

# Sozialbericht 2020/21





## **1. Bezahlbarkeit S. 6**

Herausforderungen und Lösungen

## **2. Wohnraumversorgung S. 14**

Eine soziale Frage

## **3. Service und Angebote S. 24**

Für Groß und Klein

## **4. Planen S. 38**

Für heute und morgen

# Wir wissen um unsere Verantwortung

Breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen – so lautet unser Kernauftrag. Die Aufgaben, die sich daraus ergeben, sind unmittelbar mit sozialen Fragen verbunden. Wie gelingt das Zusammenleben im Quartier? Wie bleibt Wohnen bezahlbar? Wie kann neuer Wohnraum geschaffen werden? Wie wird der Zugang zu Wohnraum gestaltet? Braucht es spezifische Angebote für besonders vulnerable Gruppen?

Die Themen sind nicht neu und schon immer versuchen wir als kommunales Wohnungsunternehmen, unserem sozialen Auftrag gerecht zu werden. Uns ist bewusst, dass wir als größte Vermieterin der Stadt Verantwortung tragen. Ungefähr jede zehnte Einwohner:in Karlsruhes lebt in einer „Volkswohnung“. Wir bewirtschaften nicht nur rund 13.500 Wohnungen, sondern können Stadtteile mitgestalten. Unsere moderaten Mieten sind für den angespannten Wohnungsmarkt ein wichtiges Korrektiv. Mit unserer Neubauintiative schaffen wir dringend benötigten Wohnraum.

Bei den Gestaltungsmöglichkeiten ist uns wichtig, dass wir den Menschen in den Mittelpunkt rücken. Wir möchten, dass „das Soziale“ kein Marketingthema wird, sondern Kernthema bleibt. Aus diesem Grund enthält dieser Sozialbericht, den wir 2022 zum ersten Mal vorlegen und alle zwei Jahre fortschreiben werden, neben Beiträgen zu spannenden Projekten eine Vielzahl an Kennziffern und stellt transparent dar, wo wir stehen.



Stefan Storz, Geschäftsführer

Ende des vergangenen Jahres ist unser Umweltbericht zum ersten Mal erschienen. Dieser stellt detailliert unsere Erfolge, aber auch Herausforderungen im Bereich Klimaschutz, Umwelt- und Artenschutz sowie Mobilität dar. Weil wir in beiden Bereichen – Umwelt und Soziales – große Aufgaben, aber auch viel zu berichten haben, entschieden wir uns für ein dreiteiliges Berichtswesen: Geschäfts-, Umwelt- und Sozialbericht. Bei unserer Arbeit denken wir die Themen nie getrennt. Wir sind überzeugt davon, dass die drei Säulen der Nachhaltigkeit – ökonomische, gesellschaftliche und ökologische Verantwortung – nur gemeinsam funktionieren.

# Wir wollen mit Offenheit und Haltung gestalten



Anja Kulik, Leiterin Quartier, Strategische Entwicklung und Soziales

Aus diesem Grund verstehen wir diesen Bericht auch als Einladung zur Diskussion. Zu folgenden Handlungsfeldern legen wir Kennziffern, strategische Ansätze und Projektberichte vor: Bezahlbarkeit, Wohnraumversorgung, Service und Angebote sowie Planungsstrategien. In jedem Handlungsfeld gibt es große Herausforderungen, die uns die nächsten Jahre beschäftigen werden. So sind unsere Mieten moderat. Doch notwendige Modernisierungen werden sich mittelfristig auch auf unsere Durchschnittsmiete auswirken. Historische Baukostensteigerungen stellen die gesamte Branche vor große Probleme. Auch die Frage der Wohnraumversorgung ist keine einfache. Es geht um Verteilungsfragen, Transparenz und Fairness. Immer wieder wird es auch um die Moderation und das Abwägen unterschiedlicher Interessen gehen. So befinden wir uns bei Fragen einer baulichen Ergänzung und der notwendigen Dichte ganz schnell mitten in gesamtgesellschaftlichen Verhandlungsprozessen. Diese sind spannend, aber auch fordernd.

Um all diese Themen anzugehen, hilft uns dieser Bericht. Er ist eine Positionsbestimmung und wir formulieren unsere Haltung. Von hier aus blicken wir mit Neugier und Offenheit in die Zukunft und fragen „Wie weiter?“. Was meinen Sie? Wir freuen uns auf den Austausch!

Bei der konkreten Ausgestaltung sozialer Angebote und der Weiterentwicklung unserer Quartiere können wir in Karlsruhe auf einer guten Basis aufbauen. Das Hilfesystem ist differenziert ausgebaut und die Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und freien Trägern erfolgt partnerschaftlich und vertrauensvoll. Armut und vor allem Segregation sind weniger stark ausgeprägt als in vielen anderen Großstädten, wie eine breit angelegte Studie ergeben hat (Helbig, Jähnen, 2018).

Gerade weil die Grundvoraussetzungen in Karlsruhe günstig sind, sollten und können wir es uns leisten, auch die Widersprüche und Aufgaben zu benennen, für die es keine einfachen Antworten und Lösungen gibt.

# 1. Bezahl- barkeit

Wir wollen bezahlbaren Wohnraum anbieten. Unsere Mieten und deren Entwicklung analysieren wir genau. Wir entwickeln Strategien, damit auch bei steigenden Kosten Wohnen bezahlbar bleibt.

# Bezahlbarer Wohnraum ist unbezahlbar wichtig

Angesichts der kritischen Wohnungsmarktsituation in der Weimarer Republik wurden wir vor 100 Jahren gegründet, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. An dieser Kernaufgabe hat sich bis heute nichts geändert. Allerdings sind die Herausforderungen groß: Historische Baukostensteigerungen machen den Neubau teuer. Flächenknappheit verhindert die Schaffung von neuem Wohnraum im großen Stil. Die Energiewende wird nur gelingen, wenn massiv in den Bestand investiert wird. Zielkonflikte gilt es zu moderieren und vielfältige, vielleicht auch kleinteilige Strategien zu entwickeln, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Die Herausforderungen in der Zukunft werden damit nicht kleiner.

Unsere Mietentwicklung behalten wir daher genau und differenziert im Auge. So können wir Entwicklungen frühzeitig aufzeigen und bei Bedarf steuern.

Unsere durchschnittliche Kaltmiete ist in den letzten Jahren leicht angestiegen. Lagen wir 2017 bei 5,92 €/m<sup>2</sup> und bei 6,21 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019, so beträgt die durchschnittliche Kaltmiete zum 31.12.2021 6,36 €/m<sup>2</sup>. Allerdings ist dieser Durchschnittswert nur bedingt aussagekräftig und es lohnt eine genauere Betrachtung, die

auch zwischen Neubau und Bestand unterscheidet: So haben wir im Bestand, der vor 2015 errichtet wurde, eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,19 €/m<sup>2</sup>. Im Neubau (ab 2015) beträgt sie 8,57 €/m<sup>2</sup>.

Aktuell unterliegen rund 20% unserer Wohnungen der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil unserer Mieten – nämlich 95% – KdU-fähig\* und wir vermieten selbstverständlich viele auch nicht geförderte Wohnungen an Interessentinnen und Interessenten, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Wenn wir also von „bezahlbarem Wohnraum“ sprechen, umfasst dies einen Großteil unseres Gesamtbestandes an Wohnungen.

Die Mietbelastung (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) wird im Rahmen unserer Mieterbefragung regelmäßig erhoben. Seit 2012 weist diese eine stabile Struktur auf und ist im Vergleich zur Befragung im Jahr 2017 sogar leicht gesunken: In der Befragung 2021 ergab sich eine Mietbelastungsquote von 26%. Auch die qualitative Einschätzung bestätigt dieses Bild. 85% der Befragten stufen die Miete als angemessen oder günstig ein.

## Kennzahlen 2021

# 13.387

Mietwohnungen

# 6,36 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

# 95%

KdU-fähige Mieten\*

# 6,19 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Bestand (vor 2015)

# 8,57 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Neubau (ab 2015)

# 20%

öffentlich gefördert

# 10,29 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Neubau freifinanziert (ab 2015)

# 6,94 €

durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Neubau öffentlich gefördert (ab 2015)

# 28%

Mietbelastungsquote (Mieterbefragung 2017)

# 26%

Mietbelastungsquote (Mieterbefragung 2021)

\* KdU-fähig  
Miethöhen liegen unterhalb der Grenze, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird

# Hohe Förderquote, moderate Mieten

Wir planen, den Anteil an gefördertem Wohnraum kontinuierlich zu erhöhen, um damit einen Beitrag zu einer sozialgerechten Wohnraumversorgung zu leisten. Doch welche Konsequenzen hat die Förderung einer Wohnung? Zum einen dämpft die Förderung den Mietpreis, da eine Wohnung in der Regel unter dem Mittelwert des lokalen Mietspiegels vermietet werden muss. Zum anderen stellt sie sicher, dass der bezahlbare Wohnraum an Menschen mit mittleren und geringeren Einkommen vermietet wird, da nur diese einen Wohnberechtigungsschein erhalten (in Baden-Württemberg sind die Einkommensgrenzen allerdings höher, als es viele vermuten).

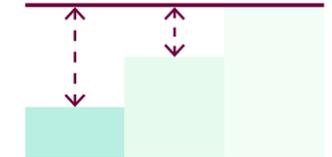
Außerdem führen die Regularien der Wohnraumförderung zu einer familiengerechten Belegung, da genau definiert ist, wie viel Fläche pro Person in Anspruch genommen werden kann. So muss zum Beispiel eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> mindestens an einen Drei-Personen-Haushalt vermietet werden. Im Neubau realisieren wir in der Regel einen Anteil von 60 % öffentlich geförderten Wohnraums. Im Bestand versuchen wir, auslaufende Belegungsbindungen zu verlängern. Im Berichtszeitraum konnten hierdurch 13 von 38 auslaufenden Wohnungen wieder in die Bindung gebracht werden.



114 neue Wohnungen sind in der Forststraße entstanden, 65 % davon öffentlich gefördert.

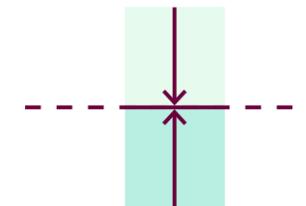
## Klare Regeln, faire Mietentwicklung

Karlsruhe verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel. Das bedeutet: Für jede unserer Wohnungen liegt ein Mietpreis vor, zu dem eine vergleichbare Wohnung hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung im Durchschnitt in Karlsruhe vermietet wird. Betrachten wir alle unsere Wohnungen, vermieten wir aktuell 86 % davon unterhalb des Mietspiegels. Damit wirken wir dämpfend auf den Wohnungsmarkt. Unser Mieterhöhungspotenzial nach § 558 BGB schöpfen wir in der Regel bewusst nicht voll aus, sondern erhöhen unsere Mieten nur moderat und mit Maß. Derzeit orientieren wir uns dabei an folgenden selbstauferlegten Regeln:



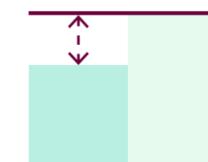
### Staffelung

Liegt die Miete zwischen 15 % bis zu 30 % vom Mittelwert entfernt, erfolgt eine Erhöhung um 10 %. Eine 15-prozentige Erhöhung sprechen wir aktuell nur für Wohnungen aus, die mehr als 30 % unter dem Mittelwert liegen.



### Mittelwertorientierung

Zur Berechnung des Mieterhöhungspotenzials ziehen wir den Mittelwert des Karlsruher Mietspiegels heran und nicht den Oberwert der Mietpreisspanne.



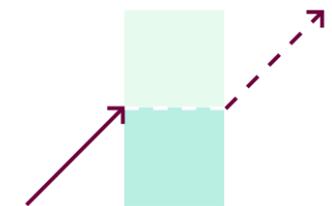
### Abstand

Wir erhöhen Mieten derzeit erst, wenn der Abstand zum Mittelwert des Mietspiegels mindestens 15 % beträgt.



### Kappung

Wir kappen Mieterhöhungen nach § 558 BGB grundsätzlich auf eine maximale Erhöhungssumme von 59 €.



### Verlangsamung

Nach einer Erhöhung garantieren wir jedem Mieter für 3 Jahre das Ausbleiben einer weiteren Mieterhöhung nach § 558 BGB.

# Gute Ideen für bezahlbares Wohnen

## Informationsoffensive Wohngeld

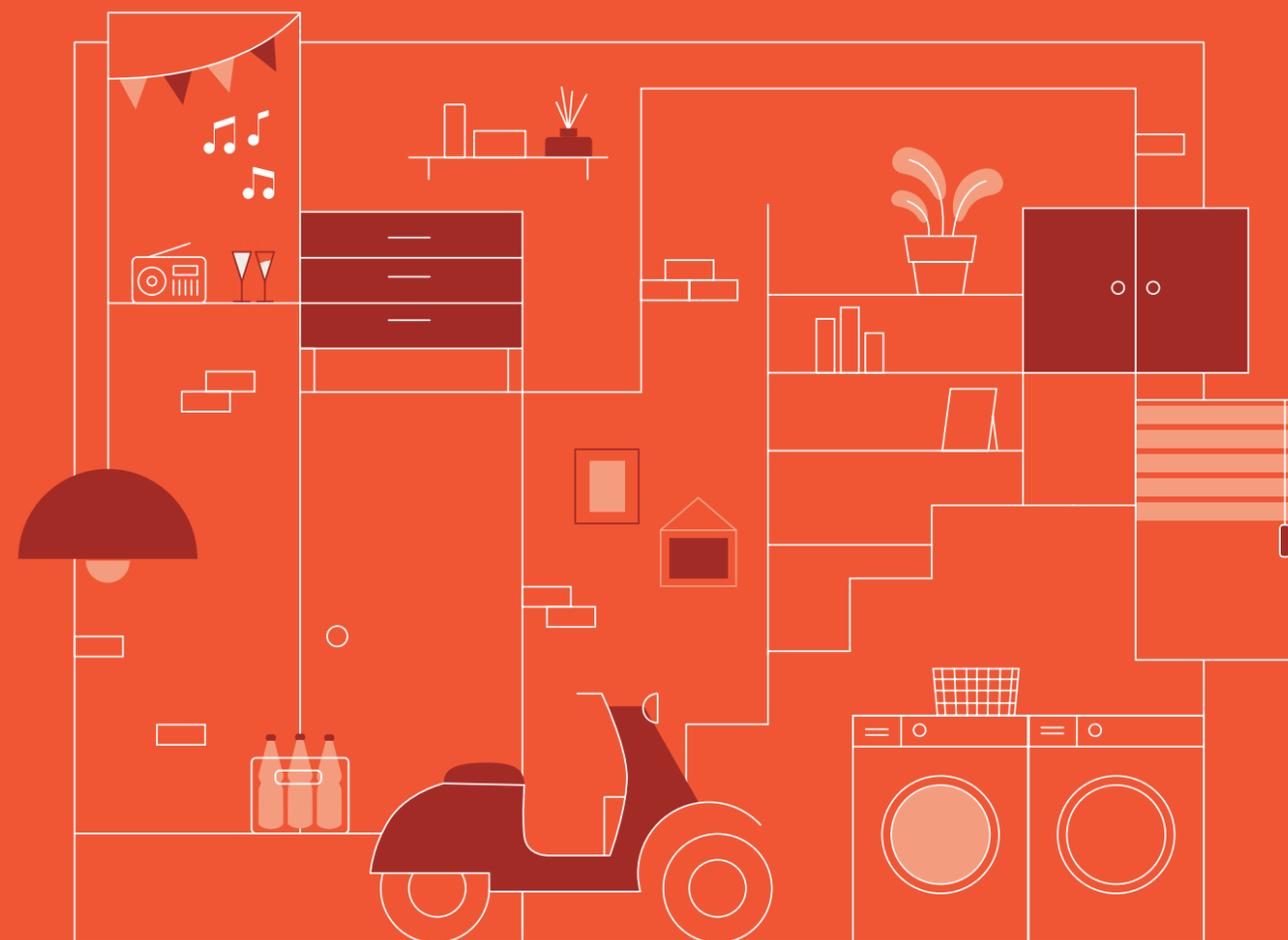
Wohngeld ist ein wichtiger Bestandteil der deutschen Wohnungs- und Sozialpolitik, denn damit werden einkommensschwächere Haushalte bei der Finanzierung ihrer Wohnkosten in Form eines steuerfreien Zuschusses zur Miete unterstützt. Allerdings geht man davon aus, dass lediglich ein Drittel der Anspruchsberechtigten Wohngeld bezieht. Die Sorge vor Stigmatisierung, bürokratischen Hürden oder auch eine unterschätzte Höhe des Zuschusses sind mögliche Gründe dafür.

Wir möchten helfen, diese Hürden abzubauen. Daher planen wir ab 2022 eine Informationsoffensive Wohngeld und möchten den Hinweis auf die Wohngeldberatung und weitere Grundsatzinformationen verstärkt in unsere Prozesse einfließen lassen.



## Wohnraummobilisierung

Für Familien ist es besonders schwierig, auf dem freien Wohnungsmarkt bezahlbaren, adäquaten Wohnraum zu finden. Aus diesem Grund streben wir eine familiengerechte Belegung an und versuchen massive Unterbelegung zu vermeiden. Eine unterstützende Strategie ist die „Wohnraummobilisierung“. Möchten sich Bestandsmieterinnen und -mieter flächenmäßig verkleinern, ist der Umzug in eine kleinere Wohnung aus Mietersicht finanziell häufig nicht attraktiv. Um diese Umzugswünsche zu realisieren und um damit – heute fehlbelegten – Wohnraum zu mobilisieren, kann der Mietpreis individuell so gestaltet werden, dass die neue Miete für die Mieterinnen und Mieter auch einen finanziellen Anreiz darstellt. Mit dem Ziel, dass das Angebot von möglichst vielen Menschen in Anspruch genommen wird, planen wir, 2022 über das Angebot in der Breite zu informieren und einen niederschweligen Interessentenprozess zu hinterlegen.



## Flächenanspruch und Suffizienz

In der politischen Diskussion wird beim Thema Bezahlbarkeit häufig ausschließlich auf die Quadratmeterpreise und deren Entwicklung geschaut, nicht jedoch auf den Flächenanspruch und den Flächenverbrauch. Tatsächlich ist dieser in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Eine Bezahlbarkeitsstrategie, die bewusst eine Reduktion der Pro-Kopf-Fläche in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen stellt, hätte zwei Vorteile: die Bezahlbarkeit für den Einzelnen und ein reduzierter Ressourcenverbrauch. Unter dem Stichwort des „suffizienten Wohnens“ werden Maßnahmen und Praktiken verstanden, die genau dies tun. Hier kann es zum Beispiel um die Bereitstellung multifunktionaler Flächen und Räume gehen (Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen, Waschküchen etc.) oder um das Teilen angebotener Dienstleistungen. Einige Suffizienzansätze haben wir bereits in unsere Planungsstandards integriert. So achten wir darauf, dass

kompakte Wohnungen entstehen und durch eine kluge Grundrissgestaltung eine dichtere Belegung der einzelnen Wohnungen möglich ist. Wir wollen uns in den anstehenden Projekt- und Quartiersentwicklungen ab 2022 aber noch stärker mit dem Thema der Suffizienz auseinandersetzen und überprüfen, was wir sowohl in der Planung als auch in der Bewirtschaftung tun können, um suffizientes Wohnen zu ermöglichen (siehe auch Over, Zimmermann, Brischke 2021).

# 2. Wohnraum- Versorgung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist riesig. Eine faire Vermietung ist eine der sozialen Fragen unserer Zeit. Unser Vermietungskonzept stellt sicher, dass unsere Vermietungsprozesse transparent und fair sind. Mit einem regelmäßigen Monitoring überprüfen wir unsere Vermietung. Ansätze zur inklusiven Gestaltung gewährleisten Zugang für alle.

# Wir vermieten fair, transparent, bedarfsgerecht

Wir haben einen klaren Auftrag: breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Doch wie kann der Zugang dazu fair, nachvollziehbar und bedarfsgerecht gestaltet werden? Diese Aufgabe ist keine leichte. Es geht um Verteilungs- und Gerechtigkeitsfragen, die angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und konkurrierender Bedarfsgruppen eine besondere Relevanz erhalten. Aktuell haben ca. 10.000 Interessentinnen und Interessenten ein Mietgesuch bei uns hinterlegt. Pro Jahr gehen ca. 700 Wohnungen in die Vermarktung.

Unser Vermietungskonzept sieht drei unterschiedliche Ansätze vor. Die Mechanismen, durch die Interessentinnen und Interessenten ausgewählt werden, sind jeweils klar geregelt.

## Ansatz 1

Bei einer freiwerdenden Wohnung prüfen wir durch ein automatisiertes Verfahren, welche der hinterlegten Mietgesuche zur Wohnung passen. Hier kommen Kriterien wie der gewünschte Stadtteil, die benötigte Zimmeranzahl und auch die maximal leistbare Warmmiete zum Tragen. Um familiengerecht zu vermieten, hinterlegen wir zusätzlich eine Mindestpersonenanzahl. Keine Rolle spielen Kriterien wie zum Beispiel Einkommen, Berufstätigkeit oder Nationalität. Unter den dann passenden Gesuchen werden mithilfe eines digitalen Losverfahrens die Personen ausgewählt, die eine Einladung zur Besichtigung erhalten. Auf diesen Prozessschritt hat der Kundenbetreuer oder die Kundenbetreuerin keinen Einfluss. Besteht nach der Besichtigung bei mehr als einem Interessenten oder einer Interessentin der Wunsch, die Wohnung anzumieten, werden im weiteren Schritt die üblichen Formalien durch die Kundenbetreuerin oder den Kundenbetreuer überprüft und über die Vermietung entschieden.

## Ansatz 2

Es gibt unterschiedliche Gründe, warum wir von dem obigen Verfahren abweichen und Personen eine Wohnung



ohne Einsatz des Losverfahrens anbieten. Interne Umzüge aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gehören dazu oder auch Mieterinnen und Mieter, die sich aufgrund veränderter Lebensumstände in ihrer Wohnungsgröße verkleinern möchten. Ebenso zählt die Vermietung für Wohn- oder Seniorenprojekte dazu. Auch freifinanzierte Wohnungen im Neubau, für die es deutlich weniger Interessent:innen gibt als für eine öffentlich geförderte Wohnung, werden direkt angeboten.

## Ansatz 3

Um Menschen in besonders schwierigen Lagen oder auch Notsituationen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, arbeiten wir mit einem Kontingentansatz und der Trägervermietung. Rund 10 % der freiwerdenden Wohnungen werden aus der normalen Vermietung herausgelöst und entweder direkt an soziale Träger vermietet oder an Interessent:innen, die von Kooperationspartner:innen

vorgeschlagen werden. Dazu gehören auch die Wohnungskontingente, die wir seit vielen Jahren der Fachstelle Wohnungssicherung zur Verfügung stellen. Auf alle diese Wohnungen können sich Mietinteressent:innen nicht direkt bewerben.

Im Jahr 2021 wurden 9 % der Wohnungen über diesen dritten Ansatz vermietet. Unsere Trägervermietungen belaufen sich mittlerweile auf über 130 Mietverträge.

In der Gesamtschau gewährleistet die Unterscheidung in drei Ansätze – mit unterschiedlichem Fokus – eine ausgewogene, steuerbare Bewirtschaftung unserer Bestände bei gleichzeitiger Erfüllung unseres sozialen Auftrags.

# Fokus auf Daten und Prozesse

Wir werten unsere Vermietungsprozesse regelmäßig aus. Damit können wir überprüfen, ob wir an alle unterschiedlichen Interessengruppen entsprechend ihrem Anteil im Interessentenpool vermieten. Gravierende strukturelle Diskriminierungen würden wir so erkennen können. Zudem erhalten wir eine Rückmeldung, ob unser Vermietungskonzept mit den drei Ansätzen in Summe zu einer ausgewogenen Wohnraumversorgung führt.

Die Daten der Mietgesuche besitzen zudem sozialplanerische Aussagekraft und werden eingesetzt, um den Bestand bedarfsgerecht zu entwickeln und an den Anforderungen der Wohnungssuchenden auszurichten.

## Strukturdaten Mietinteressent:innen

**10.265**

Interessent:innen (Stand: 31.12.2021)

**69%**

sind 45 Jahre alt oder jünger

**2%**

sind über 75 Jahre alt

**27%** steht ein Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 € zur Verfügung

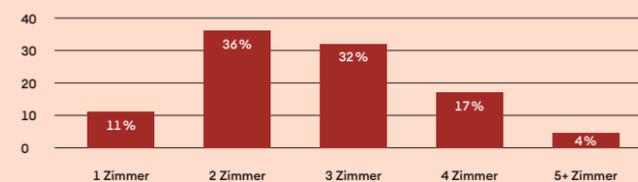
**20%** haben ein Einkommen zwischen 1.500 € und 2.000 €

**6%** suchen schwellenarmen Wohnraum

**2%** benötigen barrierefreien Wohnraum

**1%** sucht eine rollstuhlgerechte Wohnung

## Verteilung Wunsch Zimmeranzahl

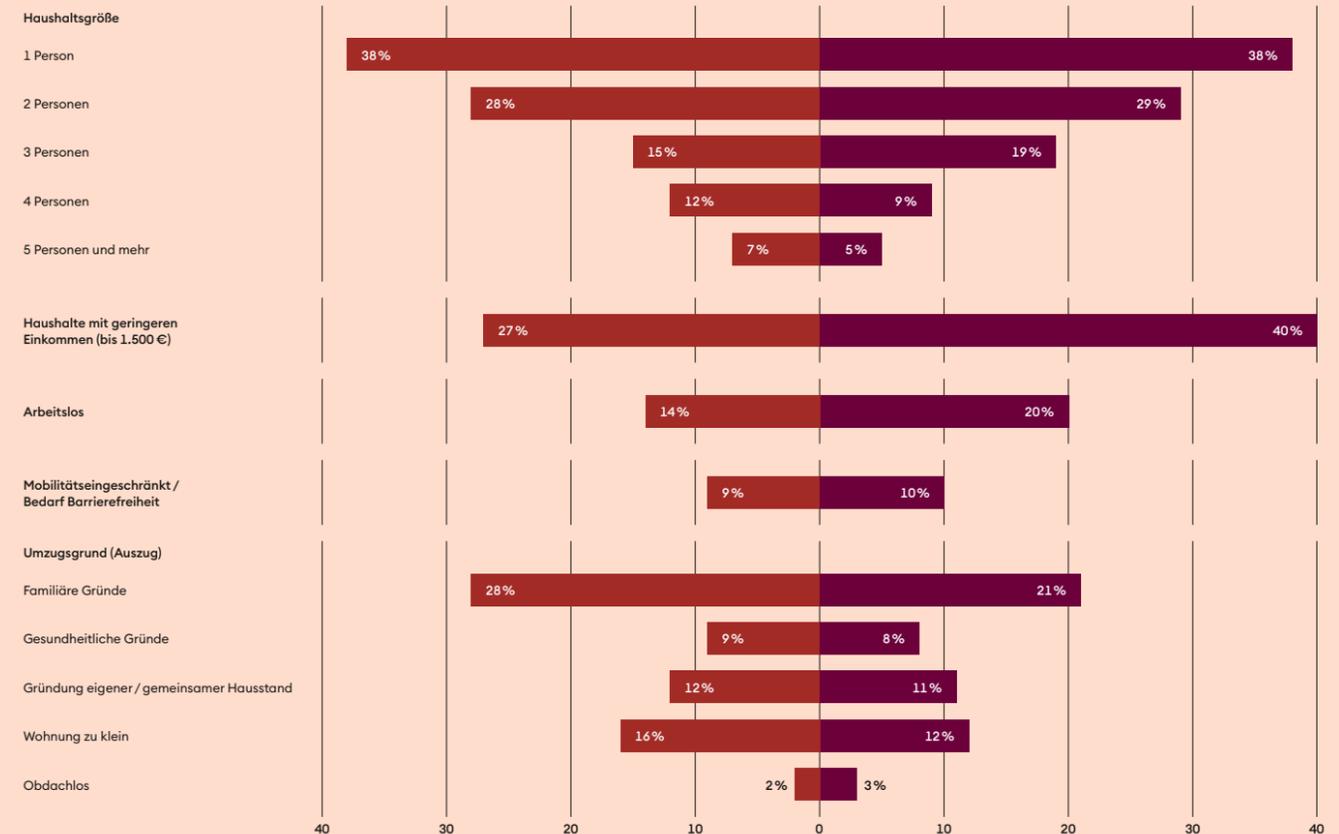


## Die drei häufigsten Gründe für die Wohnungssuche

1. Familiäre Gründe (28%)
2. Jetzige Wohnung zu klein (16%)
3. Gründung eigener Hausstand (12%)

## Vermietungsmonitoring

### Struktur Interessent:innen vs. Struktur Vermietung



Das Vermietungsmonitoring im Berichtszeitraum zeigt ein relativ ausgeglichenes Bild. Haushalte mit geringem Einkommen oder Menschen ohne Beschäftigung erhalten sogar leicht überproportional Zugang zu Wohnraum. Drei-Personen-Haushalte werden mit knapp 19% bei der Vermietung berücksichtigt, während diese im Pool mit nur 15% vertreten sind.

Das Monitoring dient nicht nur der Berichterstattung nach außen, sondern ist eingebettet in interne Regelprozesse. Viermal im Jahr werden die Daten ausgewertet und analysiert. Dieses Vorgehen trägt zu einer kontinuierlichen Auseinandersetzung mit unserer Vergabepaxis bei und schärft den Blick aller Beteiligten für „Verteilungsfragen“.

# Einladung zum Perspektivenwechsel

Wir glauben, dass Verantwortung und Offenheit zentrale Werte für unser Tun sind. Insbesondere der Berufsalltag unserer Kundenbetreuer:innen ist geprägt von Entscheidungen, bei denen es einen Unterschied macht, welche Haltung und Werte die Person vertritt: sei es bei der Wohnungsvergabe oder dem Umgang mit Mieterinnen und Mietern, die sich zum Teil in schwierigsten Lebenssituationen an uns wenden. Um Handlungsfragen bereits in der Ausbildung zu platzieren, haben wir gemeinsam mit SOZPÄDAL e. V. – einem Karlsruher Träger der Wohnungslosenhilfe – ein Sozialprojekt ins Leben gerufen, das zum Perspektivwechsel einlädt.

Stephanie Schwarz aus dem Bereich Quartier, strategische Entwicklung und Soziales erfuhr in einem Interview mit den Auszubildenden Luca Hirsch, Fabian Eppele und David Kirstein (alle 3. Lehrjahr) und der ehemaligen Auszubildenden Jasmin Grabarek (Abschluss 2020), ob die Rechnung aufgeht.



**Stephanie Schwarz:** Ihr konntet eine Woche lang die Arbeit von SOZPÄDAL hautnah miterleben. Wie lief das ab?

**Jasmin Grabarek:** Ich habe in der Schulzeit ein Sozialpraktikum gemacht und bringe also schon etwas Erfahrung im sozialen Bereich mit. Bei SOZPÄDAL waren wir bei allen Gesprächen dabei. Es war schön, direkt ein Teil des Teams zu sein.

**David Kirstein:** Wir wurden voll eingespannt: beim Einkaufen helfen, Wohnung aufräumen, Gespräche mit Menschen führen, die unter Einsamkeit leiden.

**Schwarz:** Das klingt sehr abwechslungsreich. Welches Erlebnis blieb euch denn besonders im Gedächtnis?

**Kirstein:** Ich habe zum ersten Mal einen extremen Alkoholiker getroffen. Von den Sozialarbeitern, die ich begleitet habe, habe ich gelernt, die Situation zu hinterfragen und auch zu verstehen.

**Fabian Eppele:** Ich war in der Wohnung eines Messies, der einem normalen Job nachgeht. Hier kümmert sich SOZPÄDAL darum, dass es möglichst ordentlich bleibt und für



„Das gemeinsame Projekt mit den Azubis der Volkswohnung ist eine Bereicherung für beide Seiten. Den Perspektivenwechsel und die Diskussionen mit den Azubis über Armut, Ausgrenzung und die Lebenslage Wohnungslosigkeit erleben wir als sehr positiv.“

– Sarah Bruder, Bereichsleitung SOZPÄDAL

die Nachbarn keine Beeinträchtigung in Form von starken Gerüchen oder viel Müll entsteht. Dem Mann hätte man diese Krankheit niemals angesehen. Oft sind es Menschen, die mehrere Schicksalsschläge erlitten haben.

**Luca Hirsch:** Ich war persönlich sehr überrascht, wie schnell man aus einem „normalen Leben“ abrutschen kann. Leider sind das keine Einzelfälle, das wurde mir während dieser Woche erst richtig klar.

**Schwarz:** Das heißt, euer Bild von wohnungslosen Menschen hat sich durch den Einsatz verändert?

**Grabarek:** Auf jeden Fall! Im Nachhinein versteht man eher, wenn es Menschen mal zeitweise nicht möglich ist, die Miete zu bezahlen. Es steckt ja immer ein Grund dahinter. Das Praktikum hat mich definitiv für solche Situationen sensibilisiert.

**Eppele:** Da kann ich auch nur zustimmen. Nach dem Einsatz bei SOZPÄDAL habe ich erst realisiert, was für ein gutes Leben ich habe und wie behütet ich aufgewachsen bin.

**Hirsch:** Man macht sich nicht so viele Gedanken darüber. Durch die Zusammenarbeit mit SOZPÄDAL wird einem bewusst, dass jeder in ein Loch stürzen kann, manchmal geht das schneller, als man denkt.

**Kirstein:** Vorher dachte ich oft: Naja, sicher selbst schuld. Jetzt glaube ich aber, wenn man den Mut findet, um Hilfe zu bitten, gibt es in Karlsruhe gute Angebote. Ein erneuter Wohnungsverlust kann durch diese Unterstützung dann rechtzeitig abgewendet werden. Eine Wohnung zu haben, ist einfach existenziell!

**Grabarek:** Ja, wenn die Menschen schon keine Wohnung haben, wie sollen sie dann einen Job bekommen? Das ist der Grundstein für ein normales Leben.

**Schwarz:** Beeinflusst das Praktikum euch also auch in eurem Arbeitsalltag bei der Volkswohnung?

**Hirsch:** Wenn Mieter am Telefon sind, hört man viel mehr hin, ob man den Grund des Problems herausfinden kann. Zum Beispiel, wenn sie die Miete gerade nicht zahlen können oder wenn sie allgemein eher ruppig sind. Das Verständnis für das Gegenüber ist jedenfalls gewachsen.

**Eppele:** Ich würde es allen Azubis empfehlen, dort ein Praktikum zu machen. Hier wird einem bewusst, wie Armut aussehen kann. Für die Arbeit und den Umgang mit Mieterinnen und Mietern ist das auf jeden Fall hilfreich, aber auch für einen persönlich. Es macht nachdenklich.

## SOZPÄDAL

**Sozialpädagogische Alternativen e. V.** SOZPÄDAL engagiert sich seit mehr als 40 Jahren in der Wohnungslosenhilfe in Karlsruhe und führt verschiedene Projekte durch. Von den Angeboten profitieren unter anderem junge, erwachsene Wohnungslose, Frauen in Form eines Tagestreffs sowie Familien und Einzelpersonen beim ambulant betreuten Wohnen. Hier vermietet der Träger Wohnraum an wohnungslose Menschen und unterstützt sie durch sozialpädagogische Beratung, Hausbesuche oder die Begleitung bei Amtsgängen. Wesentliches Ziel ist es erneute Wohnungslosigkeit zu verhindern. Als Volkswohnung stellen wir knapp 100 Wohnungen aus unserem Bestand im Stadtgebiet für den Verein zur Verfügung.

# Wohnraum für alle



Für Menschen mit körperlichen Einschränkungen ist der Zugang zu passendem Wohnraum nur möglich, wenn dieser zum einen existiert und zum anderen die Zugangsprozesse inklusiv gestaltet sind. Hier ist es nicht ausreichend, eine bestimmte Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen bereitzustellen. Es bedarf vielfältiger Interventionen und Angebote.

Aus diesem Grund haben wir diverse Planungsbausteine und -strategien entwickelt, um für Menschen mit Beeinträchtigungen (geistige oder körperliche Behinderungen oder Einschränkungen) passenden Wohnraum und Angebote im Neubau entstehen zu lassen. Ebenso denken wir die adäquate Anpassung unseres Bestands und die bedarfsgerechte Wohnraumvergabe im Vermietungskonzept entsprechend mit.

## Planungsbausteine und -standards im Neubau

- Schaffung von WG-Strukturen für trägergestützte, ambulant betreute Wohngemeinschaften (aktuell sind fünf solcher Angebote in Planung)
- Integration von Pflege- und Betreuungseinrichtungen bei größeren Projektentwicklungen (Pflegeheime, Tagespflege, Ambulant betreutes Wohnen oder Wohnangebote nach dem Bielefelder Modell)
- Barrierefreie Außenanlagen
- Ein hoher Anteil an öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte

- Möglichst viele Wohnungen (auch im Drei- und Vier-Zimmer-Bereich) sind barrierefrei erschlossen
- Schaffung von Gemeinschafts- und Quartiersräumen als Ort und Impuls für ehrenamtliches Engagement und Quartiersarbeit

## Maßnahmen im Bestand

- Vermittlung an die Wohnberatung der Paritätischen Sozialdienste, um Wohnungsanpassungsmaßnahmen durchzuführen (2021 wurden 15 Wohnungsanpassungen durchgeführt)



## Maßnahmen bei der Wohnungsvergabe

- Bedarfsgerechte Vermietung freiwerdender Bestandswohnungen
- Ab 2022 werden ca. 5 % des Wohnraums im Neubau in Abstimmung mit städtischen Ämtern und Trägern der freien Wohlfahrtspflege direkt an Menschen mit Einschränkungen vermietet (auch Trägervermietung ist hier denkbar)
- Differenzierte Erfassung des Bedarfs auf Seiten der Mietinteressent:innen und pragmatische Erfassung der Wohnungsqualitäten: Indem wir bei unseren Wohnungen das Merkmal „schwelenarm“ erfassen, können wir diese auch Interessent:innen anbieten, die nur leicht eingeschränkt sind. Rollstuhlgerechte Wohnungen hingegen können wir gezielt Interessent:innen anbieten, die auf den Rollstuhl angewiesen sind.

Ziel ist es, dass möglichst viele Bewohner:innen des Quartiers so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld – bestens versorgt und sozial eingebunden – leben können. Um dies zu gewährleisten, koordiniert die AWO Karlsruhe Hilfe und Betreuungsangebote vor Ort und leistet auf Wunsch ambulante Pflege für die Menschen im Quartier – und das rund um die Uhr. Eine Betreuungspauschale muss hierfür nicht entrichtet werden. Dies ist einer der großen Unterschiede zum klassischen betreuten Wohnen.

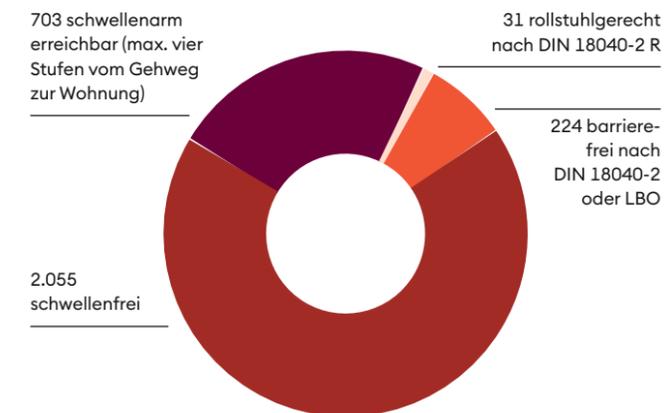
In der „Quartiersmitte“ Heilbronner Straße 22 befindet sich der Servicestützpunkt der AWO. Hier finden unter anderem Beratungsgespräche sowie Angebote der Gemeinwesenarbeit statt. Auch das Wohn-Café, das Herzstück des Projektes, ist hier verortet. Es ist ein lebendiger, integrativer Treffpunkt für Jung und Alt. Es gilt das Motto „Nachbarn für Nachbarn“: Es wird füreinander und miteinander gekocht, gespielt und es werden gemeinsame Freizeitaktivitäten initiiert. Hierdurch gelingt es, neben pflegebedürftigen Senior:innen eine große Bandbreite an Menschen in den unterschiedlichsten Lebenssituationen anzusprechen.

Eine weitere Besonderheit: In dem umfangreichen Angebot der AWO wird hauptamtliche Tätigkeit mit ehrenamtlichem Engagement verknüpft. Ein Ansatz, der Selbstwirksamkeit und Solidarität stärkt.

Für Menschen mit sehr großem Handicap und einem intensiven Pflegebedarf stehen außerdem fünf baulich entsprechend angepasste Wohnungen zur Verfügung.

Wir freuen uns, dass das Projekt durch das große Engagement der AWO sowie der zahlreichen ehrenamtlich engagierten Menschen vor Ort mit dem deutschen „Pflegepreis 2021“ in der Kategorie „Innovation“ ausgezeichnet wurde.

## Aktuelle Wohnungsbestandsstruktur hinsichtlich Barrierefreiheit



## Gut versorgt daheim

Jeder Mensch möchte gerne so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben – gerade auch, wenn eine Pflegebedürftigkeit oder Behinderungen eine Unterstützung unabdingbar machen. Hierfür braucht es mindestens bauliche Strukturen. Doch das allein reicht nicht. Aus diesem Grund haben wir gemeinsam mit der AWO das Projekt „Gut versorgt daheim“ im Rintheimer Feld ins Leben gerufen. Das Konzept orientiert sich an dem Bielefelder Modell und steht für eine quartiersbezogene, individuelle Pflege, die im Bedarfsfall greift.

# 3. Service und Angebote

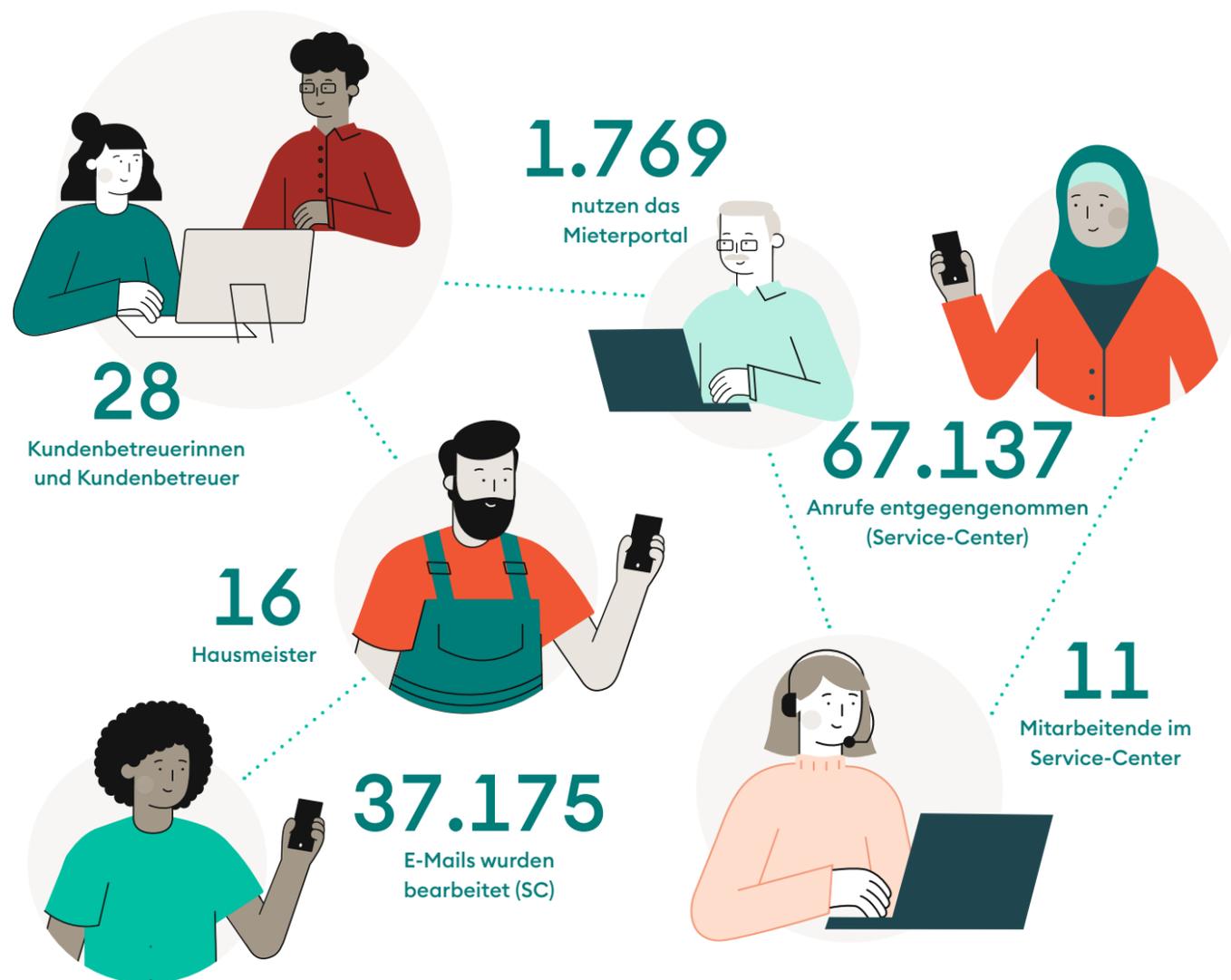
Zum Wohnen gehören mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Und so machen wir unseren Mieter:innen vielfältige Angebote. Ob Gemeinschaftsräume Beratungsangebote oder Spielplätze: Wir entwickeln das soziale Miteinander und unseren Service weiter. Taktvoll und mit Fingerspitzengefühl. Damit Gemeinschaft gelingt.



# Viele Kanäle und guter Service

Wir möchten für unsere Mieterinnen und Mieter über viele Kanäle erreichbar sein. Digital und analog. Neben dem persönlichen Austausch, der telefonischen Erreichbarkeit und natürlich dem Mailkontakt können unsere Mieter:innen daher seit 2021 auch ein digitales Mieterportal nutzen. Die Meldung eines Schadens oder der direkte Abruf benötigter Unterlagen ist dadurch unkompliziert und schnell möglich. Für das Smartphone steht das Portal auch als App zur Verfügung. Telefonisch sind wir durch unser hausinternes Service-Center fünf Tage die Woche

erreichbar. Wer das persönliche Gespräch sucht, erreicht unsere Kundenbetreuer:innen in unseren sieben dezentralen Servicebüros vor Ort. Insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter nehmen dieses Angebot gerne in Anspruch. Während des Lockdowns und der pandemischen Situation haben natürlich auch wir den physischen Kontakt reduziert und die offenen Sprechstunden fielen weg. Um so wichtiger war es, dass wir unsere telefonische Erreichbarkeit konstant aufrechterhalten konnten.



# Mieter-Befragung

Wir möchten unbedingt wissen, wie zufrieden unsere Mieter:innen mit unseren Serviceangeboten, der Erreichbarkeit und der konkreten Unterstützung sind. Daher befragen wir sie regelmäßig dazu. Im Frühjahr 2021 wurde eine repräsentative Stichprobe von 1.600 Haushalten durch ein externes Institut befragt – mit einem schönen

Ergebnis: Besonders im Bereich Service und Freundlichkeit schneiden wir gut ab. Das freut uns sehr! 90% bewerteten das Thema „Freundlichkeit“ im Kontakt mit dem Service-Center mit „gut“ oder „sehr gut“, 87% schätzen die Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und 84% sind mit der Erreichbarkeit zufrieden.

## Ergebnisse Mieterbefragung im Zeitvergleich

84%

Erreichbarkeit Service-Center (vgl. 78% 2017)

90%

Freundlichkeit Service-Center (vgl. 89% 2017)

82%

Gesamtzufriedenheit (vgl. 78% 2017)

86%

Einschätzung als faire Vermieterin (vgl. 89% 2017)

# Wenn Hilfe benötigt wird...

## Beratung und Vermittlung

Wenden sich Mieter:innen mit finanziellen oder sozialen Schwierigkeiten an uns, haben wir immer ein offenes Ohr. Wir versuchen, gemeinsam eine Lösung zu finden oder die Person an eine passende Beratungsstelle zu vermitteln. Hierbei unterstützt auch das hauseigene Sozialmanagement.

## Räumungsverhinderung

Durch unser sozial orientiertes Förderungsmanagement und die enge Zusammenarbeit mit der Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe kann drohender Wohnungsverlust, z. B. bei Mietschulden, häufig abgewendet werden. Hierdurch haben wir eine sehr geringe

Räumungsquote – auch im Branchenvergleich. Im Jahr 2021 wurden lediglich 15 Mietverhältnisse durch eine Räumung beendet, was einer Räumungsquote von 0,11% entspricht.

## Wohnberatung zur Wohnungsanpassung

Viele Mieterinnen und Mieter möchten auch im Alter und bei körperlichen Einschränkungen möglichst lange in ihrem Zuhause bleiben. Und das unterstützen wir sehr gerne. Um die Wohnung durch kleinere bauliche Eingriffe anzupassen, vermitteln wir im Bedarfsfall den Kontakt zur Wohnberatung der Paritätischen Sozialdienste. Im Jahr 2021 konnten 15 Haushalte von der Wohnberatung begleitet und unterstützt werden.



## ...dann gehen wir auch neue Themen an!

### Schutzkonzepte – ein Ansatz für die Wohnungswirtschaft?

Unter Begleitung sozialarbeiterischer Profis möchten wir überprüfen, inwieweit der Ansatz eines Schutzkonzepts zur Prävention sexuellen Missbrauchs von Kindern und Jugendlichen in einem Wohnungsunternehmen sinnvoll ist. Anders als bei Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe geht es hierbei weniger um den direkten Kontakt mit Betroffenen als vielmehr um die Gewährleistung funktionierender Meldekettens oder die Bereitstellung von Informations- und Notfallnummern. Zwar finden Mieterinnen und Mieter in jedem Hauseingang beispielsweise die Notrufnummer der Feuerwehr – an wen sich Kinder und Jugendliche aber in Notsituationen wenden können, taucht hier klassischerweise nicht auf. Eine Leerstelle, die uns unter dem Eindruck der ersten Lock-downphase besonders bewusst wurde.

### Ersthelferkurse für psychische Gesundheit

In unserem Arbeitsfeld mit häufigem Kundenkontakt treffen wir auch wieder auf Menschen mit psychischen Problemen. Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in solchen Situationen unsicher und wissen nicht, wie sie angemessen reagieren können. Dabei kann jeder lernen, Menschen mit psychischen Auffälligkeiten hilfreich zur Seite zu stehen. Vor diesem Hintergrund und nach dem erfolgreichen Leitbild der allseits bekannten „Ersten Hilfe für körperliche Erkrankungen“ entstand in Australien der Ansatz der Mental Health First Aid. Das Zentralinstitut für seelische Gesundheit in Mannheim führt diesen Ansatz der ersten Hilfe bei psychischen Erkrankungen nun in Deutschland ein. Damit sollen nicht nur die Prävention gestärkt, sondern auch Vorurteile gegenüber Menschen mit psychischen Problemen abgebaut werden. Wir glauben, dass diese Schulung ein guter Weg ist, um unsere Mitarbeitenden gut vorzubereiten, wenn Hilfe gebraucht wird, und planen entsprechende Angebote im Jahr 2022.

---

„Karlsruhe verfügt über ein gut ausgebautes Hilfesystem. Unsere geringe Räumungsquote ist daher nicht allein unser Verdienst, sondern in erster Linie auf die hervorragende Arbeit der Kommune im Bereich der präventiven Wohnungslosenhilfe zurückzuführen.“

– Anja Kulik, Leiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales

# Starke Partner – starke Angebote

Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele – frei nach diesem Motto setzen wir auf Partnerschaften und Kooperationen. Von der Mobilität bis zur Wohnberatung – gemeinsam erreichen wir mehr und können unseren Mieter:innen starke Angebote machen.



Dank dem KVV sind 97% unserer Mieterinnen und Mieter zufrieden mit dem ÖPNV in Karlsruhe. Mit unserem Mieterticket können sie diesen zudem vergünstigt nutzen.

**stadtmobil**  
carsharing

Karlsruhe ist dank „stadtmobil“ Carsharing-Hauptstadt! Wir freuen uns, dass unsere Mieterinnen und Mieter im dichtesten Carsharing-Netz Deutschlands immer das passende Fahrzeug zur Verfügung haben. Mit unserem Kooperationsangebot können sie sich selbst kostengünstig davon überzeugen.

## Diakonie Karlsruhe

Das Diakonische Werk  
der Evangelischen Kirche  
in Karlsruhe

Das Diakonische Werk Karlsruhe bündelt und verknüpft verschiedene Angebote im Bereich der Gemeinwesenarbeit vor Ort. So entstehen integrierte und bedarfsgerechte Angebote im Stadtteil. Wir freuen uns über die Kooperation mit dem Quartiersmanagement in der Nordweststadt.



Karlsruhe  
gemeinnützige GmbH

Soziale Dienstleistungen mit Herz – mit ihrer sozialen Kompetenz und fachlichen Expertise bietet die Arbeiterwohlfahrt verschiedenste Betreuungs- und Beratungsangebote. Wir freuen uns, dass wir gemeinsam das Konzept „Gut versorgt daheim“ nach dem Bielefelder Modell in unserem Quartier Rintheimer Feld anbieten können.



Professionelle Hilfe, wo die Not am größten ist. Die Caritas bietet Hilfsangebote für Senioren, Kinder, Heranwachsende oder Familien. Wir freuen uns, dass wir diesen erfahrenen Partner für unsere Projektentwicklung im August-Klingler-Areal gewinnen konnten.



Sharing is caring – angetrieben von diesem Leitsatz fördert der eingetragene Verein nachhaltige Mobilität, indem er die Idee des Lastenrads als ökologisch nachhaltige und sozial gerechte Lastentransport-Alternative verbreitet. Wir freuen uns über unser erstes gemeinsames Quartiersrad und planen bereits weitere.



Die Paritätischen Sozialdienste bieten ein breites Spektrum an Dienstleistungen, bei denen immer der Mensch im Mittelpunkt steht. Damit Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen gut und lange in ihren vier Wänden wohnen können, arbeiten wir mit der Wohnberatung zusammen und können unserer Mieterschaft fachlich qualifizierte Beratung anbieten.



Der BLV ist Pionier für eine niedrigschwellige, zielgruppengerechte Quartiersarbeit in Karlsruhe. Nach dem Motto ‚Gemeinsam für ein nachbarschaftliches Miteinander im Quartier‘ ist es sein Ziel, ein solidarisches und sozial nachhaltiges Unterstützungsnetzwerk für alle Generationen zu entwickeln. Wir freuen uns, dass das Quartiersprojekt in der Waldstadt sich hier engagiert – für eine Weiterentwicklung des Zusammenlebens in unserem Quartier und die Stärkung des Zusammenhalts.

**Wir planen, unsere Kooperationslandschaft kontinuierlich weiterzuentwickeln. Mit dem neuen Spenden- und Sponsoringportal bieten wir auch kleineren Initiativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung ihrer Projekte in unseren Quartieren.**

# Leben Raum geben

Wir gestalten Lebensräume. Dazu gehören Spielplätze und Grünanlagen. Aber auch eine funktionierende Infrastruktur mit Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen und Nahversorgern. Wir stärken das Miteinander durch Quartiersprojekte. Da unsere Verantwortung über die Bereitstellung einer Wohnung hinausgeht, entwickeln wir Lebensräume als Ganzes und mit vielfältigen Angeboten weiter.



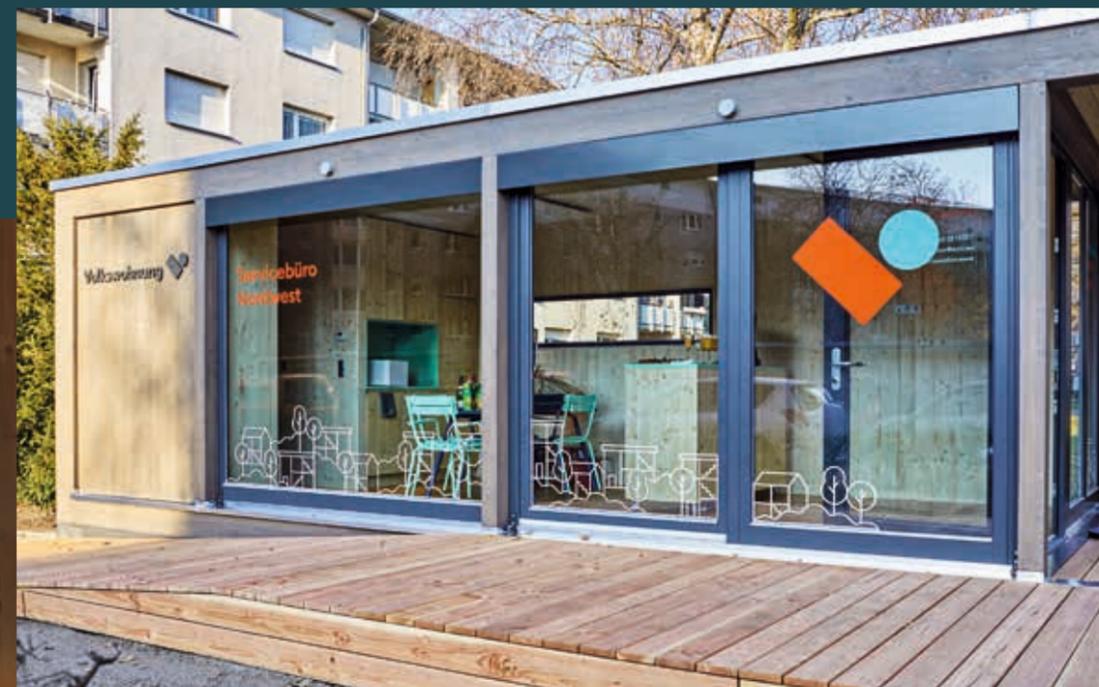
# Begegnung Raum geben

Flächen sind knapp. Orte für Begegnung und Beratung werden von vielen benötigt. Könnten wir unsere Räume nicht häufiger teilen und gemeinsam nutzen? Wir glauben: ja. Für die Mehrfachnutzung braucht es kluge Organisation. In der Nordweststadt wollen wir es erproben und Erfahrungen sammeln.



Vereine, lokale Initiativen und Beratungsstellen sind häufig auf der Suche nach Räumlichkeiten. Zum Treffen, Beraten, Begleiten und Informieren. Die Anmietung passender Flächen gestaltet sich allerdings schwierig. Oft sind diese nicht vorhanden oder die Mietkosten sind für eine alleinige Nutzung nicht zu stemmen. Dies ist die eine Seite. Auf der anderen Seite werden zahlreiche Flächen und Räumlichkeiten nur zu bestimmten Zeiten genutzt. Der Friseursalon steht abends leer, das Restaurant ist vormittags verwaist. Gähnende Leere am Wochenende im Schulhaus. Hier schlummert

Flächenpotenzial, welches durch Funktionsüberlagerung und kluge Organisation gehoben werden könnte. Stadtentwickler:innen fordern daher die „zeitgerechte Stadt“ und empfehlen, die Potenziale der Mehrfachnutzung zu nutzen (Teamwerk Architekten 2021). Diesen theoretischen Ansatz wollen wir mit unserem neuen Servicebüro in der Nordweststadt in die Praxis überführen. Üblicherweise stehen auch unsere Servicebüros zu 60 % der Zeit leer. Die Möblierung ist unflexibel und erlaubt kaum andere Nutzungen. Das Konzept in der Nordweststadt ist anders.



Anlauf- und Beratungsstelle, Informationspunkt und Veranstaltungsraum – das neue Servicebüro kann und soll auf eine ganz neue Art Begegnung Raum geben. Für unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch für alle Bewohner:innen des Stadtteils.

Im November 2021 hat unser multifunktionales Mini-Holzhaus seine Pforten geöffnet und kann von unterschiedlichen Akteuren als Treff oder Beratungsstelle genutzt werden. Der Name ist Programm: „Nordwest. Begegnung Raum geben“. Zentral in der August-Bebel-Straße gelegen wird der Ort zum Begegnungs-, Informations- oder Beratungsraum. Für unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch für alle Bewohner:innen des Stadtteils. Und damit die Mehrfachnutzung nicht an der banalen organisatorischen Hürde des Schlüsselmanagements scheitert, erproben wir ein neues digitales Schließsystem.

Die „Schlüsselausgabe“ gehört damit der Vergangenheit an. Das nächste Projekt ist bereits in der Planung: Im August-Klingler-Areal in Daxlanden wird ein großer multifunktionaler Quartiersraum entstehen. In einem Akteursworkshop wurden Nutzungsszenarien gesammelt, die wir nun in ein Möblierungskonzept übersetzen.

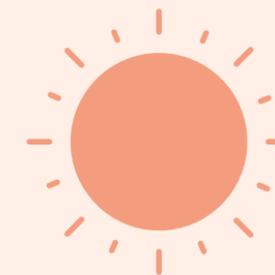
# Gut unterwegs

Karlsruhe bietet beste Voraussetzungen, um auf klima- und umweltfreundliche Verkehrsmittel umzusteigen. Dank „stadtmobil“ weist unsere Stadt die mit Abstand höchste Carsharing-Dichte im bundesweiten Vergleich auf und gilt als fahrradfreundliche Kommune. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, was sich auch in unserer Mieterbefragung widerspiegelt. Rund 97% der Befragten gaben an, dass sie mit dem ÖPNV im Quartier zufrieden oder sehr zufrieden sind. Als kommunales Wohnungsunternehmen und großer Bestandhalter sind wir in der Lage, die wohnortnahe Mobilität mitzugestalten und zu steuern. Auch, weil Wohnen und Mobilität mehr und mehr zusammenwachsen. Wir möchten mehr als nur bezahlbaren Wohnraum bieten – und denken die Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und eine gute Mobilitätsinfrastruktur mit.

Alternative Mobilitätsangebote, die den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel erleichtern und ein eigenes Auto überflüssig machen: Das ist die Vision für unsere Mobilitätsangebote, die wir unseren Mieter:innen vergünstigt oder sogar kostenlos zur Verfügung stellen.

## ... mit neuen Angeboten

Seit Herbst 2020 erhalten unsere Mieter:innen mit dem Mieterticket der Volkswohnung 10% Rabatt auf eine KVV-Jahreskarte. Bislang haben 79 Personen dieses Angebot in Anspruch genommen. Durch eine Kooperation mit dem Carsharing-Anbieter „stadtmobil“ können alle Mieterinnen und Mieter der Volkswohnung zum Sonderpreis ein Auto leihen.



Sie erhalten das Starterpaket „Basis“ zu günstigen Konditionen. Und das kommt an: Wir können bereits 38 Nutzer:innen verzeichnen. 2021 konnten wir durch ein Kooperationsprojekt das erste Quartiersrad in der Waldstadt etablieren und dieses für Mieter:innen ab sofort kostenlos zur Verfügung stellen. Weitere Stadtteil-Kooperationen sind in Planung.

## ... durch kluge Planung

Wie ein Quartier der Zukunft hinsichtlich Mobilität aussehen kann, zeigen unsere Modellprojekte im August-Klingler-Areal und am Rintheimer Staudenplatz. Verschiedene Mobilitätsangebote werden von Beginn an kombiniert und räumlich sinnvoll verortet. Dazu gehören

eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Sharing-Angebote, eine Paketstation auf dem Gelände und eine gezielte Ansprache der Mieter:innen.

## ... und gezielte Anpassung

Im Neubau können Mobilitätsaspekte von Beginn an eingeplant werden. Im Bestand ist die Situation komplizierter. Unter der Prämisse der autogerechten Stadt geplant erfüllen die Bestände der 1950er und 1960er Jahre bei Weitem nicht unseren heutigen Anspruch an Mobilität. Hier wollen wir in den nächsten Jahren gezielt nachrüsten. So werden zum Beispiel Tiefgaragen mit E-Mobilitätsanschlüssen nachgerüstet oder Fahrradstellplätze neu verortet.



# 4. Planen

Unsere Gestaltungsmöglichkeiten sind groß. Entscheidungen, die wir treffen, prägen das Zusammenleben in unseren Quartieren. Die Gebäude, die wir realisieren, wirken über Generationen in der Stadt. Aus diesem Grund investieren wir viel Zeit und Leidenschaft in die Grundlagen- und Strategieentwicklung, initiieren Forschungsprojekte und wirken in Netzwerken mit. Um gute Lösungen für heute und morgen zu finden.

# Daten erheben

## Entwicklungen erkennen und steuern

Bei Planungsfragen sind viele strategische Entscheidungen zu treffen. Uns ist wichtig, dies fundiert und mit Weit-sicht zu tun. Aus diesem Grund investieren wir in eine gute Datengrundlage. Durch ein externes Institut lassen wir regelmäßig eine Mieterbefragung durchführen, die durch eine große Stichprobengröße valide Daten liefert. 2021 wurde die jüngste Befragung durchgeführt. Ab 2022 werden wir die Erhebung noch um ein Quartiersmo-nitoring ergänzen. Durch den sich wiederholenden Cha-rakter der Erhebungen sind wir in der Lage, Entwicklungen und Trends aufzuzeigen und, falls nötig, gegensteuern zu können.

Hier beispielhaft ein paar Aspekte, die wir aus den Daten herauslesen können.

### Mieterstruktur

Ein-Personen-Haushalte machen sowohl in der Gesamt-bevölkerung Karlsruhes als auch bei unseren Mieter:innen die größte Gruppe aus. Summiert man allerdings alle Drei-, Vier- und Mehr-Personen-Haushalte, sind Haushalte, in denen Kinder leben, ähnlich stark vertreten. Das bedeutet, wir haben zwei große Zielgruppen mit zum Teil unterschiedlichen Bedürfnissen und Wohnansprüchen. „Singles“ – jung oder alt – auf der einen Seite und Kinder, Jugendliche, Familien auf der anderen Seite.

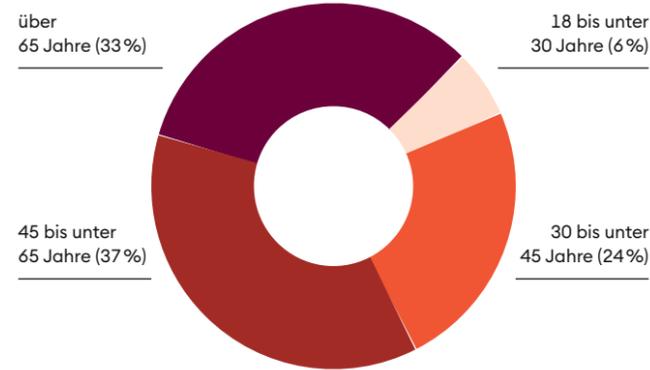
Die Altersstruktur weist einen relativ hohen Anteil mittel-alter und älterer Bewohner:innen auf. Das bedeutet, dass uns die Themen „Älter werden im Quartier“ und „Anpassung von Wohnraum“ beschäftigen werden. Aber die Zahlen sprechen auch in einer anderen Richtung eine eindeutige Sprache: Uns steht in den nächsten Jahren ein

Generationenwechsel bevor und unsere Mieterschaft wird sich verjüngen. Bestätigt wird dies auch durch die Auswertung unseres Mietinteressentenpools. Hier sind 69% der Interessent:innen unter 45 Jahren. Daraus lässt sich ableiten, dass es bei Planungsfragen und Quartiersent-wicklungen neben dem Thema „Älter werden im Quartier“ explizit auch um die Bedürfnisse von Kindern, Jugend-lichen und Familien gehen sollte.

### Haushaltsgröße



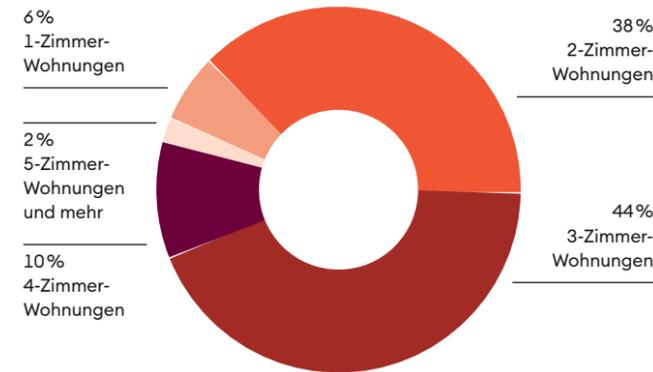
### Alter



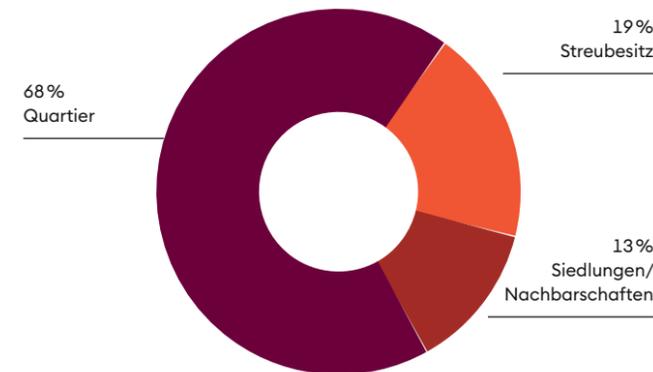
### Bestandsstruktur

Unser Bestand ist stark geprägt von der baulichen Expan-sionsphase der 50er und 60er Jahre. Mit all den Stärken und Schwächen, die diese städtebauliche Typologie mit sich bringt: effizient organisierte Gebäudezellen mit viel Freiraum dazwischen und einem extrem homogenen, nicht barrierefreien Wohnungsangebot. Eine Stärke unseres Bestands ist der hohe Anteil an zusammenhän-genden Strukturen. So können Themen wie Energie oder Mobilität auf Quartierebene effizienter gelöst wer-den als in einem kleinteiligen Streubesitz. Doch selbst der relativ geringe Anteil von 19% Streubesitz wird uns in den nächsten Jahren noch stark beschäftigen, da die Modernisierung und energetische Ertüchtigung hier viele planungsaufwendige Einzelfalllösungen erfordern wird.

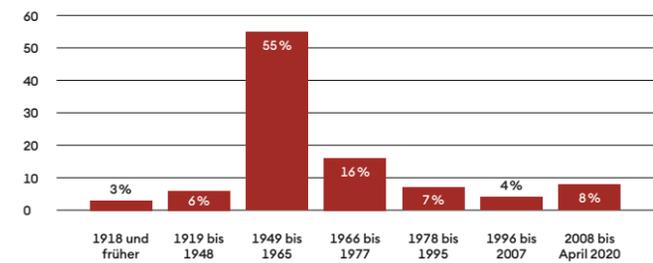
### Wohnungsmenge



### Quartierszusammenhang



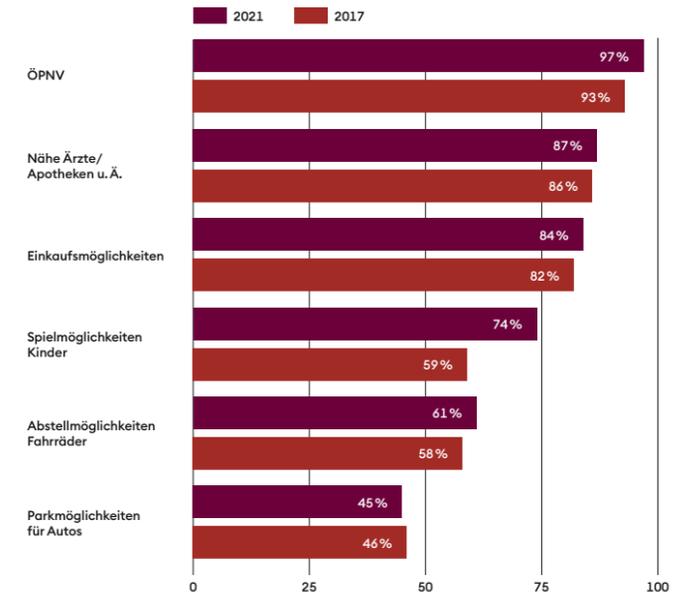
### Baujahr Wohnungsbestand



### Wohnumfeld und Infrastruktur

In der Mieterbefragung fragen wir regelmäßig ab, wie zufrieden Mieter:innen mit einzelnen Aspekten des Wohn-umfeldes und der Infrastruktur vor Ort sind. Auffällig ist die sehr hohe Zufriedenheit mit dem ÖNPV und dem infrastrukturellen Angebot. Etwas geringere Zufrieden-heitswerte weisen die Aspekte Spielmöglichkeiten und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf. Mit den Parkmög-lichkeiten für Autos sind viele Mieter:innen nicht zufrieden.

### Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld im Zeitvergleich



### Miteinander

Auch der Grad der nachbarschaftlichen Beziehungen wird durch die Mieterbefragung regelmäßig erhoben. Lediglich 3% der Mieter:innen geben an, ihre Nachbar:innen weder zu kennen noch zu grüßen. Dieser Wert ist seit vielen Jahren im Bestandsdurchschnitt gleichbleibend gering. Bislang gibt es keine Hinweise auf eine zuneh-mende Anonymität oder überproportional viele Konflikte in den Hausgemeinschaften.

# Mit Unschärfen planen

Wohnraum ist ein Produkt mit einem langen Lebenszyklus. Heute errichtete Gebäude werden mehrere Generationen beherbergen und den physischen Raum für viele Jahrzehnte prägen. Wie genau zukünftige Wohnansprüche und Lebensmodelle aussehen und wie sich die Region demografisch entwickelt, kann heute niemand exakt voraussagen. Ging man vor 20 Jahren noch von einer schrumpfenden Stadtbevölkerung aus, waren jüngste Prognosen von Wachstumsszenarien geprägt. Es bleibt abzuwarten, wie die Pandemieerfahrungen und der Digitalisierungsschub die Arbeitswelt verändern und wie sich das wiederum langfristig auf Wohnentscheidungen auswirken wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Planung, die Grundrisse und Gebäude ausschließlich auf die heutige soziodemographische Struktur zuschneidet und stark zielgruppenspezifische Angebote macht, nicht nachhaltig. In Planungsprozessen beschäftigen wir uns daher intensiv mit der Frage, welche Grundrisse und Gebäudetypologien geeignet sind, auf unterschiedliche Zukünfte zu reagieren und Menschen Heimat zu bieten, deren Wünsche und Sorgen wir heute noch gar nicht kennen. Bei den konkreten Gestaltungsaufgaben legen wir großen Wert auf Architektur- und Raumqualitäten sowie Bau- und Planungskultur.

## Demografisch robust

Demografische Robustheit ist der Versuch, Bestände zu entwickeln, die bestmöglich auf unterschiedliche Szenarien reagieren. Grundrisse werden überwiegend so gestaltet, dass sie für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensphasen funktionieren. Nutzungsneutrale Grundrisse werden bei kleineren Wohnungen gegenüber einer stark zielgruppenspezifischen Ausgestaltung präferiert. Ein gutes Maß an Barrierefreiheit für sehr viele Wohnungen wird gegenüber einem sehr hohen Standard für ein paar wenige bevorzugt. Die Idee des „Designs für alle“ steht hier Pate.

Diese Ansätze führen nicht nur zu einer Robustheit gegenüber zukünftigen Entwicklungen, sondern helfen schon heute, die Fluktuationsrate zu verringern, da die

Wohnungen für Mieterinnen und Mieter beim Übergang in eine neue Lebensphase länger passend bleiben (vom Single zum Paar, Geburt eines Kindes, Bedarf an Barrierefreiheit etc.). Indem bei der Planungsaufgabe explizit eine Nutzung der Wohnung für unterschiedliche Familienmodelle als Anforderungskatalog definiert wird, kann sichergestellt werden, dass auch für Alleinerziehende im Neubau passender Wohnraum entsteht.

## Gezielte Ergänzung

Wie bei vielen kommunalen Wohnungsunternehmen ist auch unser Bestand geprägt durch die Stadterweiterungen der 50er und 60er Jahre. Nach dem Prinzip „Sonne, Licht und Luft“ – der planerischen Prämisse der 60er Jahre – wurden Quartiere in klassischer Zeilenbauweise errichtet. Die Gebäude sind meist sehr effizient organisiert und auch heute schätzen noch viele Mieter:innen die pragmatischen, kompakten Grundrisse und großzügigen Freiräume zwischen den Gebäuden. In unserem Bestand finden wir dieses städtebauliche Cluster in der Waldstadt, im Mühlburger Feld, in Durlach-Aue und in der Nordweststadt, in Teilen auch in Oberreut und im Rintheimer Feld. Auch wenn die Strukturen über einige Stärken verfügen, sticht das extrem homogene Wohnungsangebot ins Auge. In allen Quartieren – und damit in ca. 68% unseres

In den 50er Jahren entsteht das Rintheimer Feld.



„Die Offenhaltung für veränderte Zukunftsoptionen ist vielleicht das Wesentlichste, was der Städtebau heute zu leisten in der Lage ist.“

– Thomas Sieverts, 1998



2022 entstehen auf den alten Garagen neue Wohnangebote im Rintheimer Feld.

Bestands – finden wir ausschließlich kompakte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen vor und fast alle Wohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar. Für Familien, die sich vergrößern, oder für Senioren, die körperlich eingeschränkt sind, können wir hier kein Wohnangebot machen. Aus diesem Grund ergänzen wir diese Quartiere um neue Impulse und verbreitern das Wohnangebot um das Fehlende.

## Raumqualität und Planungskultur

Wir sind der Meinung, dass sich die Investition in Bau- und Planungskultur lohnt. Unsere Gebäude prägen den Städtebau für viele Jahre. Qualitäten wie Atmosphäre, Material und Licht nehmen unmittelbar Einfluss auf alle Bewohnerinnen und Bewohner. Aus diesem Grund versuchen wir, für unsere Bauaufgaben über konkurrierende Verfahren die besten Lösungen für den jeweiligen Ort zu generieren und kompetente Planer:innen zu gewinnen. Für große Neubauvorhaben führen wir regelmäßig Wettbewerbe durch, die den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) folgen.

Im Berichtszeitraum wurden folgende Verfahren durchgeführt:

- Planungswettbewerb Königsberger Straße, Teilbereich West
- Planungswettbewerb Sozialdiakonisches Zentrum Bilfinger Straße in Karlsruhe-Durlach
- Planungswettbewerb Königsberger Straße, Teilbereich Nord/Süd

Von der Architektenkammer Baden-Württemberg haben wir 2021 die Auszeichnung „Ausloberin des Jahres“ erhalten, mit der besondere Verdienste um architektonische und städtebauliche Qualität gewürdigt werden.

# Option Gemeinschaft

## Anpassungsfähige Strukturen für WG-Nutzung



Im Idealfall entsteht eine Wohngemeinschaft für acht Bewohner. Sollte die Variante „Wohngemeinschaft“ nicht zustande kommen, können wir die Einheit mit wenig Aufwand in zwei gut geschnittene Familienwohnungen umbauen.

Durch das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) fördert Baden-Württemberg bewusst eine Vielfalt an Wohn- und Versorgungsformen. Im Idealfall entstehen in den nächsten Jahren als Alternative zu stationären Einrichtungen kleinteilige ambulant betreute Wohngemeinschaften – zum Beispiel für Senioren mit Pflegebedarf, für junge Menschen mit Behinderung und Unterstützungsbedarf oder für Menschen mit einer Demenzerkrankung. Expert:innen sehen in dieser Wohnform viele Vorteile und begrüßen entstehende Angebote, da sie die bisherigen Formen der pflegerischen Infrastruktur erweitern und die Lücke zwischen häuslicher Einzelversorgung und traditionellem Heim schließen. Allerdings gibt es beim Ausbau solcher Angebote ein Problem: Im Bestand sind passende Strukturen aufgrund der benötigten Wohnungsgröße und Ausstattung kaum zu realisieren. Im Neubau passen die Entscheidungsrhythmen

der baulichen Projektentwicklung nicht zu jenen potenzieller Nutzer. Vier, fünf Jahre vor Fertigstellung werden bei Bauprojekten bereits die Weichen gestellt für die zukünftige Struktur der Gebäude. Meist liegt zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage eines Trägers oder einer organisierten Nutzergruppe vor. Aus diesem Grund haben wir beschlossen, Wohngemeinschaften in aktuellen und künftigen Planungen proaktiv und in größerer Anzahl zu entwickeln. Sollte ein Jahr vor Fertigstellung kein Bedarf bestehen, können die Wohnungen aufgrund der vorausschauenden Planung geteilt und als Familienwohnungen vermietet werden. Durch diesen planerischen Kniff reduzieren wir unser Entwicklungsrisiko und können WG-Strukturen in größerer Anzahl anbieten. Aktuell befinden sich fünf Wohngemeinschaften in der Planung und im Bau.



„Wir freuen uns, dass die Volkswohnung diese innovativen Wohnstrukturen realisiert. Dies gibt uns die Möglichkeit, den uns anvertrauten und am Herzen liegenden benachteiligten Menschen ein auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Wohn- und Betreuungsangebot zu unterbreiten.“

– Christian Pflaum, Vorstand Caritasverband Karlsruhe e.V.

# Der Mensch im Mittelpunkt

## Architekturpsychologische Erkenntnisse zum gesunden Wohnen

### Innovativ Wohnen BW – Förderung als beispielgebendes Projekt

„Neue Wege aufzeigen – um bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum gerecht zu werden“. So lautet das übergeordnete Ziel der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg. Im Rahmen dieser Offensive und des Bausteins „Innovativ Wohnen BW – beispielgebende Projekte“ fördert das Wirtschaftsministerium innovative und zugleich übertragbare Ansätze für bezahlbares Wohnen. Unsere Forschungskoooperation mit dem Büro Kopvol architecture & psychology wird seit 2021 durch das Land Baden-Württemberg gefördert.

„Der Mensch im Mittelpunkt – architekturpsychologische Erkenntnisse und deren Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau“ lautet der Titel unseres Vorhabens. Ziel des Projekts ist es, den Menschen in den Planungs- und Gestaltungsmittelpunkt zu rücken. Hierzu werden von Kopvol Entwurfskriterien und Architekturkonzepte für den geförderten Wohnungsbau entwickelt, die auf architekturpsychologischen Analysen beruhen. Parallel wird das Architekturbüro Kopvol die Erkenntnisse in einem konkreten Bauvorhaben in der Karlsruher Waldstadt einbringen und den Entwurfsprozess architekturpsychologisch begleiten.

### Kopvol Architektur und Psychologie

Als erstes Architekturbüro in Europa beschäftigt Kopvol Mitarbeiter:innen der Disziplinen Architektur und Psychologie, die gemeinsam in den unterschiedlichen Entwurfs- und Planungsphasen tätig sind. Gegründet wurde Kopvol architecture & psychology 2008 durch die Architektin Gemma Koppen und die Architekturpsychologin Prof. Dr. Tanja C. Vollmer. Die Besonderheit der Arbeit von Kopvol besteht darin, die Psychologie für den architektonischen Entwurf nutzbar zu machen. Wissen über den Zusammenhang von gebauter Umwelt und dem menschlichen Denken, Fühlen und Handeln kann dadurch in die Entwurfsentscheidungen einfließen. Koppen und Vollmer beschreiben dies als architekturpsychologisch evidenzbasiertes Entwerfen. Grundbaustein ihres Konzeptes ist die Bedürfnisanalyse, welche darauf abzielt, die Beziehung der Menschen zu den Gebäuden und Räumen zu verstehen und die gewonnenen Erkenntnisse in Entwurfskriterien zu übersetzen.



Die architekturpsychologischen Erkenntnisse fließen in das konkrete Bauvorhaben in der Waldstadt mit ein.



Prof. Dr. Tanja C. Vollmer (links) und Gemma Koppen (rechts)

**Sie sind das erste Architekturbüro in Europa, das Mitarbeiter:innen der Disziplinen Architektur und Psychologie beschäftigt. Die Kombination ist unkonventionell. Wie kamen Sie dazu?**

**Gemma Koppen:** Tanja Vollmer als Psychologin und ich als niederländische Architektin kamen aus zwei völlig unterschiedlichen beruflichen Welten – Tanja zudem aus der Wissenschaft – und sprachen anfangs weder dieselbe Landes- noch Fachsprache. Wir hatten aber beide dieselbe Vision: die Wechselwirkung zwischen Mensch und Architektur stärker und bewusster einzusetzen, um Umwelten zu schaffen, in denen Menschen gesund bleiben oder gesund werden. Das heißt auch, sich einer gesellschaftlichen Entwicklung entgegenzustellen, die zwar den Bedarf der Masse im Blick hat, aber die Bedürfnisse des Einzelnen vergisst und sich damit immer stärker von einer menschengerechten Architektur entfernt.

**Was braucht es, um wieder stärker auf die (architektonischen) Bedürfnisse des Einzelnen einzugehen?**

In meiner täglichen Arbeit als Architektin und vor allem in meiner Ausbildung stellte ich fest, dass Architektur einen blinden Fleck hat. Es ist nicht ausreichend, empathisch zu sein, um menschliche Bedürfnisse zu verstehen und Architekturen daraus abzuleiten. Es fehlt an Wissen und Wegen, dieses anzuwenden. Gerade in diesen Zeiten, in denen der Erhalt eines gesunden Lebens Menschen vor komplexe globale Herausforderungen stellt, kann eine Disziplin allein keine Verbesserungen oder Lösungen mehr entwickeln. Daher war für uns von Anfang an eine gelebte Interdisziplinarität selbstverständlich. Damit dieser Weg auch von anderen erschlossen werden kann, engagieren wir uns in beruflichen und universitären Gremien.

**Eine Ihrer Aussagen ist, dass die Umgebung, sprich das Wohnumfeld, maßgeblich für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen verantwortlich ist. Können Sie das genauer erläutern?**

Der Mensch reagiert nicht einfach nur auf seine Umwelt oder Umgebung, er eignet sich diese an. Eine gelungene Aneignung ist als körperliche, geistige und psychische Gesundheit messbar. Das zeigen inzwischen zahlreiche wissenschaftliche Studien. Ob diese Aneignung gelingt, hängt davon ab, ob der Gestalter der Umgebung ausreichend Möglichkeiten hierfür geschaffen hat.

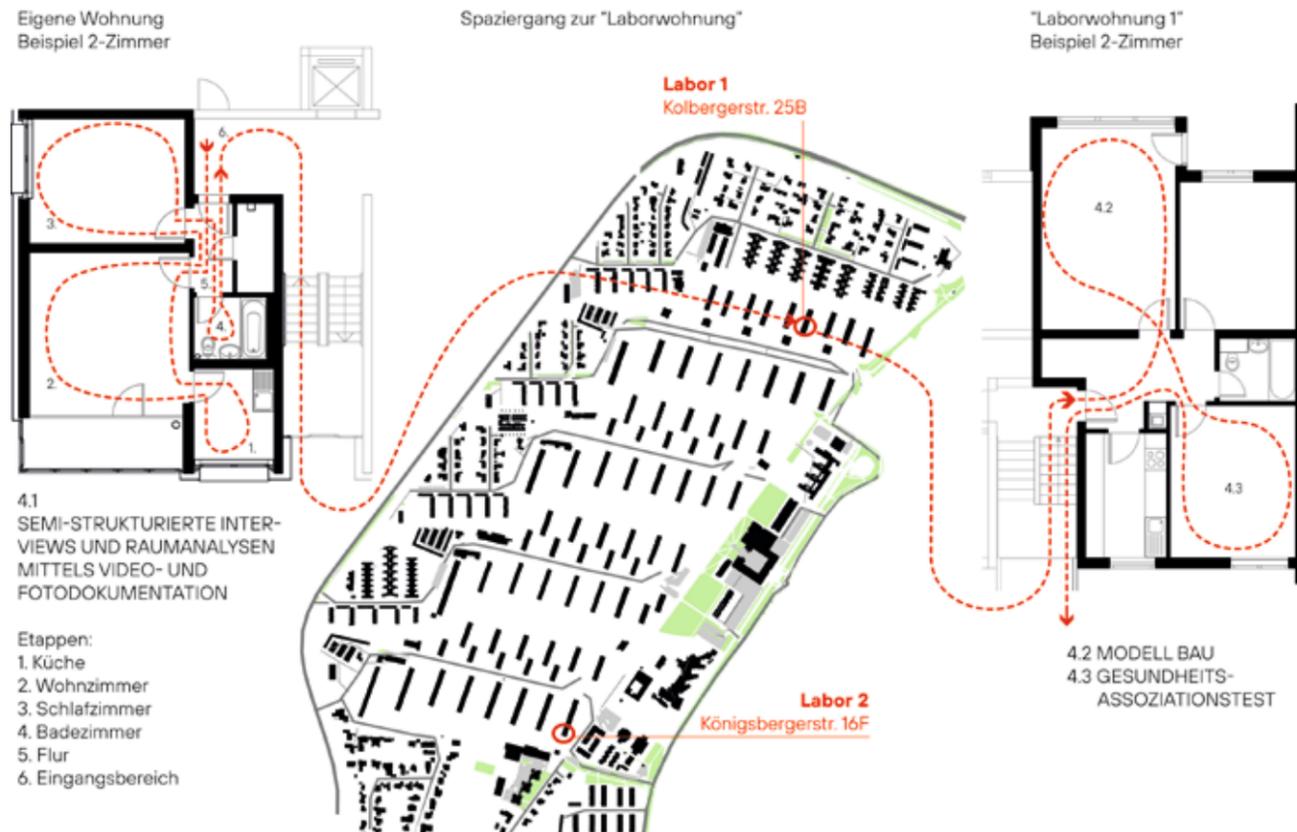
### Könnten Sie konkretisieren, was Sie mit der „Aneignung der Umgebung“ meinen?

Nehmen wir beispielsweise das Bedürfnis nach Privatheit. Beim Wohnen in Häusern mit vielen Parteien ist dieses stark ausgeprägt. Das hängt damit zusammen, dass Menschen in großen, fremden Gruppen ihre Grenze zwischen sich und anderen stärker ziehen, um von dort aus selbstbestimmt zu entscheiden, welche Einflüsse die eigene Umwelt bestimmen sollen. Gelingt es Gestaltern nicht, Orte zufälliger Begegnung zu schaffen, wird die Aneignung des Wohnhauses ausschließlich vom Privatheitsbedürfnis dominiert. Das heißt, Bewohner:innen ziehen sich in ihre Wohnungen zurück, im Haus entsteht eine anonyme Atmosphäre. Die Bewohner eignen sich das Haus nicht als Ganzes an. Anonymität ist nachweislich gesundheitsschädlich und ein weites Spektrum negativer Folgen – von Depressionen bis Vandalismus – lässt sich in anonymen Wohnumgebungen feststellen. Bereits minimale Interventionen, beispielsweise im Eingangsbereich, können diesen Effekten entgegenwirken und das Bedürfnis nach sozialer Interaktion stimulieren.

### Mit Ihrem Projekt „Der Mensch im Mittelpunkt“, untersuchen Sie, was Bewohner:innen selbst unter „gesundem Wohnen“ verstehen. Wie machen/untersuchen Sie das?

Die Architektur ist wie die Musik eine sehr komplexe Angelegenheit. Tauscht man ein paar wenige Tonfolgen gegeneinander aus, klingt ein Musikstück schon wieder ganz anders als zuvor. Daher ist auch die Forschung über Merkmale, die aus der Sicht von Bewohner:innen zu einer gesunden Wohnung gehören, sehr komplex. Die Methode der Wahl ist heutzutage ein Mixed-Method-Ansatz. Auch wir haben diesen gewählt und verschiedene qualitative und quantitative Methoden eingesetzt. Anhand einer sehr großen Stichprobe (über 1.000 Bewohner:innen) wollen wir feststellen, ob es so etwas wie gesundes Wohnen im Verständnis der Bewohner überhaupt gibt. Hierzu wurden die Bewohner anonym befragt. Mit einer weiteren kleineren Stichprobe führen wir eine Online-Befragung durch, in die auch Standard-Fragebögen aus der Psychologie eingebaut sind. Die Antworten werden uns Aufschluss darüber geben, welche spezifischen Bedürfnisse aus der Sicht der Bewohner:innen zum gesunden Wohnen gehören beziehungsweise, welche der Bedürfnisse befriedigt werden müssen und welche nicht.

### Der Mensch als Maßstab: drei gemeinsame Stunden mit den Bewohner:innen



### Könnten Sie sich auch selbst ein Bild von den Wohnverhältnissen der Menschen vor Ort machen?

In einem dritten Teil des Projekts haben wir 15 Bewohner:innen der Waldstadt in Karlsruhe persönlich in ihren Wohnungen besucht. Drei Stunden lang durften wir sie über ihr ganz spezielles Wohnleben interviewen, beispielsweise über die Hindernisse einer perfekten Aneignung in ihrem Wohnhaus. Wir führten einen Gesundheitsassoziationstest mit ihnen durch und ließen sie ein Architekturmodell bauen. In diesen Modellen kommen die Traumvorstellungen vom gesunden Wohnen der Bewohner:innen dreidimensional zum Ausdruck. Wir haben sehr viele Foto-, Audio- und Zahldaten gesammelt, die wir nun auf Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Zusammenhänge hin auswerten und interpretieren werden.

### Das Forschungsprojekt wird durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Initiative „Innovativ Wohnen“ gefördert. Auf welche Fragen erhoffen Sie sich neue – vielleicht auch überraschende – Antworten zu erhalten?

Da wir mit diesem Projekt erstmals überhaupt untersuchen, inwieweit konkrete Entwurfsmerkmale im Wohnungsbau mit dem gesunden Wohnen aus der Sicht der Bewohner:innen zusammenhängen, werden sicher einige überraschende und neue Antworten dabei sein. Als Forscher:innen erhoffen wir uns nicht so sehr eine bestimmte Antwort oder ein spezielles Ergebnis, sondern vor allem, dass die Ergebnisse zuverlässig und aussagekräftig, also signifikant, sind. Es wäre natürlich ein Riesenerfolg, wenn wir am Ende einzelne Entwurfskriterien eindeutig einem Gesundheitserleben der Bewohner:innen zuordnen könnten. Damit würden

wir Türen in Richtung einer gezielten gesundheitsbezogenen Gestaltung von Wohnungen öffnen.

### Gibt es bereits erste Ergebnisse, die Sie überrascht oder auch bestätigt haben?

97% von 1.606 befragten Bewohner:innen geben an, dass es ihnen wichtig ist, dass ihre Wohnung ihr Zuhause ist. Das bestätigt unsere Hypothese, dass in der befragten Gruppe die eigene Wohnung die Basis der psychischen Gesundheit legt. Überraschend ist: Die Art und Weise, wie dieses Zuhause gestaltet sein soll, um sich gut und gesund zu fühlen, wird von zwei Gruppen extrem unterschiedlich gesehen. Und noch überraschender ist, dass diese beiden Gruppen in allen Altersklassen und Haushaltsgrößen auftreten. Es scheint also so etwas wie eine „Wohnpersönlichkeit“ zu geben – und zwar vergleichbar mit den beiden Persönlichkeitstypen intro- und extrovertiert, die auch in der allgemeinen Psychologie beschrieben sind. Die eine Gruppe sieht im Zuhause etwas, mit dem man sich nach außen hin darstellen kann (extrovertiert). Die andere Gruppe sieht im Zuhause eher einen Rückzugsort, wohin man dem Außen entflieht (introvertiert). Folglich sollten auch beim Modellbau Entwurfskriterien bzw. Gestaltungsmerkmale auftauchen, die entweder den extrovertierten Charakter einer Wohnung oder den introvertierten unterstreichen. Und tatsächlich bestätigt sich hier diese Zweiteilung. Während die eine Gruppe starke Strukturen und Verschlüsse durch Türen und Schränke konstruiert, reißt die andere Wände ein und schafft starke Sichtbezüge zwischen innen und außen. Diese beiden deutlichen Gestaltungspole hätten wir so nicht erwartet.

In Workshops entstehen Modelle, die die Vorstellungen der Bewohner:innen dreidimensional abbilden.



**Sobald die Ergebnisse verdichtet sind und stehen: Wo sehen Sie konkrete Anwendungsmöglichkeiten für eine Wohnbaugesellschaft wie uns?**

Es wäre ein großer Erfolg, wenn wir am Ende einzelne Entwurfskriterien eindeutig einem Gesundheitserleben der Bewohner:innen zuordnen könnten und sich daraus qualitative Raumkonzepte entwickeln ließen. Die Volkswohnung könnte – über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hinaus – die psychische Gesundheit der Bewohner:innen positiv beeinflussen.

Darüber hinaus könnten Standards definiert werden, die Entwurfsentscheidungen für zukünftige Neubauten oder Sanierungen erleichtern und die Diskussionen auf dem Weg dorthin abkürzen könnten. Die Evidenzen, die die Studie liefert, könnten zuverlässige Argumente für notwendige Veränderungen – auch politischer Natur – liefern, die den Wohnungsbau in Deutschland kreativer und flexibler machen und Wohnungsbau-gesellschaften sowie Architekt:innen mehr Gestaltungsfreiheiten einräumen.

**Tendenziell können Ihre Ergebnisse vermutlich im Neubau per se besser berücksichtigt werden. Welche Möglichkeiten sehen Sie bei Sanierungen im Bestand – und welche Kompromisse müssen dort eingegangen werden?**

Es ist noch zu früh, diese Frage zufriedenstellend zu beantworten, da die Interpretation der Daten noch aussteht.

Aber mit Blick auf die bereits erkennbaren Wohnpersönlichkeiten ist es gar nicht auszuschließen, dass auch bei Sanierungsmaßnahmen Entwurfskriterien, die das Gesundheitserleben der Bewohner:innen steigern, umgesetzt werden können.

**Die Corona-Pandemie hat (durch Lockdown, Isolation, Homeoffice etc.) den Blick auf den eigenen Wohnraum/ die eigene Wohnung vieler Menschen verändert. Was wird aus Ihrer Sicht wichtig für die Zukunft des Wohnens?**

Bis einem in einer Altbauwohnung mit einer Deckenhöhe von 4,70 Metern „die Decke auf den Kopf fällt“, das dauert. Und auch der berühmte „Tapetenwechsel“ ist nur möglich, wenn es überhaupt Tapeten gibt. Man kann sicher nicht jedem Menschen in Deutschland eine großzügige Wohnung mit viel Gestaltungsraum geben und im Hinblick auf die Wohnpersönlichkeiten ist das auch gar nicht nötig. Aber der Wohnungsbau sollte sich zukünftig besser auf die dynamischen Veränderungen der Gesellschaft einstellen und Normierungen und spezielle Funktionszuweisungen fallen lassen. So können diejenigen, die es wollen oder wegen plötzlichem Homeschooling müssen, gestalten.



Auch die Gestaltung des Freiraums und der Erschließungszone wird unter architekturpsychologischen Aspekten untersucht.

# Zuhören und mitreden

Wir sind fest davon überzeugt, dass es für gute Lösungen viele Perspektiven und Stimmen braucht und dass wir – vor allem im Austausch über Fachgrenzen hinweg – voneinander lernen können. Aus diesem Grund engagieren wir uns in regionalen und überregionalen Fachgremien, wirken in Netzwerken mit und bringen uns in kommunale Prozesse ein.

Hier eine Auswahl an Gremien und Prozessen, in denen wir im Bereich Gesellschaft und Soziales im Berichtszeitraum vertreten waren:

#### Bundesebene

- AGW, Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

#### Landesebene

- vbw, Fachausschuss Wohnen und Leben
- vbw, Arbeitskreis Sozialmanagement

#### Stadt

- Stadt Karlsruhe, Begleitgremium Soziale Quartiersentwicklung
- Stadt Karlsruhe, Arbeitsgruppe Inklusives Wohnen
- Stadt Karlsruhe, Runder Tisch für kommunale Antirassismus- und Antidiskriminierungsarbeit
- Stadt Karlsruhe, Stadtteilnetzwerk Daxlanden
- Stadt Karlsruhe, Stadtteilnetzwerk Mühlburg
- Stadt Karlsruhe, Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Oberreut
- BLV, Projektbeirat Quartiersprojekt Waldstadt
- VCD, Netzwerk Wohnen und Mobilität



## Volkswohnung GmbH

| WOHNRAUMVERSORGUNG   | Einheit | 2019   | 2020   | 2021   |
|--|---------|--------|--------|--------|
| Anzahl Wohnungen   |         | 13.353 | 13.397 | 13.387 |
| Wohnungsgemeinde   |         |        |        |        |
| 1-Zimmer-Wohnungen   | %       | 5,99   | 6,00   | 6,04   |
| 2-Zimmer-Wohnungen   | %       | 37,88  | 37,91  | 37,85  |
| 3-Zimmer-Wohnungen   | %       | 43,73  | 43,62  | 43,64  |
| 4-Zimmer-Wohnungen   | %       | 10,25  | 10,30  | 10,33  |
| 5-Zimmer-Wohnungen und mehr                                      | %       | 2,15   | 2,16   | 2,13   |
| rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2                     |         | 25     | 31     | 31     |
| barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 oder LBO                |         | 176    | 217    | 224    |
| Wohnungen mit schwellenfreiem Zugang                             |         | 702    | 702    | 703    |
| Wohnungen mit schwellenarmem Zugang                              |         | 2.027  | 2.057  | 2.055  |
| durchschnittliche Miet- bzw. Mietvertragsdauer                   | Jahre   | 13,00  | 13,25  | 13,33  |
| Mieterfluktuation  | %       | 5,49   | 5,68   | 6,20   |
| Vermietung Anteil Sonderschiene                                  | %       | **     | **     | 9      |
| Anzahl Räumungen   |         | 13     | 12     | 15     |
| <b>BEZAHLBARKEIT</b>   |         |        |        |        |
| durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>                       | €       | 6,21   | 6,31   | 6,36   |
| durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup> im Bestand (vor 2015) | €       | 6,04   | 6,14   | 6,19   |
| durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup> im Neubau (ab 2015)   | €       | 8,50   | 8,49   | 8,57   |
| Sollmietencluster  |         |        |        |        |
| unter 5,00 €/m <sup>2</sup>                                      | %       | 13,57  | 10,04  | 9,63   |
| 5,00 – 5,99 €/m <sup>2</sup>                                     | %       | 26,21  | 26,57  | 25,80  |
| 6,00 – 6,99 €/m <sup>2</sup>                                     | %       | 43,25  | 43,39  | 42,41  |
| 7,00 – 7,99 €/m <sup>2</sup>                                     | %       | 10,93  | 13,47  | 14,80  |
| 8,00 – 8,99 €/m <sup>2</sup>                                     | %       | 1,95   | 2,23   | 2,86   |
| 9,00 – 9,99 €/m <sup>2</sup>                                     | %       | 1,46   | 1,49   | 1,49   |
| über 10 €/m <sup>2</sup>   | %       | 2,46   | 2,80   | 3,02   |
| Anteil KdU-fähiger Mieten  | %       | 94     | 94     | 95     |
| Anteil mietpreisgebundener Wohnraum                              | %       | 19     | 20     | 20     |
| Anteil mietpreisgebundener Wohnraum im Neubau (ab 2015)          | %       | 51     | 52     | 52     |
| Mietbelastungsquote  | %       | 28*    | **     | 26     |
| <b>SERVICE/ANGEBOTE/BERATUNG</b>                                 |         |        |        |        |
| Mieterzufriedenheit  | %       | 78*    | **     | 82     |
| Soziale Kooperationen  |         | 7      | 7      | 11     |
| Durchgeführte Wohnberatungen                                     |         | 19     | 17     | 15     |

\* Die Daten stammen aus der vorletzten Mieterbefragung, die 2017 durchgeführt wurde. \*\* Keine Erfassung

# Impressum

## Herausgeber

Volkswohnung GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
www.volkswohnung.de

## V. i. S. d. P.

Pia Hesselschwerdt  
Leiterin Unternehmenskommunikation

## Konzept und Gestaltung

Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH  
www.hlz.de

## Papier

Umschlag: inapa enviro® harmony  
Innenteil: inapa enviro® clever



RECYCLED  
Papier aus  
Recyclingmaterial  
FSC® C003404



klimaneutral  
gedrukt  
www.klima-druck.de  
ID-Nr. 22112830

bvdim.

## Bildnachweis

S. 2, 4–5, 6–7, 17, 22–23 unten, 24–25,  
38–39, 45 Fotografie: Christoph Mack  
S. 10 Fotografie: Stephan Baumann  
S. 11, 12, 13, 26, 32–33, 36–37, 51  
Illustrationen: H/L/Z  
S. 14–15 Fotografie: Enzo Lo Presti  
S. 20–21, 34–35 Fotografie: Silke Walz  
S. 21 oben rechts Fotografie: SOZPÄDAL e. V.  
S. 22 oben Fotografie: Marcus Aurelius  
S. 28 Fotografie: Charles Deluvio  
S. 42–43 Fotografie: Horst Schlesiger,  
Stadtarchiv Karlsruhe, Bildarchiv Schlesiger  
S. 43 Visualisierung: Falk Schneemann Architektur  
S. 44 Skizze: Volkswohnung  
S. 46–47 Visualisierung: schneider + schumacher  
S. 47 Fotografie: Rommen | Braevenboer Fotografie  
S. 48 Skizze: Kopvol architecture & psychology GbR  
S. 49 Modell: Kopvol architecture & psychology GbR  
S. 50 Visualisierung: schneider + schumacher

Das Recht der Veröffentlichung aller Fotografien und Grafiken liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Volkswohnung GmbH.

## Lithographie

max-color  
www.max-color.de

## Druck

Stober Medien GmbH  
www.stober-medien.de

## Unterstützt durch

**Stadtarchiv  
Karlsruhe**  
STADTARCHIV & HISTORISCHE MUSEEN

## Literatur

Marcel Helbig, Stefanie Jähnen (2018). Wie  
brüchig ist die soziale Architektur unserer  
Städte? Trends und Analysen der Segrega-  
tion in 74 deutschen Städten. WZB

Teamwerk Architekten (2021). MEHRRaum –  
Die zeitgerechte Stadt – Potentiale der  
Mehrfachnutzung. teamwerk-architekten

Margarete Over, Patrick Zimmermann,  
Lars-Arvid Brischke (2021). Wie muss man  
bauen, um suffizientes Wohnen zu ermög-  
lichen? Ifeu

