Jahr, wobei eine kurz- bis mittelfristige Entspannung nur dann eintreten würde, wenn insbesondere im Zeitraum von 2020 bis 2023 jährlich rund 1.200 Wohneinheiten neu gebaut würden.

Angebotsseitig müssten für einen langfristig ausgeglichenen Wohnungsmarkt neben der Realisierung aller derzeit vorhandenen Potenziale aus FNP (2030), Bebauungsplanung und Nachverdichtung bis 2035 noch weitere 2.400 Wohneinheiten geschaffen werden, die derzeit nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Angesichts der hierfür notwendigen Ausweisung von Flächen im Außenbereich und gängiger Zeithorizonte in der Baulandentwicklung kann ein langfristig ausgeglichener Wohnungsmarkt in Karlsruhe selbst mit einem erheblichen Ressourcenmehraufwand realistisch betrachtet nicht erreicht werden.

### Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“

Im Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“ wird angestrebt, den Wohnungsbedarf von 14.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 über ein realisiertes Wohnungspotenzial von 10.300 Wohneinheiten in Karlsruhe und weitere 3.900 realisierte Wohneinheiten in den Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe zu befriedigen (Tabelle 6.05). Demzufolge sieht das Szenario vor, dass im Stadtgebiet im Durchschnitt pro Jahr 650 Wohneinheiten und in den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands weitere 240 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Hierzu sind alle in Kapitel 7 genannten Maßnahmen und Strategien zu forcieren, um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen.

Die mit den vorhandenen Personalressourcen maximal aus Bebauungsplanung, FNP 2030 und Einzelvorhaben zur Nachverdichtung realisierbaren Wohneinheiten für die Fächerstadt sind für die vier Zeitintervalle 2020 bis 2023, 2024 bis 2027, 2028 bis 2031 und 2032 bis 2035 in Tabelle 6.05 dargestellt. Der Ansatz einer regionalen Kooperation zwischen den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe war Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030. Das Konzept basiert darauf, dass ein Teil der künftigen Wohnflächenbedarfe der Stadt Karlsruhe in den nahgelegenen Umlandgemeinden ausgewiesen wird. Neben einem Mindestmaß an städtebaulicher Dichte soll hierbei besonderes die gute verkehrstechnische Anbindung

(vor allem ÖPNV und Fahrradwege) der – möglicherweise auch kooperativ – zu entwickelnden Baugebiete an das Arbeitsplatz- und Dienstleistungszentrum Karlsruhe berücksichtigt werden.

Aufgrund eines prognostizierten kurzfristig hohen Bedarfs an neuen Wohneinheiten kann eine nur noch moderate Anspannung des Wohnungsmarkts in Karlsruhe frühestens mittel- bis langfristig erreicht werden. Um den ehrgeizigen Zeitplan einzuhalten, muss dieser mit entsprechenden Strategien, Maßnahmen und Personalressourcen hinterlegt werden, die über die derzeitigen kommunalen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung hinaus gehen.

Tabelle 6.05

### Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“

Szenario „Langfristig moderat angespannter Wohnungsmarkt“	2020 bis 2035	davon im Zeitraum ...				ab 2036
		2020 bis 2023	2024 bis 2027	2028 bis 2031	2032 bis 2035	
<b>Rechnerischer Wohnungsbedarf für Karlsruhe</b>	<b>14.224</b>	<b>4.679</b>	<b>2.982</b>	<b>2.957</b>	<b>3.607</b>	---
<b>Vorhandene Wohnungspotenziale in Karlsruhe, davon ...</b>	<b>10.279</b>	<b>1.102</b>	<b>4.157</b>	<b>2.760</b>	<b>2.260</b>	---
Rechtsverbindliche Bebauungspläne 2010 bis 2019	355	300	55	---	---	---
Vorhabenbezogene Bebauungspläne 2020	484	242	242	---	---	---
In Bearbeitung und in Vorbereitung befindliche Bebauungspläne 2020	5.900	200	3.400	1.400	900	---
Flächennutzungsplan 2030	2.100	---	100	1.000	1.000	1.550
Nachverdichtung	1.440	360	360	360	360	---
<b>Bilanz für Karlsruhe</b>	<b>-3.945</b>	<b>-3.577</b>	<b>1.175</b>	<b>-197</b>	<b>-1.347</b>	---
<b>Wohneinheiten im NVK (ohne Karlsruhe)</b>	<b>3.945</b>					

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

### Szenario „Angespannter Wohnungsmarkt (Status-quo)“

Ohne zusätzliche Strategien und Maßnahmen zur Intensivierung und Beschleunigung der Wohnraumversorgung in Karlsruhe und den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands wird sich die Wohnungsknappheit in der Fächerstadt weiter verschärfen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten weit unter der erforderlichen Zahl von durchschnittlich 890 Wohneinheiten pro Jahr verharren. In der Folge ist mit weiterhin steigenden Wohnkosten, Suchdauern und Wohnungsversorgungsproblemen zu rechnen.

Zudem wird sich der bisher bereits angelaufene Trend der unfreiwilligen Suburbanisierung in entferntere Gemeinden des zweiten und dritten Rings um Karlsruhe weiter fortsetzen, verstärken und regional ausdehnen. Das knappe Angebot an und die steigenden Preise für größere Wohnungen oder Häuser innerhalb Karlsruhes, werden insbesondere für eine immer größer werdende Zahl junger, aktiver Familien

mit mittleren Einkommen die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche im Zuge der Familienexpansion in Karlsruhe erhöhen.

Bei unzureichender Abstimmung zur Realisierung verdichteter und verkehrstechnisch gut angeschlossener Wohnbaupotenziale in den stadtnahen Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands besteht die Gefahr einer ausufernden Suburbanisierung. Vor allem Familien werden verstärkt in die weiter entfernt liegenden und verkehrlich schlechter angeschlossenen Gemeinden der Region Karlsruhe ziehen. Dabei bleibt trotz zunehmender Entfernung zur Fächerstadt weiterhin eine enge Verflechtung mit dem Arbeitsplatz- und Dienstleistungszentrum Karlsruhe bestehen, was Verkehrsströme in beträchtlicher Höhe auslösen wird. Diese sind mit den bekannten negativen Begleiterscheinungen wie erhöhter Schadstoffausstoß und zunehmende Umweltbelastung, Stau, ansteigende Lärmbelastung sowie Zunahme der Stellplatzproblematik in der Stadt verbunden.

## 7. Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

Die städtische Wohnungspolitik stellt einen zentralen Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Sie ist ein essentieller Baustein einer modernen, zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik, die wirtschaftliche, soziale, städtebauliche und klimatische Aspekte in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt.

Die aktuelle Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr angespannt und durch Knappheiten gekennzeichnet. Das Neubauvolumen hat seit dem letzten Sachstandsbericht Wohnen und Bauen (2015) nur die Hälfte der jährlich notwendigen 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten dem Markt zugeführt. Deutlich steigende Suchdauern und zunehmende Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind die Folge. Außerdem sind eine zunehmende Suburbanisierung sowie eine Steigerung von Kaufpreisen und Mieten in der Fächerstadt zu beobachten. Dabei wurden die jüngsten Preissteigerungen durch das sinkende Zinsniveau zusätzlich verstärkt. Die angespannte Situation am Karlsruher Wohnungsmarkt trifft nicht alle wohnungsnachfragenden Haushalte beziehungsweise Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Besondere Problemlagen ergeben sich für Studierende, Familien, Alleinerziehende, Arbeitslose und Erwerbsunfähige, ältere Alleinlebende sowie Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Die Stadt Karlsruhe strebt das Szenario eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarktes“ an. Hierfür müsste der errechnete Wohnungsbedarf von 14.200

Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 über ein realisiertes Wohnungspotenzial von 10.300 Wohneinheiten in Karlsruhe und weitere 3.900 realisierte Wohneinheiten in den Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands befriedigt werden. Die Erlangung dieses ehrgeizigen Ziels ist jedoch nur dann möglich, wenn die bisher vorhandenen kommunalen Instrumente zur Verbesserung der Wohnraumversorgung durch weitere Strategien und Maßnahmen ergänzt werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Karlsruhe mit der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen das Ziel, die (zukünftige) Anspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt substantiell zu mildern und schreibt den strategischen Handlungsrahmen städtischer Wohnungspolitik des 7. Sachstandsberichts Wohnen und Bauen in der Stadt (2008) fort. Dabei folgt die kommunale Wohnungspolitik einem durch Leitlinien abgesteckten Handlungsrahmen mit besonderem Augenmerk auf zielgruppen- beziehungsweise bedarfsorientierte Wohnraumangebote, Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, Nachhaltigkeit, Kooperation und das räumliche Leitbild. Die Stadt Karlsruhe nimmt die Zielsetzungen der Wohnrauminitiative von Bund und Land auf (siehe Kapitel 5) und setzt diese im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten sowie der örtlichen Gegebenheiten um. Dabei berücksichtigt die Stadt Karlsruhe insbesondere die an Kommunen gerichteten Empfehlungen der Baulandkommission in den Bereichen der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, kooperativen Baulandentwicklung, Planungsprozesssteuerung und Digitalisierung.

### 7.1 Aktuelle Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt

In Karlsruhe hätten im Zeitraum von 2015 bis 2020 jährlich etwa 1.200 bis 1.300 Wohneinheiten neu entstehen müssen, um die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt substantiell zu mildern<sup>1</sup>. Mit durchschnittlich 642 jährlichen Baufertigstellungen blieb das Neubauvolumen jedoch deutlich hinter der erforderlichen Anzahl zurück.

Die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2020 zeigen im Vergleich zu 2008 deutlich angestiegene Suchdauern sowohl der kürzlich umgezogenen Haushalte als auch der zum Zeitpunkt der Umfrage aktiv nach neuem Wohnraum Suchenden. Dabei haben insbesondere eine erfolgte oder beabsichtigte Eigentumsbildung überdurchschnittliche Suchdauern zur Folge. Daneben demonstrieren die Einschätzungen der Haushalte ebenfalls die angespannte Lage: Unter den kürzlich Umgezogenen bezeichnen rund zwei Drittel die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt als schwierig, bei den aktiv (auch) in Karlsruhe Suchenden liegt der Anteil mit über 90 Prozent sogar noch höher.

Das Wanderungsgeschehen mit der Region zeigt in den letzten Jahren eine zunehmend dynamische Suburbanisierung insbesondere durch Familien in der Gründungs- und Wachstumsphase. Parallel hierzu wurden – gemessen am Wohngebäudebestand – in den Landkreisen um Karlsruhe mehr Wohnungen fertiggestellt als in Karlsruhe selbst. Dass es sich bei diesem Suburbanisierungsprozess in weiten Teilen um einen durch die Knappheiten am Karlsruher Wohnungsmarkt bedingten Vorgang handelt, zeigt sich in einem hohen Zustimmungsgang zur Aussage „Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich meinen Suchradius auszudehnen.“. Dieser stimmen mehr als 90 Prozent der in Karlsruhe und der Region aktiv Wohnungssuchenden zu.

<sup>1</sup> Wohnen und Bauen in Karlsruhe (2015): 8. Sachstandsbericht 2015.

Das aktuelle Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen in der Fächerstadt liegt zwar im baden-württembergischen Großstadtvergleich im Mittelfeld, nichtsdestotrotz unterlagen die Kaufpreise in den letzten Jahren – analog zum bundesdeutschen Trend in Großstädten – beträchtlichen Preissteigerungen. So liegen die durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Karlsruhe seit 2012 sowohl für Bestandswohnungen als auch für neu gebaute Wohnungen bei über sechs Prozent. Mit durchschnittlichen jährlichen Steigerungsraten zwischen drei und vier Prozent gestaltete sich die Zunahme der Neuvertragsmieten weniger dynamisch. Nichtsdestotrotz übersteigt auch die Dynamik der Neuvertragsmieten in Karlsruhe die bundesweite Nominallohnentwicklung seit 2012 in Summe um rund zwei Prozentpunkte.

Die angespannte Situation am Karlsruher Wohnungsmarkt trifft nicht alle wohnungsnachfragenden Haushalte beziehungsweise Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Vielmehr haben sich Nachfragegruppen mit spezifischen Problemstellungen herauskristallisiert, wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass die Problemlagen sich als Durchschnittswerte darstellen und damit die individuelle Situation Einzelner durchaus abweichen kann. Darüber hinaus können einzelne Personen oder Haushalte gleichzeitig verschiedenen Gruppen angehören, was zu einer Überlagerung der Problemlagen führt.

## Studierende

Nach aktuellen Schätzungen wohnen etwa 21.000 Studierende in Karlsruhe. Die bevorzugten Wohnlagen der Studierenden sind die Innenstadt sowie die Stadtteile des Innenstadtrands, hier insbesondere die Oststadt und die Südstadt. In den zentralen Lagen wohnen zusammengenommen etwa 60 Prozent der Studierenden. Etwas mehr als ein Fünftel der Studierenden in der Fächerstadt wohnt in privaten oder sich in öffentlicher Trägerschaft befindlichen Wohnheimen. Nahezu alle Studierenden leben in einer Mietwohnung. Damit wohnen etwa 16.000 Studierende in Wohnungen des „freien“ Mietwohnungsmarktes, wo Konkurrenzen mit anderen Nachfragegruppen gegeben sind. Dies betrifft nicht nur kleinere Ein- bis Zweizimmerwohnungen, sondern auch größere Wohnungen<sup>2</sup>, die für Familien geeignet wären.

Grundsätzlich sind Studierende eine Nachfragegruppe mit einer hohen Fluktuation: Nahezu 80 Prozent der Studierenden sind in den letzten fünf Jahren umgezogen; hierbei handelt es sich vornehmlich um Zuzüge von außerhalb Karlsruhes. Dabei fällt auf, dass Studierende im Durchschnitt eine relativ kurze Suchdauer aufweisen. So suchten die in den letzten fünf Jahren umgezogenen Studierenden im Durchschnitt drei Monate nach ihrer Wohnung, während die Suchzeit bei allen Umgezogenen bei sieben Monaten lag.

Aufgrund ihres relativ geringen Einkommens – das mittlere Pro-Kopf-Einkommen der Studierenden liegt bei rund 1.075 Euro (Durchschnittswert für Karlsruhe: etwa 2.580 Euro) – und ihrer Standortpräferenz für zentrale und damit tendenziell teurere (Miet-) Wohnlagen, zählen Studierende überdurchschnittlich häufig zu den per Definition „überlasteten“ Mieterinnen und Mietern, auch wenn dies subjektiv teilweise anders empfunden und als temporärer Zustand wahrgenommen wird. Nahezu 40 Prozent der Studierenden wenden mehr als 40 Prozent ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für Kaltmiete und Betriebskosten auf.

Gleichzeitig legen die Angaben der Studierenden in der Bürgerumfrage Wohnen und Bauen nahe, dass der Zustand der von ihnen gemieteten Wohnungen zu überdurchschnittlich hohen Anteilen als verbesserungswürdig anzusehen ist: Rund ein Viertel der Studierenden, die eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet haben, sind weniger oder nicht zufrieden mit ihrer Wohnung (alle Mieterinnen und Mieter in Karlsruhe: 19,9 %).

## Familien

In Karlsruhe leben circa 20.000 Familien mit Kindern unter 18 Jahren, darunter etwa 7.000 Familien mit einem Kind oder mehreren Kindern ausschließlich im Vorschulalter („junge Familien“). Demzufolge haben rund 13.000 Familien mindestens ein Kind im Alter von sieben Jahren oder älter („Familien mit schulpflichtigen Kindern“).

„Junge Familien“ leben zu überdurchschnittlichen Anteilen in Stadtteilen des Innenstadtrands. Ihr mittleres Pro-Kopf-Einkommen liegt mit circa 2.255 Euro etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (2.580 Euro). Etwa drei Viertel der „jungen Familien“ wohnen zur Miete (Karlsruhe: 64,4 %). Die „jungen Familien“ zählen überdurchschnittlich häufig zu den aktiv Wohnungssuchenden: Über 40 Prozent sind derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus (Karlsruhe: 16,8 %). Dabei sind die Hauptmotive eine Vergrößerung der Wohnfläche (71,0 % der Suchenden) und der Erwerb von Wohneigentum (circa 50 Prozent der Suchenden). Die „jungen Familien“ möchten zu überdurchschnittlichen Anteilen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (84,2 % der Suchenden) oder einer Doppelhaushälfte (62,4 % der Suchenden) wohnen. Sie legen außerdem Wert auf einen Garten zur eigenen Nutzung (74,5 % der Suchenden). Die durchschnittlich gesuchte Wohnfläche liegt bei 130 Quadratmetern, die sich auf etwa fünf Räume verteilen.

2 Nachfrage nach größeren Wohnungen durch Wohngemeinschaften.

„Junge Familien“ beziehen überdurchschnittlich häufig Gemeinden der Region bei der Suche nach neuem Wohnraum ein. Innerhalb Karlsruhes sind die bevorzugten Stadtteile im Rahmen der Wohnungssuche Durlach, Rüppurr und Weiherfeld-Dammerstock. Ebenso wie alle anderen aktiv Suchenden, geben die „jungen Familien“ zu über 90 Prozent an, dass sie am liebsten in Karlsruhe wohnen bleiben würden, sie die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt mit einem geringen Angebot und sich insbesondere im Eigentumssegment dynamisch steigenden Preisen jedoch zur Ausdehnung ihres Suchradius zwingt. Im Durchschnitt liegt die bisherige Suchdauer der aktiv Suchenden unter den „jungen Familien“ bei rund 17 Monaten.

„Familien mit schulpflichtigen Kindern“ zählen mit einem Anteil von 16,9 % in geringerem Ausmaß zu den aktiv Wohnungssuchenden Haushaltstypen in Karlsruhe, da die Hälfte von ihnen bereits im selbst genutzten Eigentum wohnt. Zu überdurchschnittlichen Anteilen wohnen diese Familien in Lagen des äußeren Stadtrands. Insgesamt wird aus den Angaben ersichtlich, dass insbesondere „jüngere Familien“ bestrebt sind, ihre Wohnstandortwahl vor Einschulung ihres erstgeborenen Kindes zu verbessern oder abzuschließen.

### Alleinerziehende

Bei rund 9.000 Haushalten in Karlsruhe handelt es sich um Alleinerziehende. Mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von circa 1.400 Euro liegen die Alleinerziehenden deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2.580 Euro. Demzufolge zählen Alleinerziehende zu überdurchschnittlichen Anteilen (43,5 %) zu den durch Nettokaltmiete und Betriebskosten überlasteten Mieterhaushalten (Karlsruhe insgesamt: 20,8 %). Gleichzeitig berichten rund 30 % der alleinerziehenden Mieterinnen und Mieter von Mängeln an der von ihnen bewohnten Wohnung beziehungsweise dem von ihnen bewohnten Haus (Karlsruhe insgesamt: 22,5 %). Dementsprechend liegt der Anteil der mit der aktuellen Wohnsituation weniger oder nicht Zufriedenen mit einem Drittel unter den alleinerziehenden Mieterinnen und Mietern deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (18,9 %).

Alleinerziehende berichten auffallend häufig von Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. So hatten nahezu 90 Prozent der kürzlich Umgezogenen Probleme eine Wohnung zu finden (Karlsruhe: 63,9 %). Gleichzeitig suchen rund 30 Prozent der Alleinerziehenden derzeit aktiv nach einer neuen Wohnung. Hauptmotiv für die Wohnungssuche ist der Wunsch nach mehr Wohnfläche. Aufgrund sozialer Bindungen und Infrastrukturen begrenzen Alleinerziehende ihren Suchradius besonders häufig auf das Karlsruher Stadtgebiet.

### Arbeitslose und Erwerbsunfähige

Etwa 5.000 Haushalte in Karlsruhe sind von Arbeitslosigkeit oder Erwerbsunfähigkeit betroffen. Dass heißt mindestens ein Haushaltsmitglied ist arbeitslos oder (derzeit) erwerbsunfähig. Diese Haushalte wohnen zu etwa 60 Prozent in größeren Mehrfamilienhäusern und zu rund 85 Prozent in Miete. Sie sind überdurchschnittlich häufig weniger oder nicht zufrieden mit der Wohnung in der sie wohnen (28,2 % versus 18,9 % der Mieterinnen und Mieter in Karlsruhe insgesamt), was vermutlich auch darauf zurückzuführen ist, dass sie zu relativ hohen Anteilen in Gebäuden oder Wohnungen mit ersten oder beträchtlichen Mängeln wohnen (29,9 % versus 22,5 % für Karlsruhe insgesamt).

Haushalte mit mindestens einem arbeitslosen oder (befristet) erwerbsunfähigem Haushaltsmitglied zählen überdurchschnittlich häufig zur Gruppe der „überlasteten“ Mieterhaushalte: Etwa 45 Prozent der zur Miete Wohnenden wenden mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Kaltmiete und Betriebskosten auf (Karlsruhe: 20,8 %). Neben der relativ hohen Belastung durch Mieten, haben diese Haushalte zu überdurchschnittlich hohen Anteilen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Als Grund für Schwierigkeiten nennt rund ein Viertel Diskriminierung oder die eigene Zugehörigkeit zu einer „schwierigen Nachfragegruppe“.

### Ältere Alleinlebende

Bei etwa 15.000 Haushalten handelt es sich um ältere Alleinlebende ab 65 Jahren. Über 85 Prozent der alleinlebenden ab 65-Jährigen wohnen seit mindestens 20 Jahren in der Fächerstadt. Mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen von 1.918 Euro liegt ihr Einkommen unter dem Karlsruher Durchschnitt von 2.580 Euro. Ältere Alleinlebende haben eine deutlich geringere Umzugsneigung als andere Haushaltstypen: Lediglich 5,8 % sind aktiv auf der Suche nach neuem Wohnraum.

Alleinlebende ab 65 Jahren wohnen zu rund 60 Prozent zur Miete. Unter den Mieterinnen und Mietern wohnen überdurchschnittlich viele in einer sozial geförderten Wohnung (11,9 %, Karlsruhe: 4,3 %). Alleinlebende Seniorinnen und Senioren zählen besonders häufig zu den „überlasteten“ Mieterhaushalten (41,1 %), wobei dies mehr auf Frauen (46,1 %) als auf Männer zutrifft (31,9 %). Mit 37,6 % liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der älteren Alleinlebenden nahezu acht Prozentpunkte über dem Karlsruher Referenzwert (29,9 %).

Gleichzeitig sind zur Miete wohnende ältere Alleinlebende die soziodemografische Teilgruppe mit der besten Pro-Kopf-Wohnflächenversorgung: Während allen Mieterinnen und Mietern in Karlsruhe im Median eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 37,5 qm zur Verfügung steht, liegt die Wohnflächenversorgung der zur Miete wohnenden älteren Alleinlebenden bei 70,0 Quadratmetern.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Medianwerte, ohne Wohngemeinschaften.

## Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Ausländerinnen und Ausländer haben große Schnittmengen mit den anderen hier beschriebenen Haushaltstypen, was eine Abgrenzung in der Analyse schwierig macht. Dennoch können einige Spezifika zur Wohnsituation von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit herausgearbeitet werden. So wohnen diese relativ häufig zur Miete (87,0 % versus 64,4 % für Karlsruhe insgesamt) und zu überdurchschnittlichen Anteilen in der Innenstadt oder Stadtteilen des Innenstadtrands. Im Vergleich zu allen Mieterinnen und Mietern ist der Anteil der mit ihrem Haus oder ihrer Wohnung weniger oder nicht zufriedenen Mieterinnen und Mieter unter Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit überdurchschnittlich hoch (25,7 % versus 18,9 % für Karlsruhe insgesamt).

Ausländerinnen und Ausländer haben eine relativ hohe Umzugsneigung: 60,9 % sind innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen (Karlsruhe insgesamt: 37,8 %), wobei es sich bei diesen Umzügen zu 42,3 % um Zuzüge von außerhalb Karlsruhes handelte. Rund ein Viertel der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit (24,5 %) ist derzeit aktiv auf der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus (Karlsruhe insgesamt: 16,8 %). Im Fokus stehen dabei insbesondere Mietwohnungen in zentralen Lagen.

Drei Viertel der innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogenen Ausländerinnen und Ausländer (74,1 %) hatten Schwierigkeiten bei ihrer zurückliegenden Wohnungssuche (Karlsruhe insgesamt: 63,9 %). Sie berichten überdurchschnittlich häufig von Diskriminierung (12,3 %, Karlsruhe insgesamt: 6,7 %). Originalaussagen aus der Umfrage lauten beispielsweise „Geringe Toleranz und Vertrauen gegenüber Ausländern“ oder „Hausbesitzer geben Ausländern keine Wohnung“.

## 7.2 Perspektivische Entwicklung des Karlsruher Wohnungsmarktes bis 2035

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt müssten in Karlsruhe bis zum Jahr 2035 14.200 Wohneinheiten neu entstehen. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ an, in dem 10.300 neue Wohnungen im Stadtgebiet und weitere 3.900 Wohneinheiten in den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands entstehen sollen (siehe Kapitel 6). Neben der rein quantitativen Bedarfsdeckung durch die Schaffung von neuem Wohnraum bis 2035 müssen bei der Ausgestaltung der neu entstehenden Wohnraumangebote auch gesamtgesellschaftliche Entwicklungen und Trends berücksichtigt werden.

### Demographischer Wandel

Der demographische Megatrend der kommenden Jahrzehnte wird die demographische Alterung der Bevölkerung sein. Während sich gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg aus dem Jahr 2019 (Basis 2017) die Zahl der amtlichen Bevölkerung in Karlsruhe zwischen 2017 und 2035 bei den Altersgruppen jünger als 65 Jahre zwischen -6,0 % und +5,0 % verändern wird, wird die Zahl der Bevölkerung im Alter zwischen 65 und unter 85 Jahren um +18,7 % (+12.300 Personen) und die der Hochbetagten im Alter von 85 Jahren und älter um +43,7 % (+3.600 Personen) steigen. Damit einher geht auch die Zunahme älterer Alleinlebender gerade unter den Hochbetagten. So geht die neueste Haushaltevorausschätzung des Statistischen Bundesamts von einem Anstieg des Anteils der älteren Alleinlebenden ab 60 Jahren an allen Singlehaushalten von derzeit 41,3 % auf 47,8 % aus.<sup>4</sup>

### Sinkende Haushaltsgrößen

Für Baden-Württemberg berechnet das Statistische Bundesamt zwischen 2019 und 2040 einen deutlichen Anstieg der Ein- (15,5 %) und Zweipersonenhaushalte (6,5 %) bei gleichzeitigem Rückgang der Haushalte mit drei oder mehr Personen (-5,4 %). Neben der demographischen Alterung und dem damit verbundenen Anstieg der älteren Alleinlebenden trägt dazu auch der gesellschaftliche Wandel im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter bei. So ist von einer Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, einer immer späteren Familiengründung sowie einer zunehmenden beruflichen Mobilität in diesen Altersgruppen auszugehen.<sup>5</sup> Rein rechnerisch resultiert dies in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die laut Statistischem Bundesamt in Baden-Württemberg von derzeit (2019) 2,09 auf 2,0 Personen je Haushalt im Jahr 2040 zurückgehen wird.

4 Statistisches Bundesamt (Destatis): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Wiesbaden 2020, S. 22.

5 Statistisches Bundesamt (Destatis): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Wiesbaden 2020, S. 5 ff.

## Internationalisierung

Bereits seit dem Jahr 2014 wächst die Karlsruher Bevölkerung – mit Ausnahme der Sondereffekte durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in den Jahren 2016 und 2017 – ausschließlich durch hohe Wanderungsgewinne mit dem Ausland. In Folge dessen ist der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung in der Fächerstadt zwischen 2010 und 2019 von 14,2 % auf 18,5 % angestiegen.<sup>6</sup> Eine Einschätzung der künftigen internationalen Wanderungsströme ist sehr unsicher. Jedoch gehen nahezu alle Bevölkerungsprognosen in ihren Hauptvarianten weiterhin von deutlichen jährlichen Wanderungsgewinnen Deutschlands mit dem Ausland aus.<sup>7</sup> Somit sind auch für Karlsruhe weiterhin jährliche Wanderungsgewinne mit dem Ausland zu erwarten, wodurch die Internationalisierung der Bevölkerung zukünftig weiter voranschreiten dürfte.

## Steigende Eigentümerquote

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert in seinem jüngsten Wohnungs- und Immobilienbericht aus dem Jahr 2020 einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von derzeit (2018) 45 m<sup>2</sup> auf 48,5 m<sup>2</sup> im Jahr 2030. Zudem ist künftig von einer steigenden Eigentümerquote auszugehen, wobei die Zunahme in den Großstädten im Bereich des Geschosswohnungsbaus am höchsten sein wird. Die steigende Eigentümerquote wird primär von einem Struktureffekt herrühren, da die Zahl der älteren Haushalte – die wiederum vergleichsweise hohe Eigentümerquoten aufweisen – stark anwachsen wird. Gleichzeitig geht das BBSR von einer generell höheren Neigung der Bevölkerung zur Eigentumsbildung aus.<sup>8</sup>

## Weitere Preissteigerungen auf urbanen Immobilienmärkten

Bisherige Entwicklungen deuten darauf hin, dass der Nachfragedruck in den deutschen Großstädten weiter anhalten wird – vorausgesetzt, dass die Einschränkungen für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben im Zuge der Corona-Pandemie in absehbarer Zukunft abflauen. Untersuchungen der Deutsche Bank Research haben gezeigt, dass die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland trotz der Corona-Pandemie auch im Jahr 2020 nicht zurückgegangen ist. Gerade die möglichen Folgen der Corona-Pandemie, so die Analysten weiter, legen die Vermutung nahe, dass die Zentralbanken das Zinsniveau über Jahre hinaus auf dem derzeit geringen Niveau belassen werden. Daher ist weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau auszugehen. Dies wird in Kombination mit einer anhaltend hohen Nachfrage auch künftig zu steigende Immobilienpreisen und Mieten führen. Zwar kommt die Deutsche Bank Research zu dem Ergebnis, dass ab 2024 im Zuge nachlassender Nachfrage und steigender Baufertigstellungen die Preise kurzfristig für drei Jahre um bis zu -5 % nachgeben könnten, für die gesamte Dekade (2020-2030) rechnen die Analysten jedoch mit einem Preisanstieg in Höhe von 24 %.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Berechnungen ohne die Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden 2019, S. 15 oder Brachatz-Schwarz, Wernen: Zuwanderung schwächt zukünftigen Alterungsprozess der Bevölkerung ab. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2019, S. 4f.

<sup>8</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Raumordnung (BBR): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn 2020, S. 40.

<sup>9</sup> Deutsche Bank Research: Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2021 ff.: Hauspreiszyklus könnte im Jahr 2024 enden. Frankfurt am Main 2021.

## 7.3 Zielsetzungen, Leitlinien und Maßnahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen

### Zielsetzungen

Angesichts der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt, der zukünftig erwarteten Nachfrage sowie der vorhandenen Wohnbaupotenziale strebt die Stadt Karlsruhe das Szenario eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ an. In der Folge soll der Anstieg der Wohnkosten sowohl für Mieterhaushalte als auch für (zukünftige) Eigentümerhaushalte abgebremsst, die Suchdauer der Haushalte für Miete und Kauf gesenkt sowie die Suburbanisierung – insbesondere durch Haushalte in der Wachstums- und Familiengründungsphase – abgemildert werden. Dabei soll die Zielerreichung entlang der formulierten Leitlinien erfolgen.

Zwischen 2020 und 2035 sollen 10.300 neuen Wohnungen in Karlsruhe gebaut werden (Tabelle 7.01). Dadurch wird sich der Wohnungsbestand um 6,5 % auf 168.300 Wohnungen erhöhen. Die zeitliche Realisierung der Wohnungen ist wie folgt geplant:

- 2020 bis 2023: 1.100 Wohneinheiten,
- 2024 bis 2027: 4.200 Wohneinheiten,
- 2028 bis 2031: 2.800 Wohneinheiten,
- 2032 bis 2035: 2.300 Wohneinheiten.

Um Gruppen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt gezielt zu unterstützen, soll ein Teil der zwischen 2020 und 2035 neu gebauten 10.300 Wohnungen in verschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes entstehen. Darunter subsumieren sich 2.100 Wohneinheiten im Segment der Sozialmietwohnungen, 2.000 Wohnungen im Bereich genossenschaftlichen oder anderweitig preisgedämpften Wohnens, 1.200 Wohneinheiten für Studierende, 3.300 familientaugliche Wohneinheiten sowie 2.600 Wohneinheiten (bis zum Jahr 2030) im kommunalen Wohnungsbau.

Tabelle 7.01

#### Ziele im Bereich Wohnungsneubau

Zeitraum	2020 bis 2023	2024 bis 2027	2028 bis 2031	2032 bis 2035	Summe
<b>Gesamtziel Schaffung von neuen Wohneinheiten in Karlsruhe</b>	<b>1.102</b>	<b>4.157</b>	<b>2.760</b>	<b>2.260</b>	<b>10.279</b>
darunter Sozialmietwohnungen	176	900	569	450	2.094
<i>als Anteil an Gesamtziel</i>	<i>16,0</i>	<i>21,6</i>	<i>20,6</i>	<i>19,9</i>	<i>20,4</i>
darunter genossenschaftliches oder anderweitig preisgedämpftes Wohnen	212	801	532	435	1.980
<i>als Anteil an Gesamtziel</i>	<i>19,3</i>	<i>19,3</i>	<i>19,3</i>	<i>19,3</i>	<i>19,3</i>
darunter Wohnungen für studentisches Wohnen	129	485	322	264	1.200
<i>als Anteil an Gesamtziel</i>	<i>11,7</i>	<i>11,7</i>	<i>11,7</i>	<i>11,7</i>	<i>11,7</i>
darunter familientaugliches Wohnen	600	1.500	800	380	3.280
<i>als Anteil an Gesamtziel</i>	<i>54,4</i>	<i>36,1</i>	<i>29,0</i>	<i>16,8</i>	<i>31,9</i>
darunter kommunaler Wohnungsbau <sup>1</sup>	700	900	1.000	---	2.600
<i>als Anteil an Gesamtziel</i>	<i>63,5</i>	<i>21,7</i>	<i>36,2</i>	<i>---</i>	<i>25,3</i>

<sup>1</sup> Bis 2030 gerechnet.

Durch den Neubau von Sozialmietwohnungen und den Ankauf von Belegungsrechten soll der derzeitige (2020) Bestand an Sozialmietwohnungen in Karlsruhe von 3.750 bis 2035 um 15 Prozent auf 4.300 anwachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,9 %

pro Jahr (Tabelle 7.02). Durch den Bau von 2.600 neuen kommunalen Wohnungen durch die Volkswohnung GmbH bis zum Jahr 2030 soll der kommunale Wohnungsbestand in Karlsruhe um rund 20 % auf fast 15.900 Wohneinheiten anwachsen.

Tabelle 7.02

**Ziele im Bereich Bestandsentwicklung**

Stichtag <sup>1</sup>	2023	2027	2031	2035
Bestand an Sozialmietwohnungen	3.231	3.767	4.167	4.313
Wohnungsbestand der Volkswohnung in Karlsruhe <sup>2</sup>	13.975	14.875	15.875	---

1 Stichtag ist der 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

2 Bis 2030 gerechnet.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

Um die energetische Sanierung des Karlsruher Wohnungsbestands voranzutreiben und zu unterstützen wird die Stadt Karlsruhe die energetische Erneuerung von 200 Bestandswohnungen pro Jahr finanziell fördern. Dazu wurde

im Jahr 2021 vom Karlsruher Gemeinderat das Programm KlimaBonus Karlsruhe verabschiedet. Bis zum Jahr 2035 sollen so 2.800 Bestandswohnungen durch kommunale Förderung energetisch saniert werden (Tabelle 7.03).

Tabelle 7.03

**Ziele im Bereich „Programme“**

Zeitraum <sup>1</sup>	2020 bis 2023	2024 bis 2027	2028 bis 2031	2032 bis 2035	Summe
KlimaBonus Karlsruhe <sup>1</sup> : Anzahl Wohnungen, die energetisch auf den neuesten Stand gesetzt werden	400	800	800	800	2.800

1 Gemeinderatsbeschluss im April 2021. Ziel: 200 energetische Instandsetzungen pro Jahr.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen.

## Leitlinien

Mit den Leitlinien zur Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen setzt sich die Stadt Karlsruhe den Handlungsrahmen zur Erreichung der Zielsetzung.

### Leitlinie 1:

**Die Entwicklung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt soll im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten aktiv beeinflusst werden.**

- Die Stadt Karlsruhe möchte die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aktiv steuern.
- Dazu werden die Zielsetzungen der Wohnrauminitiative von Bund und Land aufgegriffen und im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten sowie der örtlichen Gegebenheiten umgesetzt.
- Dabei berücksichtigt die Stadt Karlsruhe insbesondere die an Kommunen gerichteten Empfehlungen der Baulandkommission in den Bereichen der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, der kooperativen Baulandentwicklung, der Planungsprozesssteuerung sowie der Digitalisierung.
- Daneben soll das Verwaltungshandeln entlang der in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen formulierten Zielsetzung und Leitlinien unter Berücksichtigung der rechtlichen und finanziellen kommunalen Handlungsspielräume erfolgen.
- Hierfür sind die Weiterentwicklung geeigneter Steuerungsinstrumente sowie eine laufende Beobachtung zur Feststellung von Bedarfen und zur Erfolgskontrolle im Hinblick auf die Erreichung von Zielen und die Effekte von Maßnahmen notwendig.
- Grundsätzlich soll im Rahmen des Steuerungsprozesses die Möglichkeit vorhanden bleiben, flexibel auf aktuelle Entwicklungen und Anforderungen zu reagieren.
- Im Rahmen der aktiven Steuerung möchte die Stadt Karlsruhe sich durch eine verstärkte Mitarbeit in Initiativen mit dem Ziel der Formulierung von Anforderungen an Bund und Land (Städtetag, difu und weitere) einbringen.

### Leitlinie 2:

**Die (zu schaffenden) Wohnraumangebote sollen zielgruppenbeziehungswise bedarfsorientiert sein.**

- Die Wohnraumangebote sollen sich an den Bedarfen der Nachfragerinnen und Nachfrager sowie zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ausrichten.
- Hierbei sind insbesondere folgende Zielgruppen zu berücksichtigen:
  - Haushalte mit Kindern (Familien und Alleinerziehende),
  - (Alleinstehende) Senioren und Seniorinnen,
  - Studierende,
  - Erwerbslose/Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger,
  - Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.
- Vorhandene Unterstützungs- und Wohnraumangebote sollen im Hinblick auf die Zielgruppen evaluiert, gegebenenfalls optimiert oder neu geschaffen werden.

### Leitlinie 3:

**Bezahlbarer Wohnraum soll für alle Teile der Bevölkerung geschaffen und gesichert werden.**

- Der Aspekt der Bezahlbarkeit betrifft sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzter Immobilien.
- Haushalte, die am Markt nur schwer eine adäquate Wohnung finden, sollen bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Qualität und Menge zur Verfügung haben.
- Grundsätzlich muss ein gemeinsames Verständnis dafür geschaffen werden, wie sich Bezahlbarkeit definiert.

**Leitlinie 4:****Nachhaltigkeitsaspekte nehmen eine zentrale Rolle ein.**

- Bei der Verfolgung der Zielsetzung sollen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Dimensionen Berücksichtigung finden und funktionierende Nachbarschaften aktiv gefördert werden. Folgende Aspekte sind besonders zu beachten:
  - Bauliche Nachhaltigkeit: Energetische Modernisierung, barrierefreier Umbau, CO<sub>2</sub>-reduziertes Bauen, Nutzung erneuerbarer Energien,
  - Soziale Nachhaltigkeit: Erhaltung gewachsener Milieus, Baugruppen, Genossenschaften, Inklusion, Gemeinwohlorientierung,
  - Kurze Wege: Funktionsgemischte Quartiere, Milderung Suburbanisierung/Pendelverkehre und weiteres.

**Leitlinie 5:****Kooperation und gemeinsames Handeln sind wichtige Eckpfeiler.**

- Die gesteckten Ziele können nur gemeinsam mit anderen Akteuren erreicht werden.
- Die Stadt Karlsruhe bindet die Akteure vor Ort bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen ein.
- Gleichzeitig wird weiterhin auf den interkommunalen Dialog und den Austausch mit den Kommunen in der Region gesetzt.
- Im Rahmen der (weiterhin) angestrebten Kooperationen soll bi- und multilateral Verbindlichkeit erzeugt werden.

**Leitlinie 6:****Die stadträumliche Weiterentwicklung der Funktion Wohnen erfolgt entlang des Räumlichen Leitbilds.**

- Im Dezember 2016 wurde der Rahmenplan „Räumliches Leitbild“ als Grundlage der Flächenentwicklung in Karlsruhe beschlossen. Das räumliche Leitbild ist wegweisend für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt.
- Das Räumliche Leitbild setzt mit der Idee der „klaren Konturen“ für die räumliche Stadtentwicklung den Fokus auf die Innenentwicklung. Für das Wohnungsangebot in der Fächerstadt weist es Entwicklungsschwerpunkte sowie Potenziale für die Innenentwicklung aus.
- Die Funktion Wohnen soll sich grundsätzlich anhand der im Räumlichen Leitbild aufgezeigten Perspektiven entwickeln

**Leitlinie 7:****Bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen wird ein integrierter Ansatz verfolgt.**

- Bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen sollen andere Aspekte der Stadtentwicklung berücksichtigt werden und vorhandene Zielkonflikte sorgfältig abgewogen und kommuniziert werden. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche Klima/ Umwelt, Soziales und Mobilität.
- Eine Prioritätensetzung bei Zielkonflikten muss durch die politische Ebene vorgenommen werden.

## Maßnahmen

### Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation“

#### 1. „Runder Tisch Wohnen“ und darauf aufbauend „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ etablieren

- Das alljährliche „Akteurstreffen Wohnungsbau“ in Karlsruhe ist ein wichtiges Format, das die lokalen Akteure am Wohnungsmarkt zu aktuellen Fragestellungen zusammenbringt und Netzwerken ermöglicht.
- Zusätzlich zum Akteurstreffen soll zunächst ein „Runder Tisch Wohnen“ ins Leben gerufen werden, mit dem Ziel, mittelfristig ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ zu etablieren.
- Der „Runde Tisch Wohnen“ sollte sich auf die wichtigsten lokalen Akteure und die Verwaltung beschränken und zunächst deren Informations- und Erfahrungsaustausch zum Ziel haben.
- Mit der Überführung in ein „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ soll die Vereinbarung konkreter Maßnahmen und Ziele sowie eventuell die Durchführung gemeinsamer Projekte erfolgen.

#### 2. Ausbau der regionalen Kooperation

- Flankierend zum FNP-Prozess soll der Kontakt mit den Gemeinden des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe im Hinblick auf die zeitliche Umsetzung der im FNP 2030 verankerten Wohnungspotenziale aufgenommen werden.
- Ziel ist eine möglichst schnelle Bereitstellung von Wohneinheiten in den entsprechenden Umlandgemeinden.

- Ein erster Schritt wird sein, das Thema in der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe zu platzieren.
- Mittelfristig sollen weitere Akteure des Karlsruher Wohnungsmarkts in Kooperationen mit dem Umland eingebunden werden.

#### 3. Intensivierung der Kommunikation bezüglich des Themenkomplexes „Wohnen“

- Das Thema Wohnen und die städtischen Anstrengungen in diesem Bereich sollen verstärkt kommuniziert werden.
- Hierzu soll die Pressearbeit intensiviert werden.
- Ergänzend soll geprüft werden, ob im Rahmen des jährlich stattfindenden Akteurstreffens Wohnungsbau eine Preisvergabe oder Jahresauszeichnung für innovative Wohnprojekte vergeben werden kann. Über die Preisvergabe könnte von einem noch zu gründenden „Beirat Wohnen“ entschieden werden (siehe Maßnahmenbündel „Steuerung/Management“, Maßnahme 1).

## Maßnahmenbündel „Steuerung/Management“

### 1. Routinen zur strategischen Steuerung weiterentwickeln

- Die AG Wohnungsmarktbeobachtung soll unter Vorsitz des Dezernat 6 als AG Wohnen neu ausgerichtet werden.
- Im Rahmen der Neuausrichtung soll in der AG Wohnen die Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 flankiert sowie deren mittelfristige Fortschreibung koordiniert werden.
- Zusätzlich ist zu überlegen, ob die Installierung einer Projektsteuerungsgruppe Wohnen erfolgen sollte.
- Ebenfalls ist die Gründung eines „Beirats Wohnen“ zu erwägen, der in Kooperation mit der AG Wohnungsmarktbeobachtung beziehungsweise der „AG Wohnen“ die strategische Steuerung und Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen vornimmt. Der „Beirat Wohnen“ könnte auch über die Preisvergabe oder Jahresauszeichnung für innovative Wohnprojekte entscheiden (siehe Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation, Maßnahme 3).
- Dabei soll der Strategieprozess selbst eine gewisse Flexibilität innehaben, um auf neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu reagieren.

- Es sollte geprüft werden, inwieweit bei Bebauungsplänen auf die in der Strategie verankerten Ziele referenziert werden kann (im Sinne eines Zielbeitrags).
- Das Thema Wohnen soll in der Verwaltung auf gesamtstrategischer Ebene – zum Beispiel im Rahmen einer Neuauflage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) – verankert werden und die in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen avisierten Maßnahmen in anderen in anderen übergreifenden Konzepten Berücksichtigung finden (zum Beispiel bei einer Fortschreibung des Räumlichen Leitbilds).

### 2. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ausbauen

- Es soll ein standardisiertes Indikatorenset entwickelt werden, das die Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt abbildet.
- Die erhobenen Daten werden regelmäßig in der AG Wohnen und im AK Wohnen (Kreis politischer Akteure) als strategische Steuerungsebenen vorgestellt und stellen die Grundlage für die strategische Steuerung dar.

## Maßnahmenbündel „Schaffung von neuem Wohnraum“

### 1. Entwicklung eines Programms zur verstärkten Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen

- Der Karlsruher Wohnflächenpotentialatlas (KaWoPa) ist eine wichtige Grundlage zur Innentwicklung. Es sollte angestrebt werden, die dort identifizierten Nachverdichtungspotentiale systematisch aktivieren.
- Hierfür sind zeitintensive Beteiligungsprozesse und die gezielte Ansprache von Eigentümern notwendig, was mit einem erheblichen Ressourcenaufwand verbunden ist.
- In einem ersten Schritt sollte ein Programm zur verstärkten Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale konzipiert und, mit entsprechenden Ressourcenbedarfen hinterlegt, den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Dabei gilt es auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis abzuwägen, da die verstärkte Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen mit einem relativ hohen Aufwand einher gehen dürfte.
- Zusätzlich zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale über KaWoPa sollte das Thema Nachverdichtung anhand des „Konzepts Höhenentwicklung Karlsruhe“ weiter vertieft und hierüber weitere Potentiale erschlossen werden.

### 2. Beschleunigung der Verfahrensabläufe in der Bauleitplanung

- Es sollen Vorschläge entwickelt werden, wie die Bauleitplanung beschleunigt werden könnte. So könnten insbesondere bei der Projektsteuerung großer Neubauquartiere in einem synchronisierten Gesamtverfahren Prozesse parallel laufen, die derzeit konsekutiv umgesetzt werden.
- Neben verfahrenstechnischen Fragen sollen auch Ressourcenmehrbedarfe in die Überlegungen einfließen.
- Ein entsprechendes Konzept soll den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

### 3. Kommunalen Ankauf oder Zwischenerwerb von Flächen und Immobilien mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung

- Die Stadt Karlsruhe hat insbesondere in den zurückliegenden beiden Jahren aktiv zu entwickelnde Flächen am Markt erworben und verstärkt von Vorkaufsrechten Gebrauch gemacht. So konnten im Rahmen der aktiven Flächenvorsorge hochwertige Flächen (Wohnen, Gewerbe, Sondernutzungen) in das Eigentum der Stadt übernommen werden.
- Diese Vorgehensweise soll weiter institutionalisiert und als strategische Option im Rahmen eines expliziten Ankauf- oder Zwischenerwerbprogramms mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung fortgeschrieben werden. Hierzu gehört:
  - Definition stadträumlicher Zielgebiete/Prioritäten,
  - Aufsetzen eines Entscheidungsprozesses für den Ankauf oder Zwischenerwerb mit dem Ziel der Wohnnutzung,
  - Definition von Zielgruppen, die durch Ankauf oder Zwischenerwerb gefördert werden,
  - Festlegung eines Budgets für Ankauf oder Zwischenerwerb,
  - Festlegung eines Volumens für Zwischenerwerb,
  - Erlass kommunaler Vorkaufsrechtssatzungen intensivieren.
- Das zu erarbeitende Ankauf- oder Zwischenerwerbsprogramm soll in einer politischen Grundsatzentscheidung beschlossen werden. Dabei sollen auch die Möglichkeiten eines freihändigen Erwerbs durch die Stadt berücksichtigt werden.
- Im Rahmen eines „Runden Tisches Wohnen“ oder einem darauf aufbauenden „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ (siehe Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation“, Maßnahme 1) könnte ein strategischer Zwischenerwerb auch in Kooperation mit anderen Akteuren oder durch andere Akteure erfolgen.

### 4. Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms

- Erstellung eines kommunalen Wohnungsbauprogramms mit quantitativen Zielsetzungen. Dies sollte auch in Rückkopplung mit dem „Runden Tisch Wohnen“ beziehungsweise „Bündnis für Wohnen Karlsruhe“ (siehe Maßnahmenbündel „Vernetzung und Kommunikation“, Maßnahme 1) erfolgen.

### 5. Erfassung und Anwerben von Flächenpotenzialen von Bund und Land

- (Wohnbau-)Flächenpotenziale von Bund und Land sollen umfassend dargestellt und summarisch erhoben werden. Dies soll dazu dienen, das Anwerben von weiteren Flächenpotenzialen zu intensivieren.

### 6. Prüfung eines Baugebots nach §176 Baugesetzbuch

- Die Verwaltung prüft die Anwendbarkeit sowie die voraussichtlichen Effekte eines Baugebots.
- Kommende Bebauungsplanungen werden dahingehend überprüft, ob im Rahmen der Realisierung im Bodenordnungsverfahren Baugebote festgesetzt werden können.
- Im Rahmen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen wird die Prüfung der Anwendbarkeit eines Baugebots nach §176 Baugesetzbuch sowie die daraus getroffenen Ableitungen den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

## Maßnahmenbündel „Wohnraum-Aktivierung“

### 1. Kommunales Wohnungstauschprogramm

- Die Pro-Kopf-Wohnfläche älterer Personen liegt deutlich über dem Durchschnitt, während insbesondere Familien unterdurchschnittlich mit Wohnfläche ausgestattet sind.
- Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob über ein kommunales Wohnungstauschprogramm Wohnfläche für Familien aktiviert werden könnte, um hier die Wohnflächenversorgung zu verbessern. Städte wie Nürnberg und München haben bereits Tauschprogramme aufgesetzt.
- Ziel sollte es zunächst sein, die Potentiale eines solchen Tauschprogramms für Karlsruhe zu eruieren und einen Vorschlag für ein Karlsruher Wohnungstauschprogramm zu erarbeiten. Hierbei sollen auch die Erfahrungen anderer Kommunen mit Tauschprogrammen einfließen.

### 2. Satzung zur Zweckentfremdung

- Die Lage auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt ist angespannt. Wohnraum, der gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird – zum Beispiel im Rahmen von Airbnb-Vermietungen – steht für eine „normale“ Wohnnutzung durch die Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung. Dies verschärft potentiell die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.
- Zunächst soll erhoben werden, in welchem Ausmaß gewerblich veranlasste Fremdenbeherbergung dem Karlsruher Wohnungsmarkt Wohnraum entzieht.
- Aufbauend auf den Ergebnissen soll die Möglichkeit einer Zweckentfremdungssatzung erwogen und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

### 3. Förderung studentischen Wohnens in der City

- Als Folge des Strukturwandels im Einzelhandel ist mit einem Rückgang der gewerblichen genutzten Flächen in der City zu rechnen; die Corona-Pandemie beschleunigt diesen Trend zusätzlich.
- Gleichzeitig besteht von Seiten der Studierenden ein hohes Interesse an innerstädtischem campusnahe Wohnen.
- Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen der Innenstadtentwicklung studentisches Wohnen gefördert werden. Im Zuge dessen soll auch die Rückwandlung von gewerblichen Flächen zu Wohnen – zum Beispiel in den Obergeschossen – geprüft werden. Eine entsprechende Maßnahme ist auch im IQ-Projekt Aktionsplan City 2020 – 2026 verankert.

### 4. Evaluierung und gegebenenfalls Anpassung des Programms „Wohnraum-Mobi“

- Im Rahmen des Programms „Wohnraum-Mobi“ erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer finanzielle Anreize, wenn sie Räumlichkeiten erstmals oder wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Als Gegenleistung ist die Wohnung für mindestens zehn Jahre zu einer Miete von mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein zu vermieten.
- Da die Resonanz auf das Programm bisher eher gering ist, soll eine Evaluierung des Programms und gegebenenfalls eine Anpassung vorgenommen werden.

## Maßnahmenbündel „Soziale und zielgruppenorientierte Förderung“

### 1. Evaluierung des Karlsruher Wohnraumförderprogramms KaWoF und eventuell Anpassung oder Ergänzung

- Das Karlsruher Wohnraumförderprogramm (KaWoF) sieht in Anbetracht der vorhandenen Landesförderung eine komplementäre kommunale Förderung sowohl im Neubau durch die Schaffung von Sozialmietwohnungen als auch im Bestand durch den Ankauf von Belegungsrechten vor.
- Seit Einführung von KaWoF hat sich die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Karlsruhe stabilisiert.
- Im Rahmen einer Evaluierung sollen die Effekte von KaWoF untersucht werden, insbesondere im Hinblick darauf, ob eine Zunahme der Anzahl preisgebundener Wohnungen in Karlsruhe erreicht werden kann. Dabei sollte auch geprüft werden, ob eine Verlängerung der Bindungszeiten erfolgen kann.

### 2. Wohnraumakquise durch Kooperation: Übertragbarkeit auf weitere Zielgruppen prüfen

- Das Programm Wohnraumakquise durch Kooperation, das die Stadt Karlsruhe seit 2005 betreibt, ist ein wirkungsvolles Instrument, um Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit Bedrohten eine Mietwohnung zur Verfügung zu stellen. Hierbei erwirbt die Stadt Karlsruhe bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre.
- Es sollte eine Überprüfung stattfinden, ob das Programm in ähnlicher Weise für andere Zielgruppen oder andere schwierige Wohnlagen funktionieren und damit ausgeweitet werden könnte.

### 3. Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) I: Vergabekriterien – Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

- Sofern die Stadt ihre Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Vergabe ausschreibt, kann sich jeder bewerben. Die Vergabe erfolgt anhand eines vom Gemeinderat festgelegten Punktesystems. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag. Bepunktet werden vorwiegend soziale Kriterien, die im Rahmen des Bewerbungsverfahrens abgefragt werden.
- Beim Erfüllen bestimmter Voraussetzungen, gewährt die Stadt beispielsweise einen Kaufpreisabschlag oder eine Erbbauzinsermäßigung.
- Vor dem Hintergrund der in der Strategie formulierten Zielsetzungen sollten die bestehenden Vergabekriterien geprüft und evtl. angepasst werden.
- Um die Wirksamkeit/Reichweite des Förderinstruments zu erhöhen, muss die Zahl der Förderfälle, die bisher aus den wenigen Wohnbaugrundstücken im Besitz der Stadt Karlsruhe resultiert, künftig deutlich erhöht werden. Daher sollte die Stadt künftig stärker in den Zwischenerwerb von Wohnbauflächen einsteigen.

### 4. Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) II: Vergabekriterien – Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau/Konzeptvergabe

- Bei städtischen Grundstücken ab einer bestimmten Größenordnung im Bereich des Geschosswohnungsbaus sieht das „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ Konzeptvergaben vor. Vorrangiges Ziel der Konzeptvergabe ist mehr Vielfalt im Wohnungsbau zu generieren.
- Über die von einem interdisziplinären Auswahlgremium für jede Vergabe individuell und quartierspezifisch festzulegenden Vergabekriterien werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Die Sicherstellung von städtebaulichen, energetischen und sozialen Standards im Wohnungsbau sowie die Vergabe von Grundstücken an verschiedene Akteure (Baugruppen/Baugemeinschaften, Genossenschaften, städtische Gesellschaften, freier Wohnungsmarkt).
- So kann die Stadt ihrer strategischen Zielsetzung nachkommen und gezielt über die verschiedenen Vergabekriterien und deren Gewichtung quartiersbezogen inhaltlich steuern zum Beispiel in Hinblick auf die Nutzer und Zielgruppen (zum Beispiel gemeinschaftliches Wohnen, betreutes Wohnen und weiteres).
- Um die Wirksamkeit/Reichweite des Förderinstruments zu erhöhen, muss die Zahl der Vergaben, die bisher aus den wenigen Wohnbaugrundstücken im Besitz der Stadt Karlsruhe resultiert, künftig deutlich erhöht werden. Daher sollte die Stadt künftig stärker in den Zwischenerwerb von Wohnbauflächen einsteigen und häufiger von einem möglichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Dies setzt voraus, dass künftig verstärkt Vorkaufsrechtsatzungen erlassen werden.

- Grundsätzlich sollte geprüft werden, ob durch städtebauliche Verträge die Grundstücksbesitzer verpflichtet werden könnten, Grundstücke nur an Investoren mit bestimmten Konzepten zu veräußern.
- Des Weiteren sollte geprüft werden, ob im Rahmen der Konzeptvergabe verstärkt Erbbaurechte berücksichtigt werden können.
- Nach fünf Jahren soll eine Evaluation des „Grundstücksvergabekonzepts Wohnen“ erfolgen.

### 5. Evaluierung der kommunalen Wohnraumförderung (Grundstücke) III: Finanzieller Förderrahmen

- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung gewährt die Stadt – bei Erfüllen der Voraussetzungen – eine Förderung als Abschlag auf den Kaufpreis oder in Form einer Ermäßigung der Erbbauzinsen.
- Förderfähig sind Familien bis zu einer bestimmten Einkommens- und Wohnflächenobergrenze.
- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für soziale Nutzung (zum Beispiel Gemeinbedarf) gewährt die Stadt einen Kaufpreisabschlag von 30 % für die Dauer von 20 Jahren.
- Das Fördermodell soll im Hinblick auf Kriterien und Volumen überprüft werden.

### 6. Zielgruppenspezifische Finanzhilfen/Prüfung verstärkte Förderung für Familien (auch beim Eigentumserwerb)

- Die gezielte Förderung von Familien ist in den städtischen Instrumenten zur Wohnraumversorgung verankert (siehe Vergabekriterien – Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und finanzieller Förderrahmen bei Vergabe städtischer Grundstücke). Allerdings kommt sie kaum zum Tragen, da die Stadt relativ wenige Grundstücke verkauft.
- Obwohl die derzeitige kommunale Wohnraumförderung stark auf Familien abzielt, sollte geprüft werden, ob eine verstärkte Förderung dieser Zielgruppe auch auf anderen Wegen möglich wäre.

### 7. Evaluierung Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

- Im Rahmen von KAI werden Vorhabenträger dazu verpflichtet einen Teil ihres Planungsvorteils für Planungs-, Erschließungs- sowie gebietsbezogene Infrastrukturkosten zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich wird ein Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche für kostengünstiges Wohnen verwendet. Zuletzt wurde KAI 2017 evaluiert.
- Mittelfristig sollte eine weitere Evaluierung erfolgen.

- Dabei soll auch geprüft werden, ob KAI auf Bebauungspläne in unbebauten Bereichen sowie auf Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich erweitert werden könnte. Für letzteres wäre eine Rechtsgrundlage zu schaffen; dafür sollte sich die Stadt Karlsruhe in den entsprechenden Gremien einsetzen.
- Darüber hinaus soll im Rahmen der Evaluierung die Erhöhung der Bereitstellungsquote von gefördertem Wohnraum geprüft werden.
- Zusätzlich soll im Rahmen der Evaluierung die Anwendung von KAI in Außenbereichen geprüft werden. Jedoch stehen durch den Grundsatzbeschluss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lediglich zwei größere Baugebiete – „Oberer Säuterich“ und „Neureut Zentrum III“ – auf der städtebaulichen Entwicklungsagenda im Außenbereich. Aufgrund der in Karlsruhe vorherrschenden kleingliedrigen Eigentumsstruktur müssten alle Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundzustimmung zum KAI unterzeichnet haben, damit ein Bebauungsplanverfahren begonnen werden kann. Da in Karlsruhe alternative Planungsgebiete fehlen, werden die Auswirkungen einer Ausweitung von KAI auf den Außenbereich zu prüfen sein.

#### 8. Instrument Soziale Erhaltungssatzung

- Derzeit werden erste Erfahrungen mit dem Instrument Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ in Karlsruhe gesammelt.
- Auf Basis der gemachten Erfahrungen und gemessenen Effekte sollte mittelfristig entschieden werden, ob das Instrument auch in anderen Gebieten eingesetzt werden könnte.

#### 9. Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbauträger

- Die Förderung genossenschaftlichen Wohnens in Karlsruhe hätte preisdämpfende Effekte am Mietwohnungsmarkt.
- Deshalb sollte geprüft werden, wie die Möglichkeiten und Spielräume zur Förderung genossenschaftlichen Wohnens sind.
- Auf Basis der Prüfung könnte ein Förderprogramm konzipiert werden oder die Förderung genossenschaftlichen Wohnens in zu entwickelnde beziehungsweise bestehende Vergabe- und Zwischenerwerbsprogramme integriert werden.

#### 10. Rekommunalisierung von Wohnraum/Ankaufprogramm

- Aufsetzen eines Ankaufprogramms von Wohnungen und Wohnimmobilien.
- Ziel: Bereitstellung von preisdämpfenden Angeboten durch kommunale Akteure (notwendig: Definition der Zielgruppen).

#### 11. Ausweitung des Wohnraumangebots für Studierende/ Kooperation mit entsprechenden Akteuren

- Im Dialog mit den relevanten Akteuren des Landes und der Hochschulen sollte ausgelotet werden, inwieweit eine Kooperation zur Schaffung von Wohnraum für Studierende möglich ist.

#### 12. Erarbeitung neuer Konzepte für das Wohnen im Alter

- In der Gesamtschau stellt das Wohnen in einer Miet- oder Eigentumswohnung die mit großem Abstand häufigste Wohnform im Alter dar. Dabei ist der Anteil von älteren Menschen in Einpersonenhaushalten hoch, setzt sich bis ins hohe Alter fort und geht mit einer höheren Wahrscheinlichkeit eines Unterstützungsbedarfs einher.
- Im Jahr 2019 lebten 27.500 Personen über 60 Jahren in Einpersonenhaushalten. Im Dezember 2019 finden sich im Stadtgebiet Karlsruhe 2.831 Plätze in 40 stationären Pflegeheimenrichtungen und 1.823 Wohnungen in 32 Servicewohnanlagen (Wohnen mit Service) vorrangig genutzt von Seniorinnen und Senioren.
- Wohnformen von ambulant betreuten oder selbständig organisierten Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflegebedarf sind bisher wenig etabliert.
- Ein Neu-Denken des Wohnens im Alter und eine Stärkung vielfältiger – und auch experimenteller – Ansätze, bei denen Menschen partizipativ in Entwicklungsprozesse eingebunden werden, erhöht Teilhabechancen und die Schaffung bedarfsgerechter Angebotsstrukturen.
- Daneben sollten Konzepte zur Förderung (inklusive Ausbildungsförderung) von ambulante Pflegeleistungen und Dienstleistungen zusammen mit den Trägern/ Anbietern erarbeitet werden, um den älteren Menschen möglichst lange ein eigenständiges Leben in der angestammten Wohnung (inklusive Wohnumfeld) zu ermöglichen.
- Bei der Neuplanung und Sanierung von Wohnquartieren sollte die Integration neu aufzubauender ambulanter Pflegestützpunkte als integraler Bestandteil stets mitgedacht werden.
- Die Stadt Karlsruhe nimmt zukünftig vermehrt Inklusionswohnprojekte (Senioren-Wohngemeinschaften, Clusterwohnen, Mehrgenerationenwohnen und weitere) in den Vergaberichtlinienkatalog bei Konzeptvergabeverfahren von kommunalen Grundstücken mit auf.

#### 13. Berücksichtigung der besonderen Bedarfe von Menschen mit Behinderung

- Bei der Umsetzung des in der Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Bauen und Wohnen verankerten Maßnahmenprogramms sollen im Rahmen der einzelnen Maßnahmen die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung explizit berücksichtigt werden.

## Maßnahmenbündel „Nachhaltigkeit“

### 1. Evaluation des Bonusprogramms zur energetischen Sanierung im Privatbereich

- Das 2014 neu aufgelegte städtische Bonusprogramm zur energetischen Sanierung im Privatbereich hat sich erfolgreich am Markt etabliert.
- Das neue Förderprogramm „KlimaBonus Karlsruhe“ soll das bisherige Bonusprogramm ersetzen. Es ist Teil des „Klimaschutzkonzepts 2030“ und soll dazu beitragen, die beschlossenen Ziele zu erreichen.
- Mit dem bereit gestellten Fördertopf von zwei Millionen Euro wird ein deutlicher Akzent innerhalb des Klimaschutzkonzepts gesetzt. Mit diesem Betrag lässt sich wesentlich mehr für den Klimaschutz erreichen, als es mit dem bisherigen Bonusprogramm mit einem Budget von 227.500 Euro möglich war.

### 2. Förderung von barrierefreiem Wohnraum

- Die Zahl der älteren Menschen wird künftig in Karlsruhe stark zunehmen. Um diesen Haushalten möglichst lange ein selbstbestimmtes und selbstorganisiertes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, muss in Karlsruhe die Zahl der barrierearmen/barrierefreien Wohnungen erhöht werden.
- Auch für Menschen mit Behinderungen soll barrierefreier Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden, so dass eine eigenständige Lebensführung nicht an einem Mangel an geeignetem Wohnraum scheitert.
- Um das Angebot an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen in Karlsruhe auszuweiten, müssen einerseits Bestandswohnungen umgebaut und andererseits vermehrt barrierefreie/barrierearme Neubauwohnungen geschaffen werden.

- Dazu überprüft die Stadt Karlsruhe, ob und in welchem Rahmen eine komplementäre kommunale finanzielle Förderung der von der L-Bank im Rahmen des Eigentumsförderprogramms „Zusatzfinanzierung Barrierefreiheit“ geförderten Projekte möglich und zielführend wäre.
- Zudem prüft die Verwaltung an welchen Stellen im Planungsprozess bei der Schaffung von höherwertigem Baurecht eine verpflichtende Quote zur Erstellung von barrierearmen/barrierefreiem Wohnraum für den Planungs- begünstigten vertraglichen implementiert werden kann.
- Mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen Volkswohnung GmbH sollen für die Zukunft Quoten zur Erstellung barrierearmen/barrierefreien Wohnraums bei Sanierungs- sowie Neubauprojekten vereinbart werden.
- Die Stadt Karlsruhe überprüft inwieweit und an welchen Stellen des „Grundstücksvergabekonzepts Wohnen“ die Schaffung und Integration von barrierearmen beziehungsweise -freien Wohnungen in die Vergaberichtlinien städtischer Grundstücke zukünftig integriert werden könnte.

### 3. Berücksichtigung von Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept Karlsruhe 2030

- Bei der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs sollen insbesondere die Maßnahmen B1.3 „Anpassung der Vorgaben beim Verkauf städtischer Grundstücke“, B1.4 „Langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik“ und B2.3 „Aufsuchende Energieberatung“ des Klimaschutzkonzeptes Karlsruhe 2030 berücksichtigt werden.



# Fragebogen

## Stadt Karlsruhe | Fragebogen Wohnen und Bauen 2020

Amt für Stadtentwicklung  
Stadt- und Regionalentwicklung



## Bürgerumfrage 2020: Schwerpunkt Wohnen und Bauen

Ihre Meinung ist uns wichtig. Sie wurden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt, um an der diesjährigen Karlsruher Bürgerumfrage teilzunehmen. Die seit 1992 regelmäßig durchgeführte Bürgerumfrage stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung der Stadt Karlsruhe dar. Sie helfen uns sehr, wenn Sie die Fragen auf den folgenden Seiten beantworten. Ihre Angaben werden anonym ausgewertet. Es werden keine Einzeldaten an Dritte weitergegeben. Um Auswertungen für die 70 Karlsruher Stadtviertel machen zu können, bitten wir Sie, die Nummer Ihres Stadtviertels aus dem Anschreiben in den Fragebogen zu übernehmen.

Die Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig. Als Dankeschön verlosen wir unter allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern 50 Karlsruher Geschenkgutscheine im Wert von jeweils 20 Euro.

### Stadtviertel

► Bitte tragen Sie hier die dreistellige Nummer Ihres Stadtviertels aus dem Anschreiben ein: \_ \_ \_

### Aktuelle Wohnsituation

1 Seit welchem Jahr wohnen Sie in Karlsruhe? Seit \_ \_ \_ \_ \_ (z. B. 1998)

2 Seit welchem Jahr wohnen Sie im jetzigen Stadtteil? Seit \_ \_ \_ \_ \_ (z. B. 1998)

3 Seit welchem Jahr wohnen Sie in Ihrer jetzigen Wohnung? Seit \_ \_ \_ \_ \_ (z. B. 1998)

4 In was für einem Gebäudetyp wohnen Sie? *Bitte machen Sie nur eine Angabe.*

- Ein- oder Zweifamilienhaus (freistehend)
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaushaus
- Mehrfamilienhaus mit 3 bis 6 Wohnungen
- Mehrfamilienhaus (mehr als 6 Wohnungen, aber weniger als 9 Stockwerke)
- Hochhaus (9 Stockwerke oder mehr)
- Wohnheim (z. B. Studentenwohnheim, Altenwohnheim etc.)
- Gewerbeimmobilie mit Wohnnutzung
- Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_
- Weiß nicht / keine Antwort

<b>5</b>	<p><b>Wie groß ist Ihre Wohnung / Ihr Haus?</b>  <i>Bei Wohngemeinschaften: Bitte Fläche und Räume der gesamten Wohngemeinschaft angeben.</i></p> <p>Wohnfläche in Quadratmetern (<u>mit</u> Küche, Bad, Flur und Abstellräumen.          Balkon- und Terrassenflächen hälftig einbezogen): _____m<sup>2</sup></p> <p>Zahl der Räume (<u>ohne</u> Küche, Bad, Flur und Abstellräume): _____Räume</p>
<b>6</b>	<p><b>Wohnen Sie mit Personen ohne gemeinsame Haushaltsführung zusammen?</b>  <i>Zum Beispiel in einer Studenten- oder Senioren-WG.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nein</p>
<b>7</b>	<p><b>Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung / Ihrem Haus (Sie selbst eingerechnet)?</b>  <i>Bei Wohngemeinschaften: Bitte Zahl aller Personen angeben, die in der Wohnung leben.</i></p> <p>_____ Personen</p>
<b>8</b>	<p><b>Wohnen Sie zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?</b>  <i>Bitte nur eine Antwort auswählen.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete bei einem privaten Vermieter ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete bei der VOLKSWOHNUNG ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete bei einer Wohnungsbaugenossenschaft ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete bei einem Wohnungsunternehmen ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete in einer Dienst- oder Werkwohnung ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete in einem Studentenwohnheim ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Miete in einem Senioren- oder Pflegeheim ► Frage 9</p> <p><input type="checkbox"/> Im selbstgenutzten Eigentum ► Frage 13</p> <p><input type="checkbox"/> Mietkostenfrei / Vergünstigt bei den Eltern / Verwandten ► Frage 9</p>

<b>9 Miete</b>	<b>13 Eigentum</b>
<p><b>Wie hoch ist die monatliche Netto-Kaltniete für Ihr Haus / Ihre Wohnung?</b></p> <p><i><b>Wichtig:</b> Bitte geben Sie die Netto-Kaltniete an, die Sie üblicherweise für Ihre Wohnung bezahlen – ohne etwaige Sonderregelungen aufgrund der COVID-19-Pandemie (Coronavirus). In der Netto-Kaltniete sind keine Neben- oder Betriebskosten enthalten (ohne Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Strom, Heizung, Gebühren, Stellplatzmiete etc.).</i></p> <p><i><b>Bei Wohngemeinschaften:</b> Bitte die von allen Mietern zusammen entrichtete Miete angeben!</i></p>	<p><b>Wie hoch ist die monatliche Belastung aus Tilgung und Zins für Ihr Wohneigentum (ohne Betriebs- und Nebenkosten)?</b></p> <p><i>Bitte geben Sie die übliche gemeinsame Belastung für alle Haushaltsmitglieder zusammen an – ohne etwaige Sonderregelungen aufgrund der COVID-19-Pandemie (Coronavirus).</i></p>
<p>Monatliche Netto-Kaltniete: _____ Euro / Monat</p> <p><input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort</p>	<p><input type="checkbox"/> Wohnung / Haus ist bereits abbezahlt</p> <p><input type="checkbox"/> unter 250 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 250 bis unter 500 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 500 bis unter 750 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro</p> <p><input type="checkbox"/> 2.000 Euro oder mehr</p> <p><input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort</p>
<p><b>10 Wurde die monatliche Netto-Kaltniete für Ihr Haus / Ihre Wohnung seit Ihrem Einzug schon einmal erhöht?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, zuletzt im _____ / _____ Monat Jahr</p> <p>um ca. _____ Euro</p> <p><input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort</p>	
<p><b>11 Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine sozial geförderte Wohnung („Sozialwohnung“)?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nein</p>	
<p><b>14 Wie hoch sind in etwa die monatlichen Betriebs- und Nebenkosten für Ihre Wohnung / Ihr Haus?</b></p> <p><i>Zu den Betriebs- und Nebenkosten zählen insbesondere Heizkosten, Wasser und Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebühren und Steuern sowie gegebenenfalls Hausreinigung und -beleuchtung, Hausverwaltung, Hausmeisterservice, Kabelanschluss, Aufzug oder Gartenpflege. <u>NICHT</u> dazu zählen Kosten für Strom, Internet, Rundfunkbeitrag (früher GEZ), Telefon oder Stellplatzmiete.</i></p>	
<p>Insgesamt ca. _____ Euro / Monat</p>	

**15 Ist Ihre jetzige Wohnung / Ihr Haus geeignet, um auch im Alter beziehungsweise mit körperlichen Einschränkungen weiterhin dort leben zu können?**

- Ja, ohne größere bauliche Veränderung  Nein, nur mit erheblichem baulichen Aufwand  
 Ja, mit geringem baulichem Aufwand  Weiß nicht / keine Antwort

**16 Wie beurteilen Sie den Modernisierungsstand folgender Bereiche Ihrer Wohnung / Ihres Hauses?**

	Entspricht Neubau- standard ▼	Vor 5 bis 10 Jahren letztmals modernisiert ▼	Älter, aber voll funktionstüchtig und gepflegt ▼	Weist teilweise erste Mängel auf ▼	Weist beträchtliche Mängel auf ▼	Weiß nicht ▼
Bad / Sanitärbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsanlage / Warmwasseraufbereitung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innenausbau (Decken Fußböden, Wände, Türen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung (Dach, Wände, Decken, Fenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ihre Wohnung / Ihr Haus insgesamt</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**17 Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung / Ihrem Haus?**

*Bitte bewerten Sie hier Ihre Wohnung / Ihr Haus hinsichtlich Ausstattung, Modernisierung und baulichem Zustand.  
Bitte bewerten Sie dabei NICHT die Wohngegend, das Umfeld und die Nachbarschaft oder Erreichbarkeiten.*

- Sehr zufrieden ▶ Frage 19  Weniger zufrieden ▶ Frage 18  
 Zufrieden ▶ Frage 19  Nicht zufrieden ▶ Frage 18  
 Weiß nicht / keine Antwort ▶ Frage 19

**18 Was sind die Gründe für Ihre eingeschränkte Zufriedenheit mit Ihrer Wohnung / Ihrem Haus?**

*Bitte beziehen Sie sich hierbei auf Ihre Wohnung / Ihr Haus hinsichtlich Ausstattung und Modernisierung und NICHT in Bezug auf die Wohngegend, Umfeld und Nachbarschaft oder Erreichbarkeiten.  
Bitte benennen Sie maximal DREI Gründe.*

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Schlechte Lärmdämmung / zu laut<br><input type="checkbox"/> Schlechte Wärmedämmung<br>(im Sommer zu warm, im Winter zu kalt)<br><input type="checkbox"/> Zu klein<br><input type="checkbox"/> Zu groß<br><input type="checkbox"/> Zu teuer<br><input type="checkbox"/> Zu dunkel<br><input type="checkbox"/> Kein Balkon / Terrasse / Garten<br><input type="checkbox"/> Zu wenig Abstellfläche<br><input type="checkbox"/> Kein Parkplatz / Garage | <input type="checkbox"/> Ungünstige Raumaufteilung<br><input type="checkbox"/> Alte / mangelhafte Sanitärausstattung<br><input type="checkbox"/> Alte / mangelhafte Elektroinstallationen<br><input type="checkbox"/> Alter / mangelhafter Innenausbau<br>(Türen, Fußböden, Wände, Decken)<br><input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Küche<br><input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar _____<br><input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort |
|--|---|

**19 Über welche der folgenden Ausstattungsmerkmale verfügt Ihre Wohnung / Ihr Haus?**

*Bitte alles Zutreffende ankreuzen.*

- Aufzug  
 Balkon / Terrasse  
 Garten zur eigenen Nutzung  
 Garten / Hof / Außenanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung  
 Privater PKW-Stellplatz / Garage / Carport  
 Überdachte Fahrradabstellmöglichkeit  
 Überdachte Abstellmöglichkeit für Kinderwagen / Spielgeräte / Rollator

## Bewertung der Wohngegend

### 20 Wie gut ist der Zusammenhalt in der Wohngegend, in der Sie wohnen?

- Sehr gut     
  Eher gut     
  Nicht so gut     
  Schlecht     
  Weiß nicht / keine Antwort

### 21 Inwiefern stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

	Stimme sehr zu ▼	Stimme eher zu ▼	Stimme eher nicht zu ▼	Stimme überhaupt nicht zu ▼	Weiß nicht / keine Antwort ▼
Im Allgemeinen kann man den Menschen in meiner Wohngegend trauen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Allgemeinen kann man den Menschen in Karlsruhe trauen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Zugewanderten, die in Karlsruhe leben, sind gut integriert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 22 Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrem Wohnumfeld – also den Verhältnissen in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Wohnung / Ihres Hauses?

- Sehr zufrieden ▶ [Frage 24](#)     
  Weniger zufrieden ▶ [Frage 23](#)  
 Eher zufrieden ▶ [Frage 24](#)     
  Nicht zufrieden ▶ [Frage 23](#)  
 Weiß nicht / keine Antwort ▶ [Frage 24](#)

### ▶ 23 Was sind die Gründe für Ihre eingeschränkte Zufriedenheit mit Ihrer Wohngegend?

*Bitte benennen Sie maximal DREI Gründe.*

- Verkehrs- und Lärmbelastung zu hoch  
 Mangelnde Sauberkeit  
 Schlechtes soziales Umfeld / nachbarschaftliches Miteinander  
 Mangelnde Ordnung und Sicherheit im Wohnquartier  
 Große Entfernung zu grünen Erholungsflächen (Parks, Wälder, Wiesen, Felder)  
 Mangelnde Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs  
 Mangelnde Erreichbarkeit von Sport- und Freizeitangeboten  
 Mangelnde Erreichbarkeit kultureller Angebote und Gastronomie  
 Schlechte Anbindung an das Straßennetz  
 Schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel  
 Mangelndes Angebot / Verfügbarkeit von Parkplätzen für PKW  
 Zu hohe Bebauungsdichte im Quartier  
 Wenig architektonische / städtebauliche Qualität im Quartier  
 Schlechtes Ansehen / Image des Wohnquartiers  
 Zu wenig Spielplätze / Spielmöglichkeiten für Kinder  
 Zu wenig Treffpunkte für Jugendliche  
 Mangelnde Erreichbarkeit von Kindergärten  
 Mangelnde Erreichbarkeit von Grundschulen  
 Mangelnde Erreichbarkeit von Nachmittagsbetreuung für Kinder  
 Mangelnde Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen  
 Weiß nicht / keine Antwort  
 Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

### 24 Sind Sie innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen?

- Ja ▶ [Frage 25](#)  
 Nein ▶ [Frage 34](#) („Umzugs- und Wohnwünsche“, Seite 8)

## Vorherige Wohnsituation

Sie haben angegeben, dass Sie innerhalb der letzten fünf Jahre umgezogen sind. Wir würden gerne erfahren, wo und wie Sie davor gewohnt haben und was die Gründe für Ihren letzten Umzug waren.

### 25 Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in die jetzige Wohnung / das jetzige Haus gewohnt?

- In Karlsruhe im selben Stadtteil
- In Karlsruhe, aber in einem anderen Stadtteil: \_\_\_\_\_
- In der Region Karlsruhe
- In der Südpfalz
- Im Großraum Karlsruhe – Pforzheim – Heidelberg – Mannheim – Baden-Baden (ohne Region Karlsruhe)
- In Baden-Württemberg, aber außerhalb des Großraums Karlsruhe – Pforzheim – Heidelberg – Mannheim – Baden-Baden
- In Deutschland, aber außerhalb von Baden-Württemberg und der Südpfalz
- Im Ausland

### 26 Denken Sie bitte einmal an den Beginn Ihrer Suche nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus / Grundstück zurück. Welche der folgenden Wohnstandorte kamen für Sie bei der Suche grundsätzlich in Betracht?

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- Ausschließlich Karlsruhe** ► Frage 27
- Karlsruhe und Region Karlsruhe ► Frage 27
- Karlsruhe und Südpfalz ► Frage 27
- Karlsruhe und Großraum Karlsruhe – Pforzheim – Heidelberg – Mannheim – Baden-Baden (ohne Region Karlsruhe) ► Frage 27
- Sonstige Wohnstandorte: \_\_\_\_\_ ► Frage 27
- Weiß nicht / keine Antwort ► Frage 28

### ► 27 Wo innerhalb Karlsruhes haben Sie vorzugsweise nach einer Wohnung / einem Haus gesucht?

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alle Stadtteile an, in denen Sie gesucht haben.*

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Ost  | <input type="checkbox"/> Grünwinkel             | <input type="checkbox"/> Stupferich                    |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-West | <input type="checkbox"/> Oberreut               | <input type="checkbox"/> Hohenwettersbach              |
| <input type="checkbox"/> Südstadt        | <input type="checkbox"/> Beiertheim-Bulach      | <input type="checkbox"/> Wolfartsweier                 |
| <input type="checkbox"/> Südweststadt    | <input type="checkbox"/> Weiherfeld-Dammerstock | <input type="checkbox"/> Grünwettersbach               |
| <input type="checkbox"/> Weststadt       | <input type="checkbox"/> Rüppurr                | <input type="checkbox"/> Palmbach                      |
| <input type="checkbox"/> Nordweststadt   | <input type="checkbox"/> Waldstadt              | <input type="checkbox"/> Neureut                       |
| <input type="checkbox"/> Oststadt        | <input type="checkbox"/> Rintheim               | <input type="checkbox"/> Nordstadt                     |
| <input type="checkbox"/> Mühlburg        | <input type="checkbox"/> Hagsfeld               | <input type="checkbox"/> <b>Überall in Karlsruhe /</b> |
| <input type="checkbox"/> Daxlanden       | <input type="checkbox"/> Durlach                | <b>ich hatte keine Prioritäten</b>                     |
| <input type="checkbox"/> Knielingen      | <input type="checkbox"/> Grötzingen             |  |

<b>28</b>	<b>Inwiefern haben Sie damals nach Wohneigentum oder Miete gesucht?</b>					
	Intensiv gesucht ▼	Auch gesucht ▼	Nicht gesucht ▼			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Wohneigentum					
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Miete					
<b>29</b>	<b>Wie viele Wohnungen, Häuser oder Grundstücke haben Sie im Laufe der Suche insgesamt ungefähr besichtigt?</b>					
	<input type="checkbox"/> Nur 1	<input type="checkbox"/> 2 bis 5	<input type="checkbox"/> 6 bis 10	<input type="checkbox"/> 11 bis 15	<input type="checkbox"/> 16 bis 20	<input type="checkbox"/> 21 und mehr
						<input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort
<b>30</b>	<b>Wie lange haben Sie etwa gesucht, bis Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus gefunden haben?</b>					
	<i>Bitte auf volle Monate runden.</i>					
	_____ Monate					
<b>31</b>	<b>Fanden Sie es schwierig, Ihre jetzige Wohnung / Haus / Grundstück zu finden?</b>					
	<input type="checkbox"/> Ja ▶ <a href="#">Frage 32</a> <input type="checkbox"/> Nein ▶ <a href="#">Frage 33</a>					
<b>32</b>	<b>Auf welche Schwierigkeiten sind Sie bei der Suche nach Ihrer aktuellen Wohnung / Ihrem aktuellen Haus vor allem gestoßen? Bitte benennen Sie maximal <u>DREI</u> Schwierigkeiten.</b>					
	<input type="checkbox"/> Das Angebot an Mietobjekten war generell sehr gering. <input type="checkbox"/> Das Angebot an Eigentumsobjekten war generell sehr gering. <input type="checkbox"/> Zu viele Nachfragende für ein Objekt. <input type="checkbox"/> Der bauliche Zustand vieler Wohnungen / Häuser war schlecht. <input type="checkbox"/> Die angebotenen Mietobjekte waren zu teuer (schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis). <input type="checkbox"/> Die angebotenen Eigentumsobjekte waren zu teuer (schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis). <input type="checkbox"/> Viele angebotene Objekte waren an vielbefahrenen Hauptstraßen (hohe Lärm- und Abgasbelastung). <input type="checkbox"/> Viele angebotene Objekte waren in Wohngebieten mit schlechtem sozialen Umfeld. <input type="checkbox"/> Viele angebotene Objekte waren weit entfernt von Straßenbahn- / S-Bahn-Haltestellen. <input type="checkbox"/> Bei vielen angebotenen Objekten war die Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels schlecht. <input type="checkbox"/> Viele angebotene Objekte waren mit dem PKW schlecht erreichbar. <input type="checkbox"/> Es gab zu wenig Angebote mit Balkon / Terrasse. <input type="checkbox"/> Die Parksituation in der Umgebung vieler Objekte war mangelhaft. <input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort <input type="checkbox"/> Andere Schwierigkeiten, und zwar: _____					

**33 Bitte denken Sie zurück und nennen Sie uns die wichtigsten Gründe für Ihren Umzug in Ihre aktuelle Wohnung / Ihr aktuelles Haus.**  
*Bitte wählen Sie maximal DREI Gründe aus.*

- Suche nach kleinerer Wohnung
- Suche nach größerer Wohnung
- Private oder familiäre Gründe
- Suche nach besserer Wohnumgebung (mehr Grün, mehr Natur)
- Arbeitsplatz, berufliche Gründe (z. B. neue Arbeitsstelle, Verkürzung von Pendelzeiten)
- Verringerung der Mietkosten
- Suche nach Wohnung mit besserer Ausstattung
- Suche nach ruhiger Wohnung
- Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum
- Probleme mit den vorherigen Nachbarn oder Leuten in der Wohngegend
- Suche nach kindgerechter Wohnung
- Suche nach kindgerechter Umgebung
- Kündigung durch ehemaligen Vermieter, befristeter Mietvertrag
- Suche nach barrierefreier Wohnung
- Wunsch nach verbesserter Verkehrsanbindung für PKW
- Wunsch nach verbesserter Verkehrsanbindung für ÖPNV
- Wunsch nach größerer Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie etc.)
- Andere Gründe: \_\_\_\_\_

**Umzugs- und Wohnwünsche**

**34 Haben Sie vor, in den nächsten drei Jahren aus Ihrer Wohnung / Ihrem Haus auszuziehen?**

- Ja, ich suche bereits aktiv nach einer Wohnung / einem Haus / einem Grundstück ► [Frage 35](#)
- Ja, kann ich mir vorstellen, aber bin noch nicht aktiv geworden ► [Demografie](#)
- Nein ► [Demografie](#)
- Keine Ahnung / weiß nicht ► [Demografie](#)

**35 Wie lange suchen Sie bereits aktiv nach einer Wohnung / einem Haus / einem Grundstück?**  
*Bitte auf volle Monate runden.*

Ich suche bereits seit \_\_\_\_\_ Monaten.

**36** Es gibt verschiedene Gründe, warum Menschen umziehen. Was sind die drei wichtigsten Gründe für Ihre derzeitige Wohnungssuche? Bitte wählen Sie maximal DREI Gründe aus.

- Aktuelle Wohnung ist zu klein
- Aktuelle Wohnung ist zu groß
- Private oder familiäre Gründe
- Wohnumgebung gefällt nicht (zu wenig Grün, zu wenig Natur)
- Arbeitsplatz, berufliche Gründe (z. B. neue Arbeitsstelle, Verkürzung von Pendelzeiten)
- Miete ist zu hoch
- Ausstattung der Wohnung ist unbefriedigend
- In der Wohnung ist es zu laut
- Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum
- Probleme mit den Nachbarn / Leuten, die hier wohnen
- Wohnung nicht kindgerecht
- Umgebung der Wohnung nicht kindgerecht
- Kündigung durch Vermieter, befristeter Mietvertrag
- Suche nach barrierefreier Wohnung
- Wunsch nach verbesserter Verkehrsanbindung für PKW
- Wunsch nach verbesserter Verkehrsanbindung für ÖPNV
- Wunsch nach größerer Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie etc.)
- Andere Gründe: \_\_\_\_\_

**37** Über welche Ausstattung sollte die neue Wohnung / das neue Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation auf jeden Fall verfügen? Bitte wählen Sie maximal DREI Ausstattungsmerkmale aus.

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Balkon / Terrasse                          | <input type="checkbox"/> Barrierefreie Innenausstattung<br>(breite Türen, bodengleiche Dusche etc.) |
| <input type="checkbox"/> Garten zur eigenen Nutzung                 | <input type="checkbox"/> Moderne Heizung und umfassende Wärmedämmung                                |
| <input type="checkbox"/> Privater PKW-Stellplatz / Garage / Carport | <input type="checkbox"/> Überdachte Fahrradabstellmöglichkeit                                       |
| <input type="checkbox"/> Keller / ausreichend Abstellflächen        | <input type="checkbox"/> Klimaanlage  |
| <input type="checkbox"/> Neuwertiges Badezimmer / Tageslichtbad     | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung  |
| <input type="checkbox"/> Ein zusätzliches zweites Gäste-WC          | <input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort   |
| <input type="checkbox"/> Badewanne                                  | <input type="checkbox"/> Sonstiges und zwar: _____  |
| <input type="checkbox"/> Aufzug / barrierefreier Zugang             | _____   |

**38** Wie wollen Sie in der neuen Wohnung / dem neuen Haus künftig wohnen: Im Eigentum oder zur Miete?

- Miete     Eigentum     Ich sehe mir sowohl Objekte zur Miete als auch zum Kauf an.

<b>39</b>	<p><b>Welche Größe soll Ihre künftige Wohnung / Ihr künftiges Haus unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Situation haben?</b></p> <p>Wohnfläche in Quadratmetern (mit Küche, Bad, Flur und Abstellräumen. Balkon- und Terrassenflächen häufig einbezogen): _____ m<sup>2</sup></p> <p>Zahl der Räume (ohne Küche, Bad, Flur und Abstellräume): _____ Räume</p>
<b>40</b>	<p><b>Welche Gebäudetypen ziehen Sie bei Ihrer Suche nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus grundsätzlich in Betracht?</b> <i>Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Ein- oder Zweifamilienhaus (freistehend)</p> <p><input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte</p> <p><input type="checkbox"/> Reihenhaushaus</p> <p><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus mit 3 bis 6 Wohnungen</p> <p><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus (mehr als 6 Wohnungen, aber weniger als 9 Stockwerke)</p> <p><input type="checkbox"/> Hochhaus (9 Stockwerke oder mehr)</p> <p><input type="checkbox"/> Wohnheim (z. B. Studentenwohnheim, Altenwohnheim etc.)</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____</p> <p><input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort</p>
<b>41</b>	<p><b>Wie viele Personen werden nach dem geplanten Umzug in Ihrer neuen Wohnung / Ihrem neuen Haus wohnen (Sie selbst eingerechnet)?</b></p> <p><i>Bei Wohngemeinschaften: Bitte Zahl aller Personen angeben, die in der Wohnung leben sollen.</i></p> <p>Anzahl Personen: _____</p>
<b>42</b>	<p><b>Wo suchen Sie bevorzugt nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Nur in Karlsruhe ► <a href="#">Frage 43</a></p> <p><input type="checkbox"/> In Karlsruhe und anderswo ► <a href="#">Frage 46</a></p> <p><input type="checkbox"/> Nur außerhalb Karlsruhes ► <a href="#">Frage 53</a></p>

43

**Sie haben angegeben ausschließlich in Karlsruhe nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus zu suchen. Warum wollen Sie weiterhin im Stadtgebiet wohnen bleiben?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alle für Sie wichtigen Gründe an.*

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Karlsruhe ist meine Heimatstadt  | <input type="checkbox"/> Urbanes Lebensgefühl                                   |
| <input type="checkbox"/> Es ist die einzige Großstadt in der Nähe meines Arbeitsortes                                   | <input type="checkbox"/> Großstadt mit viel Grünflächen und Parks               |
| <input type="checkbox"/> Freunde / Verwandte leben auch in Karlsruhe  | <input type="checkbox"/> Reichhaltiges Kultur- und Vereinsangebot               |
| <input type="checkbox"/> Kurze Wege zur Arbeit / Ausbildung / Studium   | <input type="checkbox"/> Kurze Wege zur Nahversorgung und Dienstleistungen      |
| <input type="checkbox"/> Tolerante Stadt  | <input type="checkbox"/> Gute medizinische Versorgung                           |
| <input type="checkbox"/> Saubere Stadt  | <input type="checkbox"/> Bunte Kneipen- und Gastronomieszene                    |
| <input type="checkbox"/> Gutes ÖPNV-Angebot   | <input type="checkbox"/> Günstiges Miet- und Kaufpreisniveau für eine Großstadt |
| <input type="checkbox"/> Attraktive Innenstadt / City   | <input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort                             |
| <input type="checkbox"/> Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder   | <input type="checkbox"/> Anderer Grund, und zwar:                               |
| <input type="checkbox"/> Großstadt in guter Lage zu Erholungsregionen (Rhein, Schwarzwald, Elsass, Südpfalz, Kraichgau) | -----   |

44

**Wo in Karlsruhe suchen Sie vorzugsweise nach einem neuen Haus / einer neuen Wohnung?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alle Stadtteile an, in denen Sie derzeit suchen.*

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Ost  | <input type="checkbox"/> Grünwinkel             | <input type="checkbox"/> Stupferich   |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-West | <input type="checkbox"/> Oberreut               | <input type="checkbox"/> Hohenwettersbach   |
| <input type="checkbox"/> Südstadt        | <input type="checkbox"/> Beiertheim-Bulach      | <input type="checkbox"/> Wolfartsweier  |
| <input type="checkbox"/> Südweststadt    | <input type="checkbox"/> Weiherfeld-Dammerstock | <input type="checkbox"/> Grünwettersbach  |
| <input type="checkbox"/> Weststadt       | <input type="checkbox"/> Rüppurr                | <input type="checkbox"/> Palmbach   |
| <input type="checkbox"/> Nordweststadt   | <input type="checkbox"/> Waldstadt              | <input type="checkbox"/> Neureut  |
| <input type="checkbox"/> Oststadt        | <input type="checkbox"/> Rintheim               | <input type="checkbox"/> Nordstadt  |
| <input type="checkbox"/> Mühlburg        | <input type="checkbox"/> Hagsfeld               | <input type="checkbox"/> <b>Überall in Karlsruhe / ich habe keine Prioritäten</b> |
| <input type="checkbox"/> Daxlanden       | <input type="checkbox"/> Durlach                |   |
| <input type="checkbox"/> Knielingen      | <input type="checkbox"/> Grötzingen             |   |

45

**Finden Sie es schwierig, in Karlsruhe eine passende Wohnung / ein passendes Haus zu finden?**

- Nein, ich finde die Immobiliensuche in Karlsruhe nicht schwierig.
- Ja, die Immobiliensuche gestaltet sich schwierig, weil:
- 

► [Demografie](#)

46

**Wo in Karlsruhe suchen Sie vorzugsweise nach einem neuen Haus / einer neuen Wohnung?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alle Stadtteile an, in denen Sie derzeit suchen.*

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Ost  | <input type="checkbox"/> Grünwinkel             | <input type="checkbox"/> Stupferich   |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-West | <input type="checkbox"/> Oberreut               | <input type="checkbox"/> Hohenwettersbach   |
| <input type="checkbox"/> Südstadt        | <input type="checkbox"/> Beiertheim-Bulach      | <input type="checkbox"/> Wolfartsweier  |
| <input type="checkbox"/> Südweststadt    | <input type="checkbox"/> Weiherfeld-Dammerstock | <input type="checkbox"/> Grünwettersbach  |
| <input type="checkbox"/> Weststadt       | <input type="checkbox"/> Rüppurr                | <input type="checkbox"/> Palmbach   |
| <input type="checkbox"/> Nordweststadt   | <input type="checkbox"/> Waldstadt              | <input type="checkbox"/> Neureut  |
| <input type="checkbox"/> Oststadt        | <input type="checkbox"/> Rintheim               | <input type="checkbox"/> Nordstadt  |
| <input type="checkbox"/> Mühlburg        | <input type="checkbox"/> Hagsfeld               | <input type="checkbox"/> <b>Überall in Karlsruhe /<br/>ich habe keine Prioritäten</b> |
| <input type="checkbox"/> Daxlanden       | <input type="checkbox"/> Durlach                |   |
| <input type="checkbox"/> Knielingen      | <input type="checkbox"/> Grötzingen             |   |

47

**Finden Sie es schwierig, in Karlsruhe eine passende Wohnung / ein passendes Haus zu finden?**

- Nein, ich finde die Immobiliensuche in Karlsruhe nicht schwierig.  
 Ja, die Immobiliensuche gestaltet sich schwierig, weil:

-----

48

**Sie haben angegeben, dass Sie auch außerhalb Karlsruhes nach einer Wohnung / Haus suchen.**

**Wo suchen Sie noch?** *Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- In der Region Karlsruhe (ohne Karlsruhe selbst) ► [Frage 49](#)  
 In der Südpfalz ► [Frage 49](#)  
 Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden (ohne Karlsruhe und Region Karlsruhe) ► [Frage 49](#)  
 Deutschland (ohne Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden) ► [Demografie](#)  
 Im Ausland ► [Demografie](#)  
 Weiß nicht / keine Antwort ► [Demografie](#)

49

**Welche Gemeindegrößen kommen für Sie bei Ihrer Suche grundsätzlich in Betracht?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bis unter 5.000 Einwohner                    | <input type="checkbox"/> 500.000 Einwohner oder mehr        |
| <input type="checkbox"/> Zwischen 5.000 bis unter 35.000 Einwohner    | <input type="checkbox"/> Gemeindegrößen sind kein Kriterium |
| <input type="checkbox"/> Zwischen 35.000 bis unter 100.000 Einwohner  |   |
| <input type="checkbox"/> Zwischen 100.000 bis unter 500.000 Einwohner | <input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort         |

**50 Welche folgenden Aspekte der Verkehrsanbindung spielen bei Ihrer aktuellen Wohnungs- / Haussuche eine Rolle? Mein künftiger Wohnort soll über eine (S-)Bahn-Anbindung verfügen, mit der ich ...**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten nach Karlsruhe gelangen kann.
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten nach Karlsruhe gelangen kann.
- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten folgenden Ort erreiche: \_\_\_\_\_
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten folgenden Ort erreiche: \_\_\_\_\_
- Die Verkehrsanbindung mit der (S-)Bahn spielt für mich nur eine untergeordnete Rolle.
- Weiß nicht / keine Antwort

**51 Von meinem künftigen Wohnort möchte ich mit dem Auto ...**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten nach Karlsruhe kommen können.
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten nach Karlsruhe kommen können.
- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten folgenden Ort erreichen: \_\_\_\_\_
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten folgenden Ort erreichen: \_\_\_\_\_
- Die Erreichbarkeit mit dem Auto spielt für mich nur eine untergeordnete Rolle.
- Weiß nicht / keine Antwort

**52 Inwieweit stimmen Sie folgender Aussage im Hinblick auf Ihre Wohnungs- / Haussuche in Karlsruhe und der weiteren Region zu:**

**„Am liebsten würde ich in Karlsruhe wohnen bleiben, aber die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt zwingt mich meinen Suchradius auszudehnen.“**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stimme voll zu       | <input type="checkbox"/> Stimme überhaupt nicht zu  |
| <input type="checkbox"/> Stimme eher zu       | <input type="checkbox"/> Weiß nicht / keine Antwort |
| <input type="checkbox"/> Stimme eher nicht zu |   |

► Demografie

**53 Sie haben angegeben, dass Sie außerhalb Karlsruhes nach einer Wohnung / einem Haus suchen. Warum wollen Sie aus Karlsruhe fortziehen?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- Ich (oder ein Haushaltsmitglied) habe / werde mich beruflich verändern
- Private Gründe (z. B. Partner, Familie lebt anderswo)
- In Karlsruhe gibt es auf dem Wohnungsmarkt keine passenden Angebote, weil \_\_\_\_\_
- Ich mag die Mentalität der Menschen in Karlsruhe nicht
- Ich möchte künftig grundsätzlich nicht mehr in einer Großstadt leben
- Die Lebensqualität speziell in Karlsruhe empfinde ich als schlecht, weil \_\_\_\_\_
- Anderer Grund und zwar \_\_\_\_\_
- Weiß nicht / keine Antwort

**54 Wo suchen Sie nach einer Wohnung / einem Haus?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- In der Region Karlsruhe (ohne Karlsruhe selbst) ► [Frage 55](#)
- In der Südpfalz ► [Frage 55](#)
- Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden (ohne Karlsruhe und Region Karlsruhe) ► [Frage 55](#)
- Deutschland (ohne Großraum Karlsruhe-Pforzheim-Heidelberg-Mannheim-Baden-Baden) ► [Demografie](#)
- Im Ausland ► [Demografie](#)
- Weiß nicht / keine Antwort ► [Demografie](#)

**55 Welche Gemeindegrößen kommen für Sie bei Ihrer Suche grundsätzlich in Betracht?**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- Bis unter 5.000 Einwohner
- Zwischen 5.000 bis unter 35.000 Einwohner
- Zwischen 35.000 bis unter 100.000 Einwohner
- Zwischen 100.000 bis unter 500.000 Einwohner
- 500.000 Einwohner oder mehr
- Gemeindegrößen sind kein Kriterium
- Weiß nicht / keine Antwort

**56 Welche folgenden Aspekte der Verkehrsanbindung spielen bei Ihrer aktuellen Wohnungs- / Haussuche eine Rolle? Mein künftiger Wohnort soll über eine (S-)Bahn-Anbindung verfügen, mit der ich ...**

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten nach Karlsruhe gelangen kann.
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten nach Karlsruhe gelangen kann.
- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten folgenden Ort erreiche: \_\_\_\_\_
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten folgenden Ort erreiche: \_\_\_\_\_
- Die Verkehrsanbindung mit der (S-)Bahn spielt für mich nur eine untergeordnete Rolle.
- Weiß nicht / keine Antwort

**57** Von meinem künftigen Wohnort möchte ich mit dem Auto ...

*Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.*

- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten nach Karlsruhe kommen können.
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten nach Karlsruhe kommen können.
- ... innerhalb von höchstens 30 Minuten folgenden Ort erreichen: \_\_\_\_\_
- ... innerhalb von höchstens 60 Minuten folgenden Ort erreichen: \_\_\_\_\_
- Die Erreichbarkeit mit dem Auto spielt für mich nur eine untergeordnete Rolle.
- Weiß nicht / keine Antwort

## Demografie

Um Einschätzungen der Bürgerinnen und Bürger auch nach Teilgruppen der Bevölkerung auswerten zu können, benötigen wir noch einige statistische Angaben von Ihnen.

<p><b>S1 Geschlecht:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Männlich</p> <p><input type="checkbox"/> Weiblich</p> <p><input type="checkbox"/> Divers</p>	<p><b>S2 Alter:</b></p> <p><input type="checkbox"/> 18 bis unter 30 Jahre</p> <p><input type="checkbox"/> 30 bis unter 45 Jahre</p> <p><input type="checkbox"/> 45 bis unter 65 Jahre</p> <p><input type="checkbox"/> 65 bis unter 75 Jahre</p> <p><input type="checkbox"/> 75 Jahre und älter</p>
<p><b>S3 Mit welchen Personen leben Sie ständig in Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft zusammen?</b>  <i>Mehrfachnennungen sind möglich.                  Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Ich lebe allein ▶ Frage S5</p> <p><input type="checkbox"/> mit Ehe- / Lebenspartner/in ▶ Frage S4</p> <p><input type="checkbox"/> Ich bin alleinerziehend ▶ Frage S4</p> <p><input type="checkbox"/> Mit Kind / Kindern ▶ Frage S4</p> <p><input type="checkbox"/> Mit Eltern(teil) oder übrigen Verwandten ▶ Frage S4</p> <p><input type="checkbox"/> In einer Wohngemeinschaft ▶ Frage S4</p>	<p><b>S4 Falls weitere Personen mit Ihnen zusammenleben: In welche Altersgruppen sind diese Personen einzuordnen?</b>  <i>Bitte zählen Sie sich selbst <u>NICHT</u> dazu.</i></p> <p>___ Personen im Alter 0 bis unter 7 Jahre</p> <p>___ Personen im Alter 7 bis unter 15 Jahre</p> <p>___ Personen im Alter 15 bis unter 18 Jahre</p> <p>___ Personen über 18 Jahren</p>
<p><b>S5 Staatsangehörigkeit:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Deutsch</p> <p><input type="checkbox"/> Deutsch und andere: _____</p> <p><input type="checkbox"/> Andere: _____</p>	<p><b>S6 Wo wurden Ihre Eltern geboren?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beide Eltern in Deutschland geboren</p> <p><input type="checkbox"/> Eltern(teil) im Ausland geboren</p>
<p><b>S7 Welchen höchsten Schul- bzw. Hochschulabschluss haben Sie?</b></p> <p><input type="checkbox"/> Noch Schüler/in</p> <p><input type="checkbox"/> Ohne Abschluss / Sonderschulabschluss</p> <p><input type="checkbox"/> Volksschul-/ Hauptschulabschluss</p> <p><input type="checkbox"/> Realschulabschluss / Mittlere Reife</p> <p><input type="checkbox"/> Abitur / (Fach-)Hochschulreife</p> <p><input type="checkbox"/> Hochschul-/ Fachhochschulabschluss</p>	<p><b>S8 In welchem Tätigkeitsverhältnis stehen Sie?</b>  <i>Mehrfachnennungen sind möglich.                  Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Ganztags berufstätig</p> <p><input type="checkbox"/> In Teilzeit, stundenweise bzw. geringfügig beschäftigt</p> <p><input type="checkbox"/> In Kurzarbeit</p> <p><input type="checkbox"/> Schüler/in, in Lehre, Berufsausbildung, Praktikum, Wehr-/ Freiwilligendienst</p> <p><input type="checkbox"/> Student/in</p> <p><input type="checkbox"/> Dauerhaft erwerbsunfähig</p> <p><input type="checkbox"/> Befristet erwerbsunfähig</p> <p><input type="checkbox"/> Arbeitslos</p> <p><input type="checkbox"/> In Elternzeit</p> <p><input type="checkbox"/> Rentner/in, Pensionär/in</p> <p><input type="checkbox"/> Hausfrau / Hausmann</p>
<p><b>S9 In welcher Form sind Sie berufstätig?</b>  <i>Mehrfachnennungen sind möglich. Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Selbständig</p> <p><input type="checkbox"/> Sozialversicherungspflichtig angestellt</p> <p><input type="checkbox"/> Nicht sozialversicherungspflichtig angestellt</p> <p><input type="checkbox"/> Verbeamtet</p> <p><input type="checkbox"/> Nicht berufstätig</p>	

<b>S10</b>	<b>Hat sich Ihr Tätigkeitsverhältnis aufgrund der COVID-19-Pandemie (Coronavirus) geändert?</b>																
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein																
<b>S11</b>	<b>Bitte geben Sie Ihr <u>Haushalts-Nettoeinkommen für die Zeit VOR der COVID-19-Pandemie (Coronavirus) an (nach Abzug von Steuern und Abgaben), über das Ihr Haushalt insgesamt monatlich verfügt:</u></b>																
	<i>Rechnen Sie also das Einkommen z. B. von Ihrem Ehepartner und Ihnen zusammen und geben Sie die volle Summe an. Hierzu zählen <b>NICHT</b> Einkommen von Partnern, die nicht mit Ihnen zusammenwohnen oder von WG-Mitbewohnern.</i>																
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> unter 750 Euro</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro</td> <td></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> unter 750 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro	<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro	<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro	<input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr	<input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro	
<input type="checkbox"/> unter 750 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro																
<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro	<input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr																
<input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro																	
<b>S12</b>	<b>Bitte geben Sie Ihr <u>Haushalts-Nettoeinkommen für die Zeit SEIT der COVID-19-Pandemie (Coronavirus) an (nach Abzug von Steuern und Abgaben), über das Ihr Haushalt insgesamt monatlich verfügt:</u></b>																
	<i>Rechnen Sie also das Einkommen z. B. von Ihrem Ehepartner und Ihnen zusammen und geben Sie die volle Summe an. Hierzu zählen <b>NICHT</b> Einkommen von Partnern, die nicht mit Ihnen zusammenwohnen oder von WG-Mitbewohnern.</i>																
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> unter 750 Euro</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro</td> <td><input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro</td> <td></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> unter 750 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro	<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro	<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro	<input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr	<input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro	
<input type="checkbox"/> unter 750 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis unter 2.750 Euro																
<input type="checkbox"/> 750 bis unter 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 2.750 bis unter 3.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.000 bis unter 1.250 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis unter 3.500 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.250 bis unter 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 3.500 bis unter 4.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.500 bis unter 1.750 Euro	<input type="checkbox"/> 4.000 bis unter 5.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 1.750 bis unter 2.000 Euro	<input type="checkbox"/> 5.000 bis unter 6.000 Euro																
<input type="checkbox"/> 2.000 bis unter 2.250 Euro	<input type="checkbox"/> 6.000 Euro oder mehr																
<input type="checkbox"/> 2.250 bis unter 2.500 Euro																	

**Sie sind nun am Ende des Fragebogens angekommen - vielen Dank für Ihre Unterstützung!**

**Bitte kreuzen Sie an, falls Sie an der Verlosung teilnehmen, über die Ergebnisse dieser Umfrage informiert werden oder in den Verteiler für Umfragen aufgenommen werden möchten. Falls mindestens eines davon zutrifft, tragen Sie bitte Ihre Adresse im Adressfeld ein und beachten Sie dabei die Einwilligung in die Datenverarbeitung!**

- Ich möchte an der Verlosung teilnehmen.**  
Als Dankeschön verlosen wir unter allen Teilnehmenden 50 Karlsruher Geschenkgutscheine im Wert von je 20 Euro, die Sie für Einkaufen, Kultur oder Freizeit in einem der über 250 teilnehmenden Unternehmen einlösen können. Ich willige ein, dass die Stadt Karlsruhe meine Adressdaten für meine Teilnahme an der Verlosung verarbeitet und danach löscht.
- Ich möchte über die Ergebnisse der Umfrage informiert werden.**  
Ich willige ein, dass die Stadt Karlsruhe meine Adressdaten zur Information über die Ergebnisse der Umfrage verarbeitet und danach löscht.
- Ich möchte künftig per E-Mail Einladungen zu Umfragen der Stadt Karlsruhe erhalten und in den Verteiler für Umfragen aufgenommen werden.**  
Ich willige ein, dass die Stadt Karlsruhe meine Adressdaten zur Einladung bei künftigen Umfragen verarbeitet und bis auf Widerruf dauerhaft speichert.

Wenn Sie mehrere Punkte ankreuzen, werden Ihre Adressdaten so lange gespeichert, wie es der jeweilige Zweck erfordert – Verlosung: 11/2020; Ergebnisinformation: 4/2021; Einladungen: dauerhaft bis auf Widerruf.

_____ Datum	_____ Unterschrift
----------------	-----------------------

**Einwilligung in die Datenverarbeitung**

Die nachfolgend erhobenen Daten werden ausschließlich zu den jeweils angegebenen Zwecken verarbeitet und vom Fragebogen sofort getrennt. Die Einwilligung hierzu ist freiwillig. Es entstehen Ihnen gegenüber der Stadt Karlsruhe keinerlei Nachteile, wenn Sie die Einwilligung insgesamt oder zu bestimmten Zwecken nicht erteilen. Sie können diese jederzeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Sie haben als betroffene Person das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten (nach Artt. 14 – 18 DSGVO), sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Außerdem können Sie nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Eine andere Nutzung oder eine Weitergabe an Dritte ist ausgeschlossen. Die Betroffenenrechte sind zu richten an Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, 76124 Karlsruhe, Fax 0721/133-1209, E-Mail: stadtentwicklung@afsta.karlsruhe.de. Außerdem haben Sie das Recht einer Beschwerde beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit.

<b>Adressfeld</b> (folgende Daten werden gemäß Artikel 6 Absatz 1 a) DSGVO verarbeitet)	
Vor- und Nachname	_____
Straße, Hausnummer	_____
Postleitzahl	_____ Karlsruhe
E-Mail-Adresse	_____

**Verantwortlicher für die Datenverarbeitung**

Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup  
 Stadt Karlsruhe  
 Karl-Friedrich-Straße 10  
 76133 Karlsruhe  
 E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de  
 Fax: 0721/133-3059

**Beauftragte für den Datenschutz**

Stadt Karlsruhe  
 Stabsstelle Datenschutz  
 Rathaus am Marktplatz  
 76124 Karlsruhe  
 Tel.: 0721/133-3050/3055  
 E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de  
 Fax: 0721/133-3059

**Aufsichtsbehörde**

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
 Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711/61 55 41 0, E-Mail: poststelle@ifdi.bwl.de

**Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag per Post zurück.**



## Studiendesign

<b>Erhebungszeitraum</b>	3. Juni 2020 bis 26. Juni 2020.
<b>Erhebungsmethode</b>	Befragung online, auf Anfrage schriftlich/postalisch.
<b>Grundgesamtheit</b>	Personen mit Hauptwohnsitz in Karlsruhe zwischen 18 bis unter 90 Jahren, ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmestelle.
<b>Sampling</b>	Disproportional geschichtete Zufallsstichprobe (Altersgruppe und Staatsangehörigkeit) von Personen zwischen 18 bis unter 90 Jahren mit Hauptwohnsitz in Karlsruhe (ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmestelle).
<b>Stichprobe</b>	17.000 brutto, 15.840 bereinigt (1.160 Personen/6,8 % nicht erreichbar).
<b>Panel</b>	6.810 brutto, 6.714 bereinigt (96 Personen/1,4 % nicht erreichbar).
<b>Rücklaufquote</b>	6.313 (28,0 %), davon 3.916 online aus Stichprobe (25,0 %), 2.351 online aus Panel (35,0%) und 46 schriftlich aus Stichprobe.
<b>Redressment</b>	Proportionale Nachgewichtung um bekannte Randverteilung (Altersstruktur und Staatsangehörigkeit gemäß Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011) zu erreichen.
<b>Genauigkeit der Ergebnisse</b>	Die Genauigkeit der Ergebnisse unterliegt dem Stichprobenumfang sowie bei Anteilswerten der jeweiligen Prozentverteilung. Die maximale Breite des Konfidenzintervalls beträgt, bezogen auf einen Anteilswert von 50 %, bei allen 6.313 Befragten $\pm 1,2$ Prozentpunkte, bei einer Teilgruppe von 300 Befragten (zum Beispiel Alleinerziehende) $\pm 5,7$ Prozentpunkte. Für unendlich viele Stichproben umschließen 95 % der so gezogenen Stichproben den wahren Populationswert.
<b>Umfrageergebnisse</b>	<a href="http://www.karlsruhe.de/b4/stadtentwicklung/umfanaprog.de">www.karlsruhe.de/b4/stadtentwicklung/umfanaprog.de</a>

