

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>24. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Zurück in die Stadt - Motive der Zu- und Fortziehenden 2010</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.05.2011	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Der Gemeinderat nimmt den Bericht „Zurück in die Stadt – Motive der Zu- und Fortziehenden 2010“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die gewonnenen Erkenntnisse in die Ausgestaltung der künftigen Wohnungs- und Siedlungspolitik einfließen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

In der Sitzung vom 20.10.2009 befasste sich der Gemeinderat mit Fragen des Umzugsgeschehens über die Stadtgrenze und forderte die Verwaltung auf, die Wanderungsmotive zu analysieren. Der vorliegende Bericht greift diese Fragestellungen auf und analysiert die zahlreichen Motive und Hintergründe, die hinter der meist vielschichtigen Entscheidung für einen individuellen Wohnstandortwechsel stehen.

Großstädte wie Karlsruhe werden mehr denn je dadurch geprägt, dass ihre Bevölkerung sich durch Zuzüge und Wegzüge ständig in ihrer Struktur verändert. Pro Jahr kommen zwischen 21.000 und 23.000 Menschen neu nach Karlsruhe und 19.000 bis 22.000 verlassen die Stadt wieder. Die Wanderungsbilanz ist seit Jahren positiv und liegt bei einem Plus von rund 1.600 Personen pro Jahr. Dies hat weitreichende Folgen sowohl für die Stadtgesellschaft als auch für alle Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge. So kann Karlsruhe durch das Wanderungsgeschehen mit dem Zuzug vieler junger Erwachsener beispielsweise sehr gut den Folgen des demografischen Wandels begegnen.

Starke Impulse auf die Motive des Zuzugs- und Fortzugsgeschehens gehen von den konkreten Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dieser Stadt aus. Einerseits ziehen die Karlsruher Hochschullandschaft und der attraktive Karlsruher Arbeitsmarkt junge Menschen aus allen Teilen der Bundesrepublik und darüber hinaus in die Fächerstadt. Auch gewinnt das städtische Leben in den letzten Jahren eine immer stärker zuzugsmotivierende Eigendynamik. Das Leben in der Stadt wird für viele (wieder) zum Wert an sich. Andererseits ist nicht zu übersehen, dass Karlsruhe mit seinen hohen Miet- und Immobilienpreisen letztlich am eigenen Erfolg „leidet“ und diese Engpassfaktoren des Wohnungsmarkts wiederum als Wegzugsmotive in die Region nicht zu übersehen sind.

Die Stadt Karlsruhe erfährt seit rund 10 Jahren einen quantitativen und qualitativen Trend zurück in urbane Wohnquartiere. Zeitgleich konnte der Trend zur Suburbanisierung durch die Ausweisung neuer Baugebiete spürbar abgemildert werden. Die Ausweisung neuer Baugebiete lässt sich jedoch nicht beliebig fortsetzen. Die aus Karlsruhe in das Umland Fortziehenden tun dies zu 60 % unfreiwillig und würden bei entsprechendem Angebot in der Stadt bleiben.

Für die strategische Stadtentwicklung ist in Karlsruhe somit von zentraler Bedeutung zu untersuchen, welche verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes nachgefragt werden und welche Wohnformen jetzt und in den nächsten 25 Jahren besonders gefragt sind, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Diversifizierung bzw. Heterogenisierung von Lebensstilen. Die zukünftigen Bedürfnisse und Ansprüche der stadtaffinen Nachfragegruppen werden neue Wohn- und Lebensformen ausprägen. Wie sich diese in urbanem Umfeld realisieren lassen, trotz der hohen Bodenpreise in Karlsruhe, wie in den anderen süddeutschen Großstädten auch, wird eine der Herausforderungen in Zukunft sein.

Die Stadt Karlsruhe ist ein hoch attraktiver Wohnstandort. Davon zeugen die guten Umfragergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit unter den Bürgerinnen und Bürgern sowie die große Zahl an Zuzügen. Allerdings stehen diesen auch zahlreiche, oft unfreiwillige Wegzüge gegenüber. Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung zu den Wohnverhältnissen ändern sich im Zeitablauf. Deshalb müssen die Anforderungen an das Wohnen regelmäßig erfasst, veranschaulicht und analysiert werden.

Das Amt für Stadtentwicklung hat daher den Bericht „Motive der Stadt-Umland-Wanderung in der Region Karlsruhe 1997“, in dem es um Gründe für die Abwanderung ins suburbane Umland ging, neu aufgelegt und um die Motivlage der Zuziehenden ergänzt. Im Rahmen eines in 2010 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) initiierten

Ressortforschungsprojekts „Zurück in die Stadt - Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“ wurde Karlsruhe aufgrund seiner positiven Bevölkerungsentwicklung als eine von zehn Modellstädten bundesweit ausgewählt und die Wanderungsmotivbefragung in Karlsruhe mitfinanziert. Im Sommer 2010 wurde daher eine repräsentativ angelegte Wanderungsmotivbefragung unter 637 in die Region fortgezogenen und 401 nach Karlsruhe zugezogenen Personen durchgeführt, die in den Jahren 2008 und 2009 umgezogen sind und dabei mindestens 25 Jahre alt waren. Dabei wurde die Motivlage und die Struktur der zuziehenden und fortziehenden Haushalte, die bevorzugten Ziele bei der Wahl des neuen Wohnstandorts, die mit dem Umzug einhergehende Veränderung der Wohn- und Lebenssituation sowie die Vor- und Nachteile des neuen Wohnstandortes analysiert. Die ausbildungsbezogenen Wanderungskohorten der 18- bis 25-Jährigen wurden bewusst ausgeschlossen, um die Motivlage der über 25-Jährigen nicht zu verzerren.

### **Wanderungsgeschehen von jüngeren Haushalten geprägt**

Sowohl bei den zugezogenen als auch bei den in die Region fortgezogenen Haushalten handelt es sich um überdurchschnittlich junge Haushalte. Etwa ein Viertel aller Haushalte ist zwischen 25 und 30 Jahre alt und weitere 46 % zwischen 30 und 45 Jahre alt. Diese hochmobilen Haushalte sind entweder in der Berufs- und Familiengründungsphase oder in der Berufskonsolidierungs- und Familienausbauphase. Ältere Haushalte mit Mitgliedern über 45 Jahren beteiligen sich dagegen weitaus seltener am Umzugsgeschehen über die Stadtgrenzen: 45- bis unter 60-Jährige zu 18 % und über 60-Jährige zu 11 %.

### **Kleinere Haushalte mit weniger Wohnflächenanspruch zieht es tendenziell in die Stadt. Größere Haushalte mit insgesamt höheren Wohnflächenansprüchen orientieren sich im Umland**

Während kleinere Haushalte anteilig häufiger in die Stadt ziehen als von dort ins Umland, verhält sich das Bild bei Haushalten ab zwei Personen umgekehrt. Auch der Vergleich der durchschnittlichen Wohnfläche der nach Karlsruhe Zugezogenen (Mittelwerte: ca. 85 m<sup>2</sup>) mit der durchschnittlichen Wohnfläche der Abgewanderten in das Umland (Mittelwert ca. 111 m<sup>2</sup>) ist ein Indiz dafür.

### **Stadt Karlsruhe für unterschiedliche Haushaltstypen attraktiv**

Die Zuwanderung wird gleichermaßen von verschiedenen Haushaltstypen geprägt: Unter den Zuwanderern nach Karlsruhe machen mit 27,9 % Paare ohne Kinder und Wohngemeinschaften unter 45 Jahren den größten Anteil aus – dicht gefolgt von Singlehaushalten unter 60 Jahren (26,6 %) sowie von Familien mit Kindern (26 %). Geringere Anteile entfallen auf Seniorenhaushalte (11,7 %) sowie Paare und Wohngemeinschaften ab 45 Jahren (7,8 %).

### **Umland besonders attraktiv für Familien mit Kindern unter 18 Jahren**

Die Abwanderung in die Region wird maßgeblich von Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren (37,5 %) bestimmt sowie von jüngeren Paaren ohne Kinder und Wohngemeinschaften zwischen 18 und 45 Jahren (29,2 %). Weniger attraktiv ist das Umland hingegen für Singles. Noch geringer fallen die Anteile der Paare im Alter von 45 bis 60 Jahre (11 %) sowie die der Seniorenhaushalte ab 60 Jahre (9,6 %) unter den abwandernden Haushalten aus.

### **Haushalte mit hohem Ausbildungsabschluss bevorzugen Stadt als Wohnstandort**

Unter den nach Karlsruhe Zugezogenen besitzen 55,9 % der Hauptverdiener einen akademischen Abschluss. Sie bilden damit die größte Zuzugsgruppe. Auch unter den in die Region Weggezogenen stellen die Akademiker mit 40,9 % den größten Anteil. Die unterschiedlichen Anteile verdeutlichen jedoch, dass Hochgebildete verstärkt in der Stadt verbleiben, während unter den Umzugswilligen in die Region niedriger Qualifizierte entsprechend etwas stärker vertreten sind.

### **Karlsruhe genießt Ruf als attraktiver Wohnstandort**

Für die zugezogenen wie auch für die in die Region fortgezogenen Haushalte steht die Stadt Karlsruhe auf der Liste der Wunschwohnorte an erster Stelle – 91,3 % der zugezogenen Haushalte nannten die **Stadt Karlsruhe** bereits vor dem Umzug als Wunschziel. Lediglich ein geringer Prozentsatz der zugezogenen Haushalte sagte aus, sie hätten sich bei freier Wohnortwahl in einer Gemeinde des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (6,2 %), in Orten außerhalb der befragten Region (3,3 %) oder in der Pfalz (0,8 %) niedergelassen. Auch 59,9 % der in die Region fortgezogenen Haushalte wären bei uneingeschränkter Wohnortwahl gerne in Karlsruhe wohnen geblieben.

### **Zuzügler nach Karlsruhe favorisieren zentral gelegene Stadtteile**

Die beliebtesten Stadtteile in der Teilgruppe der jüngst **nach Karlsruhe gezogenen Haushalte** sind Durlach (18,0 %), die Weststadt (16 %), die Innenstadt (14,5 %), die Südweststadt (11,9 %), die Oststadt (8,9 %) sowie die Südstadt (6,4 %). Insgesamt machen die zentral gelegenen Stadtteile zusammen über 50 % der Wunschwohnstandorte aus. Mit weniger als einem Prozent Befragtenanteil belegen die Höhenstadtteile (Palmbach, Stupferich, Grünwettersbach und Hohenwettersbach), Wolfartsweier, Rintheim und Oberreut dagegen die letzten Plätze als gewünschter Wohnstadtteil.

### **Wegzügler in die Region bevorzugen als Wunschorte in Karlsruhe weiter vom Zentrum entfernte Stadtteile**

Bei theoretisch freier Wahl innerhalb von Karlsruhe ist Durlach (22,5 %) mit Abstand der populärste Stadtteil **unter den Fortzüglerhaushalten in die Region**. Ein weiteres Zehntel der ins Umland Verzogenen nannte an zweiter Stelle die Weststadt (10,5 %) als favorisiertes Wohnquartier, während die übrigen innenstadtnahen Stadtteile von den Fortgezogenen weniger präferiert wurden (zusammen 12 %). Danach folgen bereits Außenstadtteile mit hohem Wohnwert. Bei uneingeschränkter Wohnortwahl wären 9,8 % dieser Teilgruppe gerne nach Rüppurr gezogen oder nach Neureut (7,8 %), Grötzingen (6,1 %) und die Waldstadt (5,6 %). Diese Stadtteile kommen in ihrer Struktur den Gemeinden im Umland deutlich näher als die citynahen Stadtteile.

### **Durlach und Weststadt sind die beliebtesten Wohnstandort-Ziele in Karlsruhe**

Sowohl unter den nach Karlsruhe Zugezogenen als auch unter den in die Region Weggezogenen stellen Durlach und die Weststadt die beliebtesten Stadtteil von Karlsruhe dar, während die Höhenstadtteile die unteren Rangplätze belegen.

### **Ettlingen ist attraktivste Gemeinde im Umland**

Mit einem Anteil von 19,3 % und deutlichem Abstand führt die Stadt **Ettlingen** unter den aus Karlsruhe in die Region Weggezogenen die Rangfolge der favorisierten Gemeinden an. Somit bildet Ettlingen die wichtigste Wohn-Alternative zur Fächerstadt. Neben Ettlingen wurden diejenigen Nachbargemeinden von weiteren 37 % als Wunschwohnorte genannt, die sehr gute ÖPNV-Verbindungen zu Karlsruhe aufweisen, darunter Stutensee, Eggenstein-Leopoldshafen, Pfinztal, Rheinstetten, Karlsbad, Weingarten und Linkenheim-Hochstetten.

### **Lebensqualität im Umland etwas besser bewertet als in Karlsruhe**

Anhand einer Skala von 1 (sehr schlecht) bis 10 (sehr gut) beurteilten die nach Karlsruhe zugezogenen Haushalte die Wohn- und Lebensqualität in Karlsruhe durchschnittlich mit 7,7 Skaleneinheiten. Eine geringfügig bessere Bewertung erfährt die Wohn- und Lebensqualität im Umland (durchschnittlich 8,0 Skaleneinheiten) durch die fortgezogenen Haushalte.

### **Wohnstandortentscheidung bei Zuzüglern primär beruflich und bei Fortzählern insbesondere finanziell bedingt**

Als ausschlaggebender Grund für die Wohnstandortentscheidung überwiegen bei den nach Karlsruhe Zugezogenen deutlich berufliche und ausbildungsbedingte Gründe (53 %). An dritter Stelle werden nach der Nähe zu Verwandten/Freunden (26,6 %) jedoch das Stadtleben und das urbane Umfeld sowie Wohnungsgröße, -qualität und -ausstattung (jeweils 23,8 %) als weitere wichtige Zuzugsgründe genannt.

Das Argument des günstigen Miet- bzw. Kaufpreises (32,9 %) nennen die ins Umland fortgezogenen Haushalte als ausschlaggebend für ihre Wohnstandortentscheidung. Mit verhältnismäßig geringem Abstand folgen die Motive Wohnungsgröße/-qualität/-ausstattung (25 %) sowie schöne Lage, Grün, Natur (22,1 %). An vierter Stelle steht der Wunsch nach einem ruhigen Wohnumfeld (19,5 %). Darüber hinaus wurde eine Vielzahl weiterer Gründe für die Wahl des Wohnstandortes aufgeführt – so z. B. der Erwerb von Wohneigentum. Dies zeigt die Veränderung des Wohnstatus vor und nach dem Umzug ins Umland. Lag die Eigentümerquote unter den in die Region Weggezogenen vor dem Umzug in Karlsruhe noch bei 11,7 %, beträgt sie nach dem Umzug 44,3 %.

### **Zuzügler nach Karlsruhe und Wegzügler in die Region haben unterschiedliche Umzugsmotive**

Die Umzugsgründe der nach Karlsruhe zugezogenen und aus Karlsruhe fortgezogenen Haushalte unterscheiden sich hinsichtlich mehrerer Aspekte: Während der Umzug der nach Karlsruhe Zugezogenen vor allem beruflich motiviert ist, erfolgt der Umzug der Fortzügler in die Region insbesondere aufgrund der Vergrößerung des Haushaltes (52,7 %). Dies ist zwar auch für zugezogene Haushalte ein relevantes Motiv – jedoch nicht in dem Ausmaß der Weggezogenen. Für die ins Umland Abgewanderten erlangt daneben die Verbesserung der Wohnungsausstattung hohe Bedeutung. Häufig genannt wurde als Umzugsgrund der zugezogenen Haushalte auch der Wunsch nach dem Wohnen in der Stadt. Für die fortgezogenen Haushalte spielt hingegen der Wunsch nach einer besseren Wohnungsumgebung sowie einer ruhigeren Wohnung eine große Rolle. Auch der Erwerb von Wohneigentum war häufig Anlass für den erfolgten Umzug in die Region.

### **Karlsruhe punktet mit den zentralörtlichen Leistungen**

Bei der Frage nach den Vor- und Nachteilen der neuen Wohnsituation punktet Karlsruhe klar mit typischen Angeboten eines Oberzentrums. Allen voran verbessert sich mit dem Umzug in die Stadt für die Neuankömmlinge die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (verbessert 69,3 %). Auch hinsichtlich der Standortfaktoren Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes/Ausbildungsplatzes (verbessert 64,6 %), Einkaufsmöglichkeiten (verbessert 55,9 %), Freizeitmöglichkeiten (verbessert 54,4 %), Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder (verbessert 52,6 %) sowie der ärztlichen Versorgung (verbessert 43,9 %) werden deutliche Verbesserungen wahrgenommen. Fortzügler in die Region empfinden bei diesen Themen hingegen häufig Nachteile und nur sehr selten Vorteile. Nachteilig verändert sehen die nach Karlsruhe Zugezogenen insbesondere die Umweltsituation (verschlechtert 39,4 %), den Weg zu Freunden, Bekannten und Verwandten (verschlechtert 26,3 %) sowie das Wohnumfeld (verschlechtert 19,8 %) und die Spielmöglichkeiten für Kinder (verschlechtert 18,1 %). Vor allem hinsichtlich der Aspekte Umweltsituation und Wohnumfeld nennen die ins Umland abgewanderten Haushalte die größten Verbesserungen (74,7 % bzw. 71,7 %).

Zusammenfassend ergeben die Befragungsergebnisse einen ersten neuen Trend zurück in die Stadt. Seit Jahrzehnten war die Bevölkerungsentwicklung in Karlsruhe und der Region vor allem dadurch geprägt, dass ein großer Teil der in Karlsruhe Arbeitenden mit ihrer Familie Wohnsitze im Umland gesucht haben. Mit der Idealisierung des freistehenden Einfamilienhauses „im Grünen“ als bevorzugte und anzustrebende Wohnform hat sich dieser Suburbanisierungsprozess in der Stadtregion Karlsruhe bis in die 90er Jahre nahezu ungebrochen

fortgesetzt. Im Laufe dieser Entwicklung verloren alle innerstädtischen Wohnbereiche an Wertschätzung, weil sie einerseits subjektiv nicht dem gängigen Wohnleitbild entsprachen und andererseits die objektiven Wohnverhältnisse nicht mit den Qualitäten des Vorstadtwohnens konkurrieren konnten. Durch Sanierungsprogramme, Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung im Zuge von Stadtteilentwicklungsprozessen, die die Bürgerschaft aktiv mit eingebunden haben, konnten die innerstädtischen Wohnquartiere wieder mehr Attraktivität gewinnen. Die Bevölkerungsentwicklung konnte stabilisiert und die fortschreitende soziale Erosion wesentlich eingedämmt werden. Von dieser Entwicklung profitieren die citynahen Stadtteile in besonderer Weise: Nach Jahrzehnten der Schrumpfung verläuft in Karlsruhe erstmals die Bevölkerungsentwicklung in diesen Stadtteilen seit dem Jahr 2000 positiv. Alle Kernstadtteile gewinnen durch Zuzug von außerhalb Einwohner hinzu und weisen häufig sogar Geburtenüberschüsse auf. Zur Zunahme der Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Karlsruhe hat darüber hinaus die Erstwohnsitzkampagne der Stadt unter den Studenten beigetragen.

Doch nicht nur in quantitativer Hinsicht gilt es, das Wohnungsangebot in Karlsruhe für die Zukunft zielgerichtet zu verbessern und nachhaltige Handlungsansätze zu entwickeln. Auch qualitativ deuten sich Veränderungen der Nachfragestrukturen an, die bereits heute nach Lösungen verlangen. Stichworte, wie der Wandel der Wohnleitbilder und der einsetzende Trend zurück in die Innenstädte, beschreiben die bevorstehenden Herausforderungen anschaulich. Aus der Diversifizierung der Lebensstile entsteht eine Vielzahl verschiedener Nachfragergruppen mit ganz spezifischen Bedürfnissen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Zuwanderung in die Stadt Karlsruhe jüngere, in hohem Maß erwerbstätige, einkommensstärkere und gut ausgebildete Bevölkerung zuführt. Vor allem die modernen Milieus und die Gruppe der Hochqualifizierten sind für die Zukunft Karlsruhes auf Grund der vorherrschenden Wirtschaftsstruktur von besonderer Bedeutung. Um künftig im Wettbewerb der Kommunen um diese hochmobilen Gruppen bestehen zu können, erscheint es dringend geboten, das Wohnungsangebot Karlsruhes stärker auch auf deren Anforderungen hin auszurichten. Konventionelle Standardlösungen der Vergangenheit werden nicht ausreichen. Singles, Paare, Familien mit Kindern und Best-Ager setzen vermehrt auf ökologisch nachhaltige, architektonisch-städtebaulich niveauvolle Innenstadt-Quartiere, die ihnen Leben und Arbeiten in räumlicher Nachbarschaft sowie auch Eigentumsbildung ermöglichen und ein urbanes Lebensgefühl vermitteln.

Aber auch die Generation der künftigen Senioren wird andere Anforderungen an ihre Wohn- und Lebensumwelt stellen, als wir es von den heutigen Älteren gewohnt sind. Neben den klassischen Angeboten werden alternative Wohn- und Betreuungsformen in innerstädtischer Lage künftig an Bedeutung gewinnen. Dafür müssen konkrete und umsetzbare Strategien und Lösungen erarbeitet werden. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eröffnet der vorwiegend arbeitsplatzbedingte Zuzug in die Stadt jedoch generell einen der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Handlungsspielräume für Karlsruhe. Wenn es gelingt, einen möglichst hohen Teil der Zuwanderer durch entsprechende Ausgestaltung des Wohnungsangebots, der Lebensverhältnisse und des Wohnumfeldes in Karlsruhe zu halten und zugleich den großteils unfreiwillig in die Region abwandernden gutsituierten Haushalten entsprechende Miet- und Kaufangebote zu machen, dann wird sich dies zu einem wirksamen Instrument bei der Steuerung der demografischen Veränderungen der nächsten 10 – 15 Jahre entwickeln.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den Bericht „Zurück in die Stadt – Motive der Zu- und Fortziehenden 2010“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die gewonnenen Erkenntnisse in die Ausgestaltung der künftigen Wohnungs- und Siedlungspolitik einfließen zu lassen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten

12. Mai 2011