

# Sozialbericht 2022/23



# Inhalt

1. Vorworte	3
2. Bezahlbarkeit und Suffizienz	7
3. Service und Angebote	12
4. Quartier und Entwicklung	17
5. Kennziffern	26

# Vorwort

# Stefan Storz

Geschäftsführer



„Unsere Aufgabe als kommunale Wohnungsbaugesellschaft geht darüber hinaus, bloßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gute Nachbarschaften, die langfristige Bezahlbarkeit unserer Wohnungen, gesunde Quartiere und ein fairer Vermietungsprozess liegen uns ebenso am Herzen.

# Wir möchten unseren Mieter:innen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause bieten.

Das Spannungsfeld, in dem wir uns dabei bewegen, wird zunehmend vielfältiger. Es geht nicht nur um mehr Wohnraum, nur um Bezahlbarkeit oder nur um Klimaschutz. Wir versuchen, die Aufgaben in Einklang zu bringen. Ganz im Sinne der drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – geben wir diesen drei großen Themen in unserem Berichtswesen den nötigen Raum zur Erläuterung, Gegenüberstellung und Diskussion: Unser Geschäftsbericht erscheint jährlich, der Umwelt- und Sozialbericht jeweils im zweijährigen Rhythmus.

Der Sozialbericht dient auch dazu, unsere Zielsetzungen im Themenkomplex Quartier, Soziales und Bestandsentwicklung immer wieder aufs Neue zu überprüfen. Und auch wenn wir merken, dass wir noch nicht an allen Stellen so weit sind, wie wir es gerne wären, können wir durch die regelmäßige Evaluation und ein Monitoring der wichtigen Themenfelder eine sehr gute Entwicklung ablesen: Beispielsweise möchten wir den Anteil der geförderten Wohnungen im Gesamtbestand

weiter erhöhen. Aktuell unterliegen rund 21 % unserer Wohnungen der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil unserer Mieten – nämlich 92 % – KdU-fähig. Das bedeutet, die Miethöhen liegen unterhalb der Grenze, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird. Wenn wir also von „bezahlbarem Wohnraum“ sprechen, umfasst dies einen Großteil unseres Gesamtbestands. Trotz der vielen Herausforderungen stehen wir erkennbar zu unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem sozialverträglichen Karlsruher Mietenmarkt.

Mein Dank geht an alle Mitarbeitenden, die an diesem Bericht mitgewirkt haben. Die Arbeit, die dahintersteht, lohnt sich mehr denn je. Ich schätze den Bericht als Instrument für eine stetige Evaluation und die Erkenntnisse als Auftakt zum Dialog. Und ich wünsche Ihnen, liebe Leser:innen, dass es Ihnen ebenso geht.“

Stefan Storz  
Geschäftsführer



# Vorwort

# Anja Kulik

Leiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales



„Das Finden von Lösungen zur ‚sozialen Frage‘ des Wohnens ist bei uns kein Orchideenthema, sondern Kern unserer Aufgabe. Aufgrund unserer Bestandsgröße – beinahe jede achte Mietwohnung in Karlsruhe ist eine Volkswohnung – können und müssen wir drängende Fragen mitgestalten. Wie wird der Zugang zu Wohnraum fair und transparent? Was verstehen wir unter bezahlbarem Wohnen? Welche Antworten finden wir auf demografische und gesellschaftliche Entwicklungen? Der vorliegende Bericht gibt Einblicke in Projekte und unsere strategischen Ansätze. Die vorgelegten Kennzahlen laden ein, Entwicklungen und Herausforderungen zu betrachten und Lösungen zu entwickeln.

Unser erster Sozialbericht erschien 2022. Heute – zwei Jahre später – schreiben wir ihn fort. Das ist uns vor allem im Bereich der Kennzahlen wichtig, um eine strukturelle Veränderung ablesen zu können.

## Inhaltlich beschäftigen wir uns mit drei Themenfeldern: Bezahlbarkeit & Suffizienz, Service & Angebote und Quartier & Entwicklung.

Unsere Kernaufgabe – bezahlbaren Wohnraum breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen – machen wir auf zwei Arten erlebbar: indem wir einerseits ausführliche, differenzierte Zahlen zur Mietentwicklung, Förderquote oder Mietbelastung vorstellen und andererseits zeigen, wie Menschen mit besonderen Schwierigkeiten durch das Projekt der Stadt Karlsruhe ‚Wohnung sucht Mieter\*in‘ Zugang zu Wohnraum erhalten.

Einen guten Kundenservice und Angebote, die über das reine Wohnen hinausgehen, können wir durch das Engagement unserer Mitarbeitenden sicherstellen. Zudem helfen uns dabei viele gute Partnerschaften und Kooperationen. Im Sozialbericht ist das Ergebnis dargestellt: hohe Zufriedenheitswerte bei unserer Mieterschaft, sinnvolle Beratungsangebote, geschaffene Orte für Begegnung und besondere Wohnformen. Jedes Quartier ist anders, hat Stärken und Schwächen. Damit wir dem jeweiligen Profil gerecht werden, Fehlendes ergänzen und bestehende Stärken nutzen, haben wir ein Quartiersmonitoring aufgebaut. Der Sozialbericht gibt Einblicke in diese Analyse und zeigt auf, welche vielfältigen Impulse in den letzten Jahren vor Ort bereits umgesetzt wurden.

Der Bericht dient nicht nur der Darstellung unseres Handelns nach außen. Tatsächlich nutzen wir die Gesamtschau für uns, um ein Fazit zu ziehen. Gerne teilen wir ein paar unserer Eindrücke: Wir freuen uns, dass wir in den letzten zwei Jahren weitere Kooperationen aufbauen und bestehende festigen konnten. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum kommt voran, allerdings Stück für Stück und nicht so schnell, wie wir es uns wünschen würden. Unsere Mietbelastungsquote, also der Anteil am Haushaltseinkommen, der für die Miete aufgebracht werden muss, ist weiterhin erfreulich unkritisch. In der Analyse überrascht hat uns allerdings die überdurchschnittliche Zahl an Räumungen im Jahr 2023, und wir werden uns die Ursachen genauer anschauen. Wir hoffen, dass der vorliegende Bericht zum Mit- und Weiterdenken einlädt und freuen uns auf den Austausch!“

Anja Kulik  
Leiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales



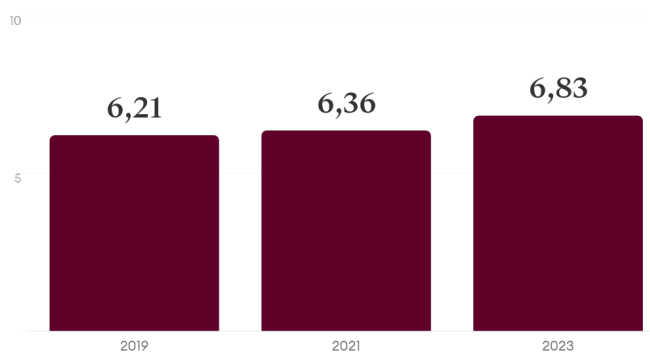
# Bezahlbarkeit und Suffizienz



### Bezahlbarer Wohnraum als Kernaufgabe

Wir sind eine Wohnbaugesellschaft mit langer Tradition. Gegründet vor über 100 Jahren, um die Wohnungsnot in der Weimarer Republik zu lindern, gilt für uns damals wie heute dieselbe Kernaufgabe: Bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Doch die Herausforderungen sind in den vergangenen Jahren stetig gewachsen: Historische Baukostensteigerungen machen den Neubau teuer. Die Flächen werden knapper und dadurch sinken die Möglichkeiten, im großen Stil neuen Wohnraum zu schaffen. Und unser Bestand erfordert massive und kostenintensive Modernisierungen, um die Energiewende voranzutreiben. Zielkonflikte gilt es zu moderieren und vielfältige, vielleicht auch kleinteilige Strategien zu entwickeln, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Ein wichtiger Ansatz bei der Wohnraumbereitstellung ist für uns das Thema Suffizienz. Unter „suffizientem Wohnen“ versteht man Maßnahmen und Praktiken, die darauf einzahlen, den Flächenverbrauch und Flächenanspruch der Bewohner:innen zu verkleinern. Das geschieht zum Beispiel durch ein Angebot von multifunktionalen Flächen wie Gemeinschaftsräumen, Gästewohnungen oder Waschküchen. Einige Suffizienzansätze haben wir bereits in unseren Planungsstandards integriert. So achten wir darauf, dass kompakte Wohnungen entstehen und durch eine kluge Grundrissgestaltung eine dichtere Belegung der einzelnen Wohnungen möglich ist. Wohnen muss bezahlbar bleiben. Unsere Mietentwicklung behalten wir daher genau im Auge. So können wir Entwicklungen frühzeitig erkennen und bei Bedarf steuern.

### Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>



Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete ist in den letzten Jahren moderat gestiegen. Lagen wir 2019 bei 6,21 €/m<sup>2</sup> und bei 6,36 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021, so beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31.12.2023 6,83 €/m<sup>2</sup>. Allerdings ist dieser Durchschnittswert nur bedingt aussagekräftig. Es lohnt eine genauere Betrachtung, die zwischen Neubau und Bestand unterscheidet: So haben wir im Bestand, der vor 2015 errichtet wurde, eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,63 €/m<sup>2</sup>, im Neubau ab 2015 9,04 €/m<sup>2</sup>.

# 13.456 Mietwohnungen

Stand Dezember 2023

## Rund 21 %

unserer Wohnungen unterliegen aktuell der Mietpreisbindung

# 92 % unserer Mieten

sind KdU-fähig

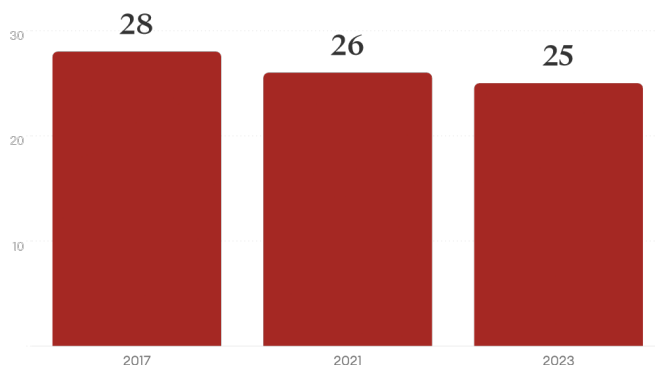
Rund 21 % unserer Wohnungen unterliegen aktuell der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil unserer Mieten – nämlich 92 % – KdU-fähig. Das bedeutet, die Miethöhen liegen unterhalb der Grenze, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird. Zudem vermieten wir auch viele nicht geförderte Wohnungen an Menschen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Wenn wir also von „bezahlbarem Wohnraum“ sprechen, umfasst dies einen Großteil unseres Gesamtbestands.

Regelmäßig erheben wir Daten, indem wir unsere Mieterschaft fragen, wie zufrieden sie mit uns sind. Ein Punkt ist dabei die Frage nach der Mietbelastung – also der Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Seit 2012 weist diese eine stabile Struktur auf. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2021 ist sie sogar wieder leicht gesunken. 2023 ergab sich in der Befragung eine Mietbelastungsquote von 25 %. Unsere Mieterschaft bestätigen dieses Bild:

# 71 % der Befragten

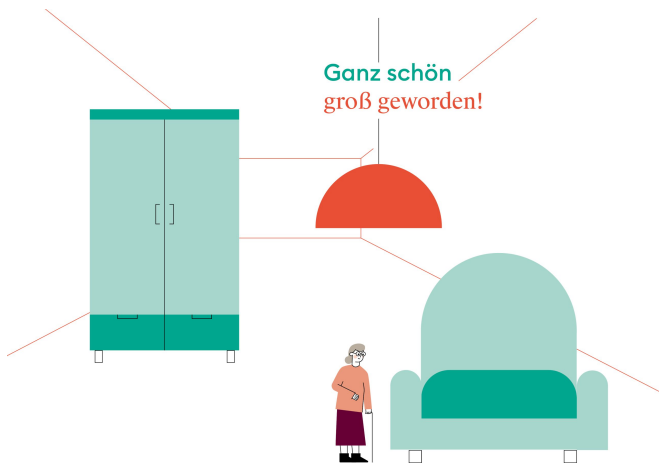
stufen ihre Miete als angemessen oder günstig ein

Mietbelastungsquote in %

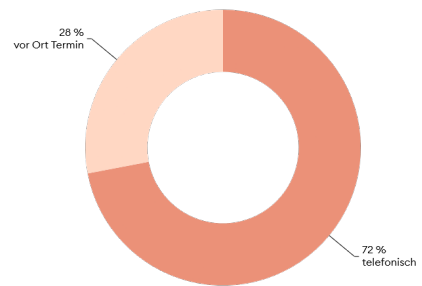


## Freiraum statt Großraum

Nicht nur der Wohnraum selbst, sondern auch dessen Verfügbarkeit, Vergabe und Volatilität sind Problemfelder, die die Immobilienwirtschaft unserer Zeit umtreiben. Die Nachfrage nach bedarfsgerechten Mietwohnungen ist so stark wie vermutlich noch nie zuvor in Deutschland. Allerdings fehlt leider ausreichend bezahlbarer Wohnraum. Umso wichtiger ist es, das knappe Gut möglichst passend zu den Lebensumständen der Mieterschaft zu vergeben. Viele Menschen, deren Lebenssituation sich verändert hat, wären grundsätzlich bereit, ihren Wohnraum zu verkleinern und das zu groß gewordene Heim jungen Familien zur Verfügung zu stellen. Das rechnet sich aber aufgrund der heutigen Mietpreise finanziell oft nicht. Genau hier setzt unsere Wohnraum-Mobilisierungsaktion „Freiraum statt Großraum“ an: Wohnraumverkleinerung wollen wir damit wieder attraktiv machen. Mit einem anschaulichen Flyer haben wir im Rahmen des Pilotprojekts rund 1.500 Haushalte angeschrieben, deren Wohnung über mindestens vier Zimmer verfügt und die schon länger Teil unserer Mieterschaft sind.

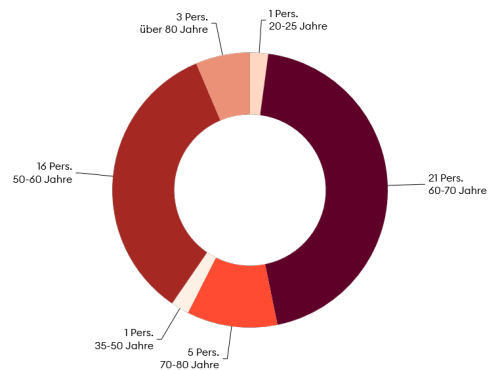


### Mietgesuche

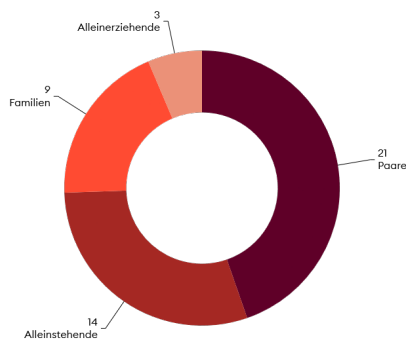


Immerhin 70 Mieterinnen und Mieter meldeten sich in der Folge bei uns und für 47 von ihnen konnten wir letztlich ein neues Mietgesuch für eine kleinere Wohnung erfassen. Für diese Haushalte suchen wir nun in unserem Bestand priorisiert nach einer kleineren Wohnung.

### Altersklassen



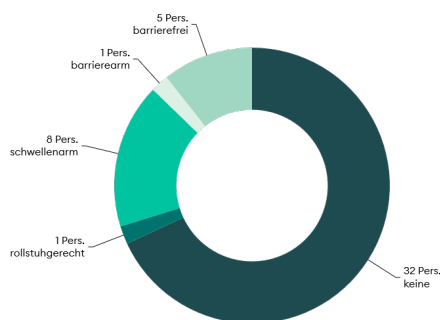
### Haushaltsstruktur



Damit eine Verkleinerung nicht zum finanziellen Nachteil für die Bewohnerschaft in unseren Quartieren wird, ist eine Mitnahme bis zum vollen Mietpreis möglich. Die Menschen können zudem mit einer Ersparnis bei den Energiekosten rechnen. Die Mietpreisgestaltung ist natürlich individuell von der Beschaffenheit, dem Bau- oder Modernisierungsjahr der neuen Wohnung abhängig. So kann es sein, dass der Quadratmeter-Preis der kleineren Wohnung höher ist als der bisherige, der höhere Ausstattungsstandard aber deutlich besser zu den aktuellen und künftigen Lebens- und Gesundheitsumständen passt. Denn die Rückmeldungen zeigen: Neben dem finanziellen Aspekt hat etwa ein Drittel der Menschen Interesse an altersgerechtem Wohnraum als Grund für einen möglichen Wohnungsaustausch angegeben.



## Gesundheitliche Anforderungen



vergangenen Jahren rund 600 Wohnungen vermittelt werden. Der Karlsruher Ansatz der Wohnraumakquise hat bundesweit Vorbildcharakter und wir freuen uns, Teil des Programms zu sein“, sagt Anja Kulik.

Mit nur rund 3 % neu erfasster Mietgesuche aus dem kontaktierten Streukreis waren es wenig Haushalte, die sich eine Verkleinerung überhaupt vorstellen können. Grund dafür kann der durchschnittlich günstige Mietpreis sein. Jene Mieter:innen, die sich auf die Aktion hin gemeldet haben, bezahlen durchschnittlich 6,25 €/m<sup>2</sup>. Für unsere Kampagne „Freiraum statt Großraum“ bekamen wir viel Lob von jungen Familien, die Schwierigkeiten haben, eine passende Wohnung zu finden. Diese Gruppe wünscht sich schon lange ein derartiges Angebot von Wohnungsbauunternehmen.

## Beteiligt am Projekt der Stadt Karlsruhe "Wohnung sucht Mieter\*in"

Eine eigene Wohnung zu haben, ist Grundlage für ein geregeltes eigenständiges Leben. Dazu gibt es zahlreiche Studien. „Erst, wenn ich wieder ein Dach über dem Kopf habe, kann ich beginnen, alle anderen Dinge in meinem Leben in Ordnung zu bringen“, erklärt Anja Kulik, unsere Leiterin Soziales. Als Partnerin der Stadt Karlsruhe beteiligen wir uns daher an einem speziellen Programm, um obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen ein eigenes Heim zu bieten. Seit 2014 besteht das zunächst als Projekt angelegte und mittlerweile fest integrierte Programm „Wohnung sucht Mieter\*in“ als fester Bestandteil der kommunalen Wohnraumakquise. Rund 50 Wohnungen stellen wir der zuständigen Fachstelle Wohnungssicherung jährlich zu Verfügung. Die Fachstelle belegt diese Wohnungen mit passenden Mieter:innen und unterstützt die Menschen bei allen Formalitäten. „Im Rahmen des Projekts konnten in den

# Service und Angebote



### Gut beraten

So lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu wohnen und dabei möglichst selbständig zu bleiben, das ist der Wunsch vieler älterer Menschen und Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Durch das wachsende Bewusstsein für die Notwendigkeit bedarfsgerechten Wohnraums, gibt es inzwischen viele verschiedene Angebote. Dennoch kommt für die Mehrzahl dieser Haushalte ein Umzug in eine altersgerechte Wohnung nicht in Frage.

Mithilfe kleinerer, manchmal auch größerer Umbauten lässt sich das eigene Zuhause den neuen Bedürfnissen anpassen. So erleichtert beispielsweise ein Haltegriff den Ausstieg aus der Badewanne, mit einer Rampe können die Treppenstufen im Eingangsbereich überwunden werden. Doch welche Anpassungen sind notwendig? Wie hoch sind die Kosten? Und was wird durch die Pflegekassen bezuschusst?

In Karlsruhe unterstützt die Wohnberatung der Paritätischen Sozialdienste Interessierte bei der Beantwortung dieser Fragen und das unabhängig, sachkundig und kostenfrei. Bei einem Hausbesuch werden mit der Mieterschaft sinnvolle Technik und Hilfsmittel besprochen, konkrete Umbaumaßnahmen empfohlen, auf mögliche Finanzierungsmöglichkeiten hingewiesen und gemeinsam eine Lösung entwickelt, um weiterhin selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Auf Wunsch unterstützt ein ehrenamtlicher Begleitservice bei Besuchen von Handwerkern. Damit leistet die Wohnberatung nicht nur kompetente Unterstützung für unsere Mieterschaft, sondern gibt auch uns die Gewissheit, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen sinnvoll sind und den individuellen Wohnumständen entsprechen.

In den beiden vergangenen Jahren konnte die Wohnberatung der Paritätischen Sozialdienste insgesamt 54 Volkswohnungs-Mieterinnen und -Mieter kompetent zu möglichen Anpassungen beraten. Die dabei empfohlenen Maßnahmen gestatten wir in der Regel ohne die sogenannte Rückbauverpflichtung. Das ist ein echtes Plus für unsere Mieterschaft und dank der jahrelangen verlässlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Wohnberatungsstelle möglich. In einigen Fällen ist für

den Umbau sogar ein Zuschuss von unserer Seite möglich.

Wir sind dankbar für dieses wertvolle Angebot und froh, dass unsere Mieterschaft von diesem starken Partner gut beraten wird.

### Wir gestalten Lebensräume

Als soziale Vermieterin gestalten wir Lebensräume und Angebote, die über das reine Wohnen hinausgehen. Starke Partnerschaften vor Ort in Form von Quartiersprojekten helfen, das soziale Umfeld zu stärken. Niederschwellige Mobilitätsangebote erleichtern unserer Mieterschaft den Umstieg auf einen nachhaltigen Mobilitätsmix. Gewerbevermietungen im Bereich der Pflege, Medizin, Bildung und Betreuung verbessern die Nahversorgung in den einzelnen Quartieren. Gemeinschaftsräume, Spielplätze und Grünflächen schaffen dabei den notwendigen Raum für Begegnungen und sorgen für ein lebenswertes Wohnumfeld.

## 2 Gemeinschaftsräume

im Rintheimer Feld und in Kirchfeld-Nord

## 53 Vermietungen

für Pflege, Medizin, Bildung und Betreuung

Die positiven Erfahrungen aus den zurückliegenden Jahren sind für uns Antrieb, nach weiteren sinnvollen Kooperationen für unsere Quartiere zu suchen und Partnerschaften einzugehen.





### Paritätische Sozialdienste

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. Auch der „Karlsruher Hausbesuch“ ist ein Angebot der Paritätischen Sozialdienste, welches wir und die Bewohnerschaft in unseren Quartieren extrem schätzen.



### Caritas

Professionelle Hilfe, wo die Not am größten ist. Die Caritas bietet Hilfsangebote für Kinder, Heranwachsende, Familien, ältere Menschen. Wir freuen uns, dass wir mit

diesem erfahrenen Partner für unser großes Neubauquartier August-Klingler-Areal Projekte entwickeln können. Auf dem Areal wird die Caritas Wohngemeinschaften betreiben und eine Tagesbetreuung für ältere Menschen anbieten.



### Diakonie 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 und in Oberreut.

Foto: Diakonisches Werk Karlsruhe





### AWO

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. Mit dem Quartiersprojekt QUINO der AWO in der Innenstadt-Ost arbeiten wir seit dessen Start gut und gerne zusammen.

Generationen zu entwickeln. Wir freuen uns, dass das Quartiersprojekt in der Waldstadt sich hier engagiert - für eine Weiterentwicklung des Zusammenlebens und die Stärkung des Zusammenhalts im Stadtteil.



### stadtmobil

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



### Badischer Landesverein für Innere Mission

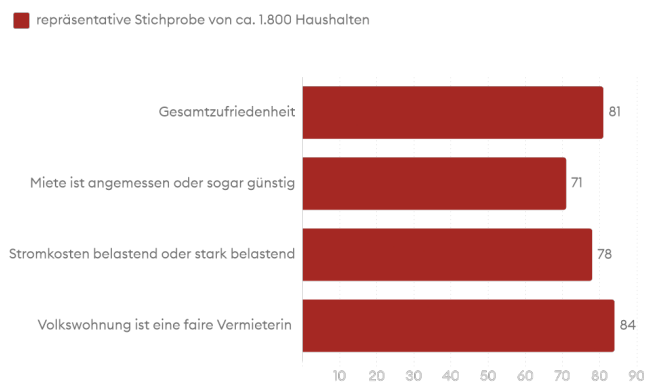
Der BLV ist Pionier für eine niedrigschwellige, zielgruppengerechte Quartiersarbeit in Karlsruhe. Nach dem Motto „Gemeinsam für ein nachbarschaftliches Miteinander im Quartier“ ist es sein Ziel, ein solidarisches und sozial nachhaltiges Unterstützungsnetzwerk für alle



## Zufriedenheitsbefragung unserer Mieterschaft

Wir möchten unbedingt wissen, wie zufrieden unsere Mieterschaft mit unseren Serviceangeboten, der Erreichbarkeit und der konkreten Unterstützung sind. Daher befragen wir sie regelmäßig dazu. Im Frühjahr 2023 wurde eine repräsentative Stichprobe von ca. 1.800 Haushalten durch ein externes Institut beauftragt – mit einem schönen Ergebnis: 88 % bewerten das Thema „Freundlichkeit“ im Kontakt mit dem Service-Center mit „gut“ oder „sehr gut“. 82 % schätzen die Kompetenz der Mitarbeitenden und 81 % sind mit unserer Erreichbarkeit zufrieden. Über 90 % möchten auch nach einem Umzug in einer Volkswohnung wohnen.

## Ergebnisse der Zufriedenheitsbefragung 2023 in %





# Quartier und Entwicklung



## Jedes Quartier ist anders...

Die Entwicklung unserer Quartiere verstehen wir ganzheitlich. Das bedeutet, dass wir neben baulichen auch soziale Maßnahmen betrachten. Dazu gehören bedarfsgerechte Wohn- und Nahversorgungsangebote, eine wohnortnahe Beratung, Begegnungsorte, eine tragende soziale Infrastruktur, eine gesundheitsförderliche Umgebung und ein wertschätzendes, von bürgerschaftlichem Engagement getragenes gesellschaftliches Umfeld.

Für das Gesamtbild ist es nicht notwendig, dass jedes unserer Gebäude zur Erreichung bestimmter Quartiersziele beiträgt. So muss nicht jedes Gebäude einen schwellenfreien Zugang haben. Aber es sollte in Summe ausreichend barrierearme Wohnungen geben, sodass die Mieterschaft innerhalb eines Quartieres umziehen kann, sobald sich ihr Bedarf ändert. Um zu wissen, wie jedes Quartier aufgestellt ist, haben wir Kennzahlen definiert, die wir auf Quartiersebene auswerten und deren Verlauf wir beobachten. Auf Basis dieser Daten können wir gezielte Maßnahmen in den Quartieren umsetzen.

Im Frühjahr 2023 wurde das Quartiersmonitoring zum ersten Mal erstellt und intern veröffentlicht. Es hilft den Mitarbeitenden bei Planungsfragen und Projektentscheidungen. Entwicklungen in den Quartieren können dadurch frühzeitig erkannt und bei Bedarf gegengesteuert werden.

Die Zufriedenheit wird in einer Skala von 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden gemessen.

### Daxlanden

379 Wohnungen  
 1 Zimmer (8,2 %); 2 Zimmer (34,8 %); 3 Zimmer (42,2 %); 4 Zimmer (14,8 %)  
 56,5 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,1  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,3  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,4



### Durlach Lohn-Lissen

553 Wohnungen  
 1 Zimmer (0,5 %); 2 Zimmer (42,3 %); 3 Zimmer (42,7 %); 4 Zimmer (14,5 %)  
 4,3 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,3  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,5  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,6



### Innenstadt-Ost

692 Wohnungen  
 1 Zimmer (22,5 %); 2 Zimmer (34,5 %); 3 Zimmer (27,5 %); 4 Zimmer (12,5 %); 5 Zimmer (2,5 %); 6 und mehr Zimmer (0,6 %)  
 50,3 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,3  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,3



Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,5



### Knielingen 2.0

335 Wohnungen

1 Zimmer (9,0 %); 2 Zimmer (31,9 %); 3 Zimmer (33,1 %); 4 Zimmer (19,7 %); 5 Zimmer (4,2 %); 6 und mehr Zimmer (2,1 %)

70,5 % barrierearme Wohnungen

Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 1,9

Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 1,9

Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 1,8



### Mühlburger Feld

1.295 Wohnungen

1 Zimmer (2,2 %); 2 Zimmer (59,8 %); 3 Zimmer (36,9 %); 4 Zimmer (0,9 %); 5 Zimmer (0,2 %)

9,2 % barrierearme Wohnungen

Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,2

Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,3

Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,4



### Nordstadt

1.091 Wohnungen

2 Zimmer (43,0 %); 3 Zimmer (35,2 %); 4 Zimmer (14,9 %); 5 Zimmer (7,0 %)

0,6 % barrierearme Wohnungen

Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 1,7

Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,1

Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,1

Foto: Stephan Baumann, bild\_raum



### Nordweststadt

761 Wohnungen  
 1 Zimmer (2,9 %); 2 Zimmer (32,7 %); 3 Zimmer (53,6 %); 4 Zimmer (10,5 %); 5 Zimmer (0,3 %)  
 4,7 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,1  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,2  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,6  
 Foto: Stephan Baumann, bild\_raum



### Oberreut-Mittelreut

732 Wohnungen  
 1 Zimmer (10,1 %); 2 Zimmer (28,6 %); 3 Zimmer (43,7 %); 4 Zimmer (17,6 %)  
 44,7 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,2  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,0  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,4



### Oberreut-Feldlage

379 Wohnungen  
 1 Zimmer (4,8 %); 2 Zimmer (25,3 %); 3 Zimmer (49,3 %); 4 Zimmer (17,2 %); 5 Zimmer (3,4 %)  
 62,5 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 1,8  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,0  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,5



### Oberreut-Waldlage

1.224 Wohnungen  
 1 Zimmer (5,2 %); 2 Zimmer (42,4 %); 3 Zimmer (45,0 %); 4 Zimmer (6,9 %); 5 Zimmer (0,4 %); 6 und mehr Zimmer (0,1 %)  
 12,4 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielmöglichkeiten für Kinder“: 2,1  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,0  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,5  
 Foto: Stephan Baumann, bild\_raum





### Rintheimer Feld

1.101 Wohnungen  
 1 Zimmer (2,2 %); 2 Zimmer (39,3 %); 3 Zimmer (46,1 %); 4 Zimmer (11,3 %); 5 Zimmer (1,2 %)  
 48,1 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielemöglichkeiten für Kinder“: 1,9  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,1  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,3  
 Foto: Stephan Baumann, bild\_raum



### Waldstadt-Süd

667 Wohnungen  
 1 Zimmer (10,0 %); 2 Zimmer (36,3 %); 3 Zimmer (53,4 %); 4 Zimmer (0,3 %)  
 21,3 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielemöglichkeiten für Kinder“: 2,1  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,5  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,8  
 Foto: Stephan Baumann, bild\_raum



### Waldstadt-Nord

646 Wohnungen  
 2 Zimmer (30,0 %); 3 Zimmer (67,5 %); 4 Zimmer (2,5 %)  
 9,4 % barrierearme Wohnungen  
 Zufriedenheit „Spielemöglichkeiten für Kinder“: 2,1  
 Zufriedenheit „Wohngebäude insgesamt“: 2,0  
 Zufriedenheit „Ruf/Ansehen der Wohngegend“: 2,1

### Impulse im Quartier

Durch unser Quartiersmonitoring können wir Daten und Kennzahlen erheben und vergleichen. Was sich nicht in Kennzahlen messen lässt, sind die Aktionen, die in unseren Quartieren ablaufen und die Angebote, die einen echten Mehrwert für die Nachbarschaft bieten. Und dort ist einiges los!



### Gemeinschaftliches Gärtnern

In unserem Jubiläumsjahr haben wir in der Nordweststadt mit einer besonderen Nachbarschaftsaktion gestartet: Gemeinschaftliches Gärtnern. In der Nähe unseres Servicebüros in der August-Bebel-Straße wurden im März 2022 zwei Hochbeete errichtet. Mieterinnen und Mieter

haben seither die Möglichkeit, sich bei diesem Projekt zu beteiligen – beim Anlegen der Beete oder der späteren Ernte. Alle Gartenutensilien, Erde und Pflanzen aus biologischem Anbau stellen wir kostenlos zur Verfügung. Im Mai wurde zwischen zwei Gebäudezeilen eine Wiese zum Gemüseacker mit Blühstreifen umfunktioniert. Die Gartenexpert:innen vom Sozialunternehmen Ackerpause vermitteln professionelles Praxiswissen zum Gemüseanbau und begleiten die Nachbarinnen und Nachbarn dabei, die Hoch- und Gemüsebeete einzurichten, zu bepflanzen und nach biologischem Standard zu pflegen. In wöchentlichen Sprechstunden steht das Team von der Ackerpause zur Verfügung, um unserer Mieterschaft wertvolle Tipps und Unterstützung rund um die Pflege und Bewirtschaftung des Gemüseackers zu geben. In der Nordstadt wurde im Spätjahr 2022 ein weiterer Acker angelegt.



### Feste für unsere Mieterschaft

Im Rahmen unseres Jubiläumsjahres veranstalteten wir viele kleine Straßen-, Nachbarschafts- und Quartiersfeste, um gemeinsam mit der Bewohnerschaft in unseren Quartieren einen geselligen Nachmittag bei Essen und Trinken mit netten Gesprächen zu erleben. Um den Nachmittag für Jung und Alt abwechslungsreich zu gestalten, gab es bei jedem Fest unterschiedliche Angebote. Neben einem Grillstand und kühlen Getränken gab es – je nach Größe des Festes – gerne auch mal noch ein Eis als Nachtisch, direkt aus dem Eiswagen. Beim Glücksrad konnten unsere Mieterinnen und Mieter verschiedene Preise gewinnen und unsere jungen Gäste konnten sich kreative Ballontiere kneten lassen oder sich



beim Kinderschminken in einen wilden Tiger verwandeln.



### Fahrrad-Reparatursäule

Seit Februar 2023 steht eine Fahrrad-Reparatursäule neben dem Servicebüro Nordwest in der August-Bebel-Straße 60. Hier kann unsere Mieterschaft das Fahrrad einspannen und kleinere Defekte bequem beheben. Die Station bietet außer einem Multitool-Werkzeug auch eine Handpumpe mit Adapter für alle Ventiltypen. Besonders hilfreich: Reparaturanleitungen können per QR-Code an der Säule abgerufen werden. Weitere Fahrrad-Reparatursäulen gibt es bereits in der Waldstadt und in Oberreut.



### Karlsruhe spielt!

Wo sonst Autos fahren heißt es einmal im Jahr: Macht Platz für „Karlsruhe spielt!“. Im Rahmen der dezentralen Aktion des städtischen Kinderbüros beteiligten wir uns in verschiedenen Stadtteilen an dem wertvollen Programm. Bei den Aktionen konnten sich Anwohnerkinder auf den gesperrten Straßen mal so richtig austoben. Mit Straßenkreide entstanden kleine Kunstwerke, Drachen wurden mit rosa Nägeln verziert und kunterbunte Regenbögen verliehen dem grauen Asphalt Farbe. Die Spielstationen forderten die Kinder auf unterschiedliche Art und Weise heraus. Mal durften sie balancieren, mal kreativ sein, die nächste Station war eher auf Bewegung ausgelegt, dann hieß es wieder volle Konzentration beim „Fische“ angeln aus dem glitschigen Eimer. An allen Tagen ergänzten unterschiedliche Kooperationspartner

unser Spielangebot. Eine rundum gelungene Aktion, die den Kindern, unserer Mieterschaft, aber auch uns selbst sehr viel Spaß gemacht hat. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle an alle Kooperationspartner und Mitarbeiter:innen, die sich bei der Spielaktion engagiert haben.



### Bücherschrank in Oberreit

Im Dezember 2010 wurde der erste Bücherschrank in Karlsruhe eingeweiht, inzwischen gibt es 36, verteilt auf nahezu alle Stadtteile. Und so funktioniert's: Im Tauschschrank kann man die ausgelesenen Bücher einstellen und selbst kostenlos andere Bücher mitnehmen. Das spart Geld und schont die Umwelt. Gerne haben wir die Diakonie Karlsruhe unterstützt, vor der Villa Regenbogen in Oberreit einen weiteren Bücherschrank aufzustellen.



### Pumpipumpe

Gemeinsam mit dem Schweizer Verein Pumpipumpe e.V. setzen wir uns für bewussten und nachhaltigen Konsum ein. Die entscheidende Frage in diesem Projekt: „Was muss ich wirklich selbst besitzen und was kann ich gut teilen?“. Eine Bohrmaschine in einem Mehrfamilienhaus reicht völlig aus, ebenso eine Fahrradpumpe oder eine lange Leiter. Pumpipumpe hat sich hierzu etwas einfallen lassen: Mit verschiedenen Aufklebern am Briefkasten können Sie zeigen, was Sie an Ihre Nachbar:innen verleihen möchten. Ausleihen und Verleihen sind gute Anlässe, um mit den Nachbar:innen ins Gespräch zu kommen, nachbarschaftliche Kontakte aufzubauen und zu pflegen. Durch das Teilen werden Dinge effizienter genutzt. Das spart Ressourcen und schont die Umwelt. Auf Dauer lässt sich viel Geld sparen, indem selten genutzte Gegenstände (kostenlos) geliehen werden, statt sie extra zu kaufen.

Bildquelle: Verein Pumpipumpe

## Wie kann Wohnarchitektur zum Erhalt und zur Förderung psychosozialer Gesundheit beitragen?

Um Antworten auf diese Frage zu finden, haben wir gemeinsam mit dem Büro Kopvol architecture & psychology das Forschungsprojekt „Der Mensch als Maßstab. Architektur und psychosoziale Gesundheit im bezahlbaren Wohnungsbau“ initiiert. Ermöglicht wurde die Umsetzung durch die Unterstützung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, das die Grundlagenforschung im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg als beispielgebendes Projekt förderte.

Mit unserem Bestand von rund 13.500 Wohnungen in Karlsruhe können wir maßgeblich Einfluss nehmen auf die Planung von Neubauten und Bestandsstrukturen. Daher standen ganz konkrete Fragen im Mittelpunkt des Forschungsprojekts: Wie entstehen Wohnungen, die sich förderlich auf die psychische und physische Gesundheit der Bewohner:innen auswirken? Wie muss das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit gestaltet sein, damit das Zusammenleben in heterogenen Nachbarschaften gut funktioniert?



Bei der Ergebnispräsentation im Dezember 2023 wurde deutlich: Die Antworten, die Kopvol in der zweijährigen Untersuchung gemeinsam mit unserer Mieterschaft gefunden hat, sind teils überraschend, teils bestätigend klar.

Drei Testbereiche wurden untersucht: wohnbezogene Bedürfnisse, architekturbezogene Gesundheit und psychosoziale Gesundheit. Ein wichtiges Ergebnis ist, dass

die Befriedigung von vier Bedürfnissen eine zentrale Rolle für die psychosoziale Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner spielt: Das Bedürfnis nach Privatheit ist deutlich höher als das Bedürfnis nach sozialer Interaktion; das Bedürfnis nach Entwicklung braucht Regeneration und Stimulation in den Räumlichkeiten. Das Bedürfnis nach Zugehörigkeit ist dann befriedigt, wenn der Wohnraum ausreichend Möglichkeit zur individuellen Gestaltung lässt und gleichzeitig traditionelle Strukturen aufweist. Und das Bedürfnis nach Komfort braucht effizient gestaltete Wohnräume.

Die aus den Forschungsergebnissen abgeleiteten qualitativen Raumkonzepte ermöglichen im nächsten Schritt die Übertragung in die Bau- und Planungspraxis. Wie diese genau aussehen, zeigt die unter dem Titel „Der Mensch als Maßstab. Architektur und psychosoziale Gesundheit im bezahlbaren Wohnungsbau“ veröffentlichte Studie (Pabst Science Publisher, 2023).





## Volkswohnung GmbH

WOHNRAUMVERSORGUNG	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Wohnungen		13.353	13.397	13.387	13.460	13.456
<b>Wohnungsgemeinde</b>						
1-Zimmer-Wohnungen	%	5,99	6,00	6,04	6,03	6,15
2-Zimmer-Wohnungen	%	37,88	37,91	37,85	37,84	37,80
3-Zimmer-Wohnungen	%	43,73	43,62	43,64	43,45	43,34
4-Zimmer-Wohnungen	%	10,25	10,30	10,33	10,59	10,63
5-Zimmer-Wohnungen und mehr	%	2,15	2,16	2,13	2,10	2,09
rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2		25	31	31	31	39
barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 oder LBO		176	217	224	285	306
Wohnungen mit schwellenarmem Zugang		702	702	703	700	800
Wohnungen mit schwellenfreiem Zugang		2.027	2.057	2.055	2.071	2.181
durchschnittliche Miet- bzw. Mietvertragsdauer	Jahre	13,00	13,25	13,33	13,3	13,49
Mieterfluktuation	%	5,49	5,68	6,20	6,20	5,30
Vermietung Anteil Sonderschiene	%	**	**	9,00	13,30	7,70
Anzahl Räumungen		13	12	15	16	28
<b>BEZAHLBARKEIT</b>						
durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>	€	6,21	6,31	6,36	6,54	6,83
durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup> im Bestand (vor 2015)	€	6,04	6,14	6,19	6,35	6,63
durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup> im Neubau (ab 2015)	€	8,50	8,49	8,57	8,80	9,04
<b>Sollmietencluster</b>						
unter 5,00 €/m <sup>2</sup>	%	13,57	10,04	9,63	8,87	6,64
5,00 – 5,99 €/m <sup>2</sup>	%	26,21	26,57	25,80	21,58	14,89
6,00 – 6,99 €/m <sup>2</sup>	%	43,25	43,39	42,41	40,63	39,61
7,00 – 7,99 €/m <sup>2</sup>	%	10,93	13,47	14,80	20,01	26,47
8,00 – 8,99 €/m <sup>2</sup>	%	1,95	2,23	2,86	3,59	5,57
9,00 – 9,99 €/m <sup>2</sup>	%	1,46	1,49	1,49	1,83	2,10
über 10 €/m <sup>2</sup>	%	2,46	2,80	3,02	3,51	4,71
Anteil KdU-fähiger Mieten	%	94,00	94,00	95,00	94,00	92,00
Anteil miethpreisgebundener Wohnraum	%	19,00	20,00	20,00	20,00	21,00
Anteil miethpreisgebundener Wohnraum im Neubau (ab 2015)	%	51,00	52,00	52,00	53,07	53,12
Mietbelastungsquote	%	28,00*	**	26,00	**	25,00
<b>SERVICE/ANGEBOTE/BERATUNG</b>						
Mieterzufriedenheit	%	78,00*	**	82,00	**	81,00
Soziale Kooperationen		7	7	11	11	13
Durchgeführte Wohnberatungen		19	17	15	28	26

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

\*\* Keine Erfassung

# Impressum

## **Herausgeberin**

Volkswohnung GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

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

Pia Hesselschwerdt  
Leiterin Kommunikation und Unternehmensentwicklung

## **Konzept und Gestaltung**

Heine/Lenz/Zizka Projekte GmbH  
[www.hlz.de](http://www.hlz.de)

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