



10-Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

Dr. Gabriela Bloem – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
SEVA am 04. März 2020

2017

**Handlungsprogramm
Wohnen**

34 Maßnahmen
5 Handlungsfelder



2020

10 Punkte

2019

**Wohnraumbedarfs-
analyse**

HD-Studie Wohnen

**Bevölkerungsvoraus-
rechnung**

Wanderungsbericht



10-Punkte

zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

- 1 Vielfältiges Wohnungsangebot für alle
- 2 Angebotserweiterung für Starterhaushalte
- 3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern
- 4 Verbesserung der Wohnsituation von Senioren
- 5 Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente
- 6 Aktive Liegenschaftspolitik
- 7 Innenentwicklung: Wohnungsbau im Siedlungsbestand
- 8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum
- 9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot
- 10 Initiativen in Region sowie auf Landes- und Bundesebene

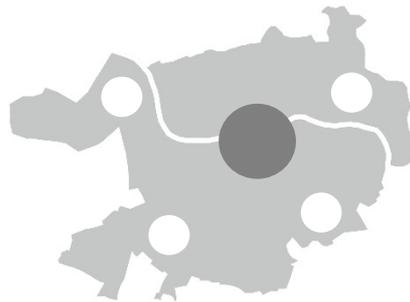
1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Nachfragegruppen



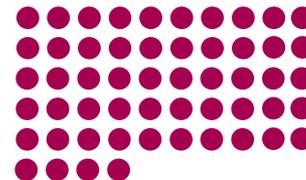
9

Standortpräferenzen



18

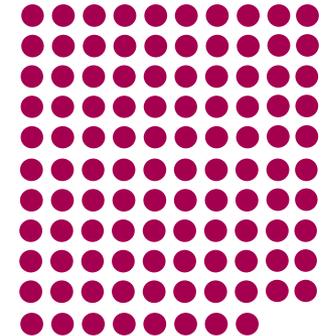
Bezahlbarkeit



54

Wohnformen

Miete
Eigentum



108

1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle



Zielsetzung

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt. Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern und Senioren einer besonderen Unterstützung.

Maßnahmen

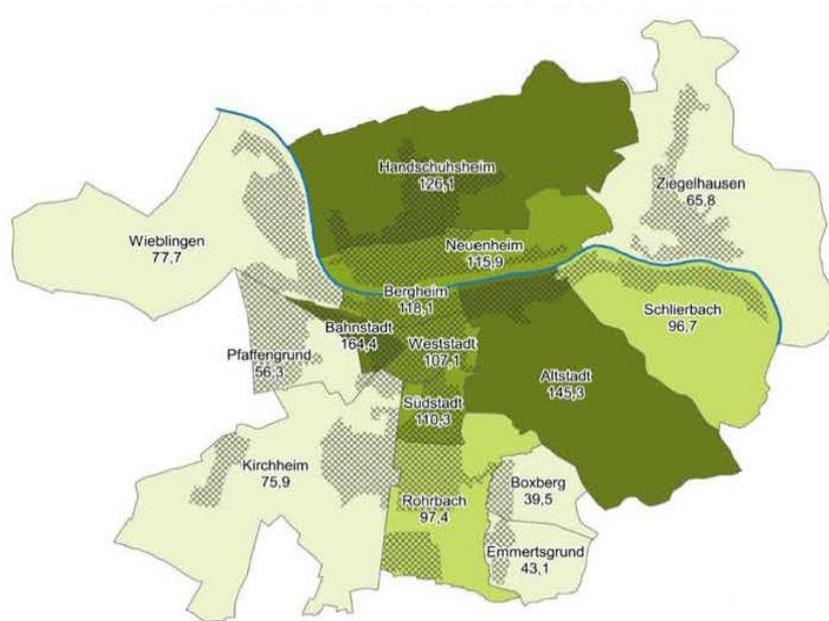
- Durchführung von experimentellen Modellvorhaben:
 - Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier
 - gemeinschaftliches Wohnen (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
 - flächensparender, kostengünstiger und klimagerechter Wohnungsbau
 - betreutes und barrierefreies Wohnen
 - Werks- oder Mitarbeiterwohnungen
- Schaffung des gesetzlichen und finanziellen Rahmens für Modellprojekte

2. Angebotserweiterung für Starterhaushalte

1-2 Personen / 18-29 Jahre

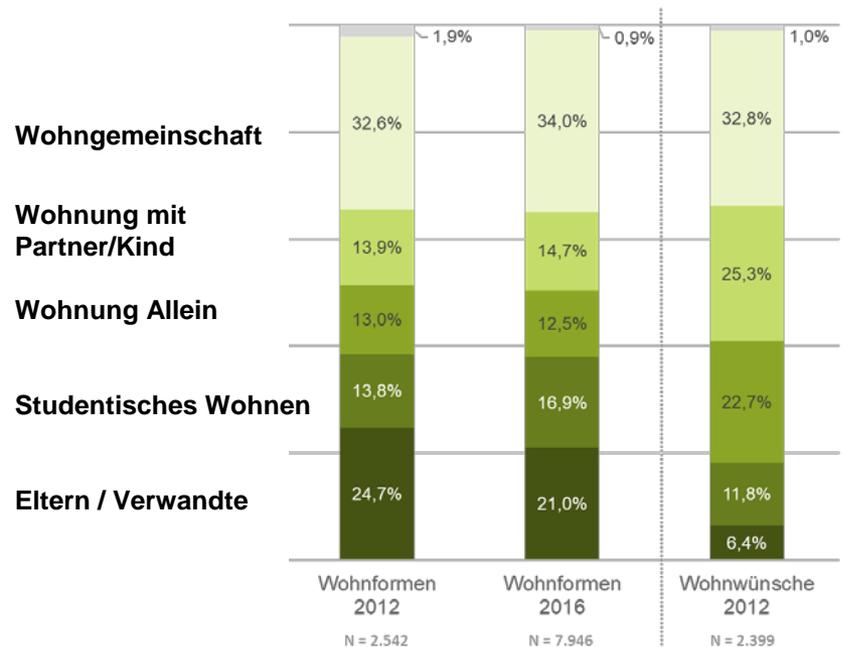
27 Prozent der Haushalte → 63 Prozent der Umzüge

Standortpräferenzen 18-29-Jährige



Dichte-Index verschiedener Haushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 / Index Gesamtstadt = 100)

Wohnformen / -wünsche Studierender in BW



Datengrundlage: BMBF 2017 / Sozialerhebungen des DSW

2. Angebotserweiterung für Starterhaushalte

18-29 Jahre / 1-2 Personen



Zielsetzung

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte (Studierende, Auszubildende) soll erweitert werden.

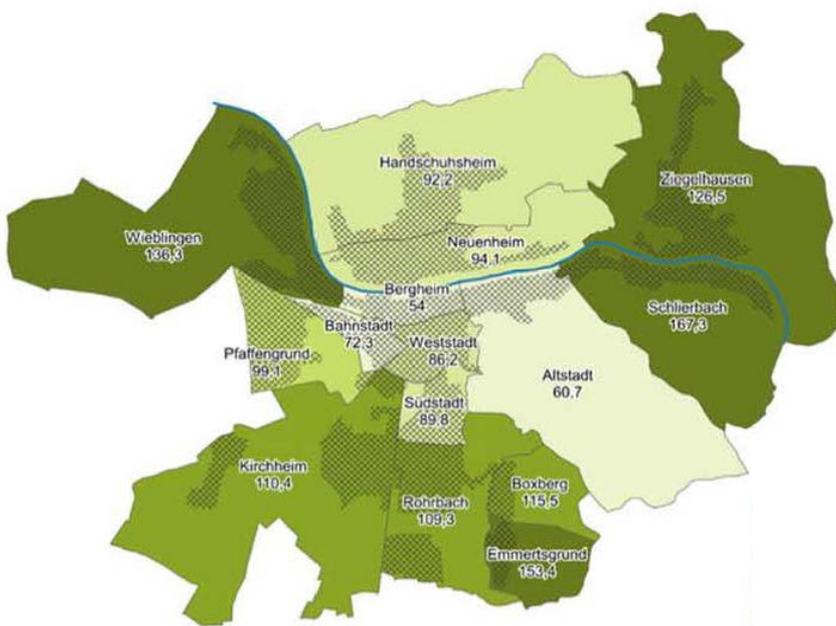
Maßnahmen

- Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse
- Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten sowie Ermöglichen von Kooperationen zwischen unterschiedlichen Vorhabenträgern im Sinne der Mischung studentischen und allgemeinen Wohnens
- Schaffung von Anreizen für Vermieter, kostengünstigen Wohnraum an Starterhaushalte anzubieten

3. Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

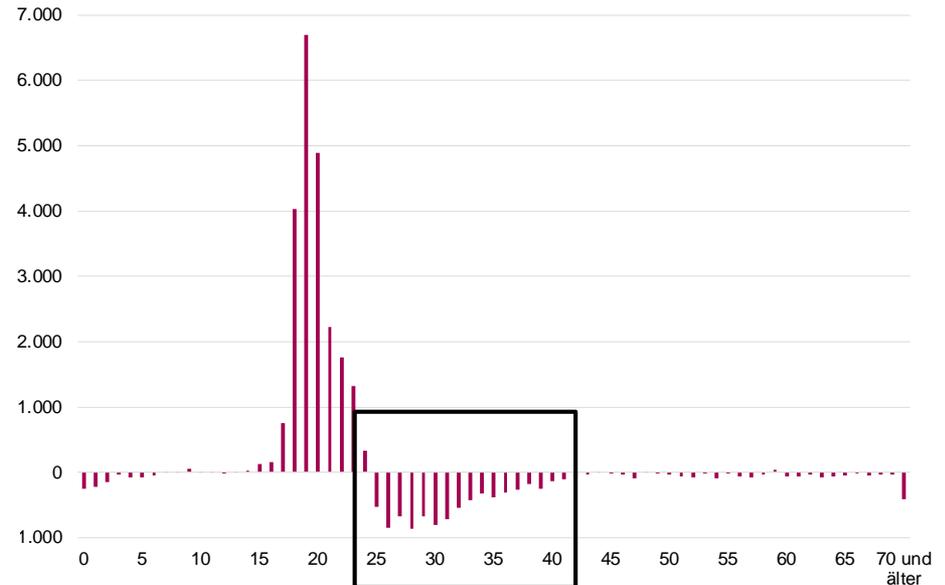
Die Umzugswahrscheinlichkeit erhöht sich mit dem zweiten Kind.

Beispiel: Ältere Familien, Kinder > 6 Jahre



Dichte-Index verschiedener Haushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 / Index Gesamtstadt = 100)

Wanderungssaldo* 2010 bis 2017 nach Alter



* bezogen auf die Wohnbevölkerung, jeweils vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2017.
Quelle Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung, 2018.

3. Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern



Zielsetzung

Das Angebot an passenden Wohnungen für Haushalte mit Kindern soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern.

Maßnahmen

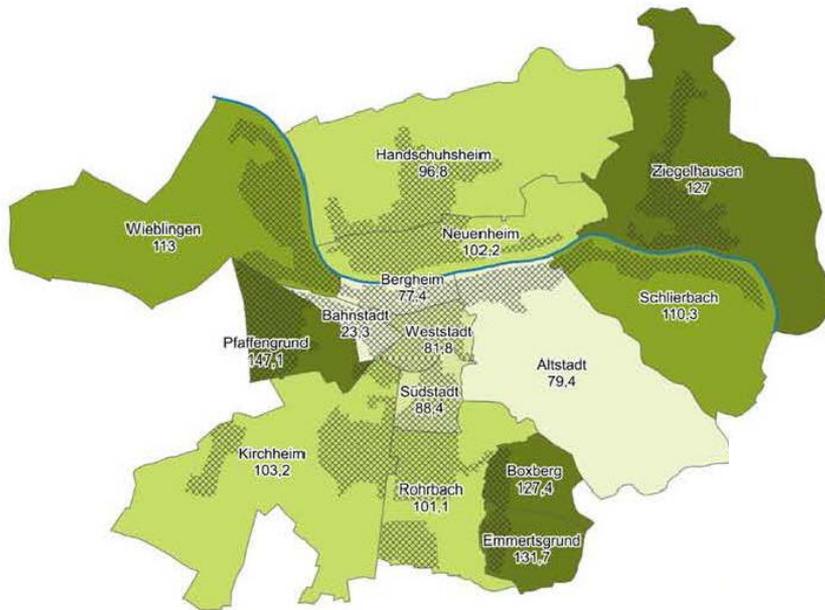
- Erhöhung des Angebots an bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (mind. 4 Zimmer)
- Stärkung der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten
- Initiierung von Modellvorhaben für Haushalte mit Kindern in Bezug auf kostengünstiges Bauen und die Verwendung flächeneffizienter, flexibler und bedarfsorientierter Wohn- und Gebäudetypen

4. Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

1-2 Personen > 64 Jahre

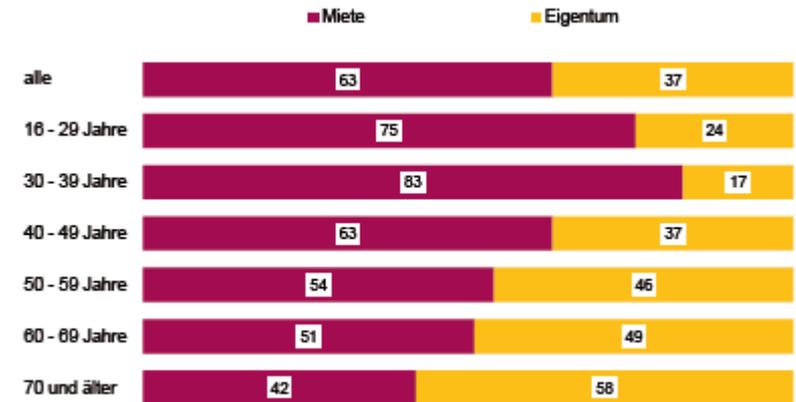
17 Prozent der Haushalte → 2 Prozent der Umzüge

Beispiel Junge Senioren 65-79 Jahre



Dichte-Index verschiedener Haushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 / Index Gesamtstadt = 100)

Wohnen Sie zur Miete oder in Eigentum?



FGW Telefonfeld GmbH: Heidelberg-Studie 2018, 11/2018 (n=1.206)

4. Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

> 64 Jahre



Zielsetzung

Verbesserung der Wohnsituation von Senioren durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld

Maßnahmen

- Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Lage, Ausstattung, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung und im Wohnungsbestand
- Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen

5. Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

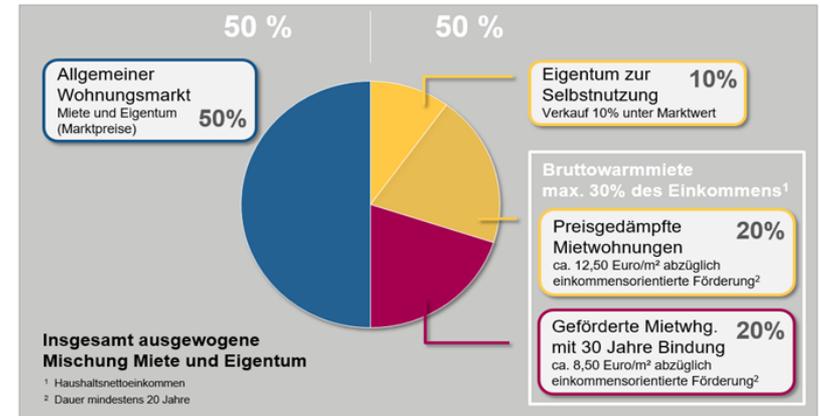
Wohnungspolitische Quartierskonzepte

Baulandprogramm

Städtebauliche Verträge

Bauvorschriften und gesetzliche Vorgaben

Konzept für das Quartier US-Hospital



5. Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Zielsetzung

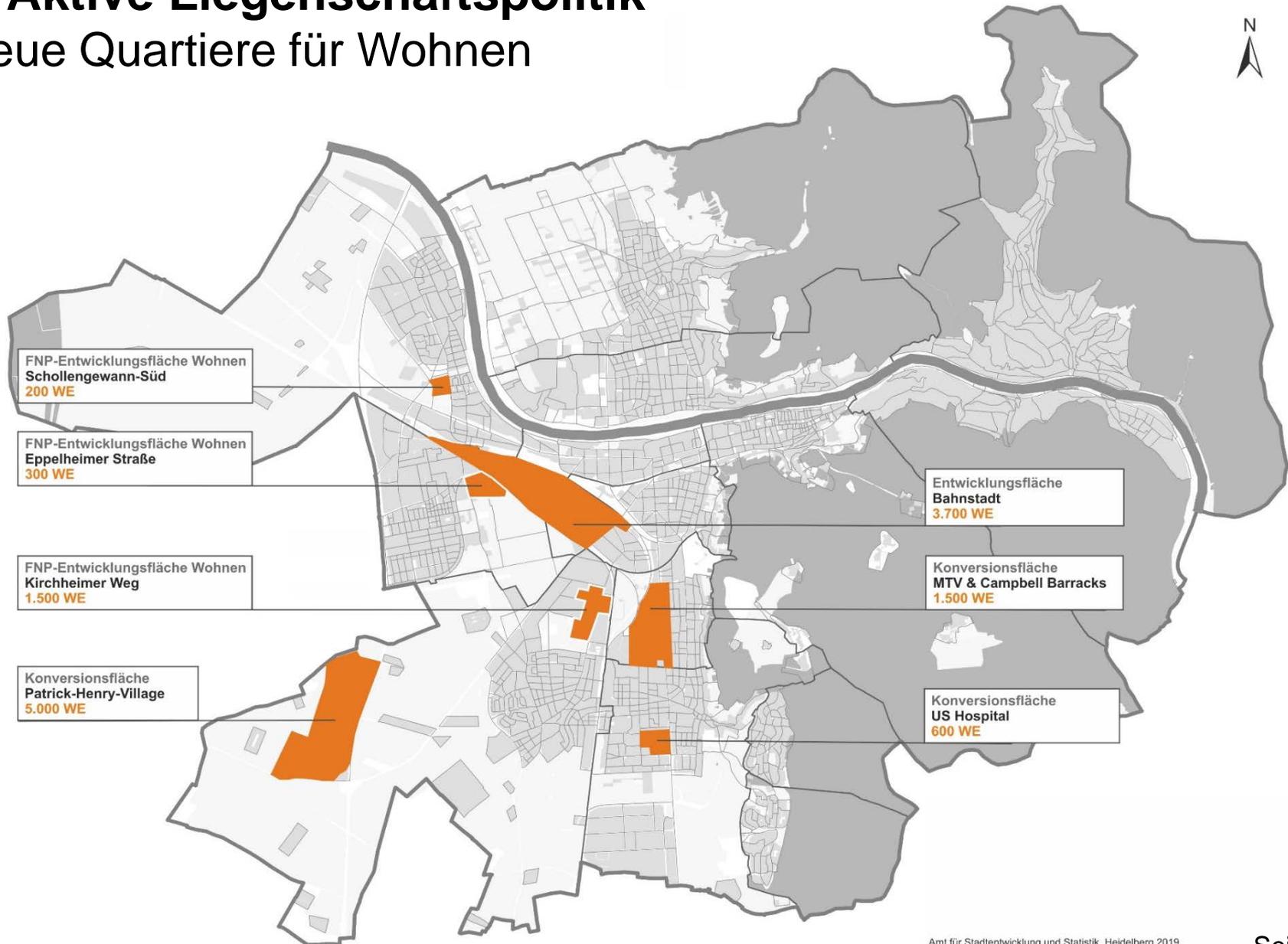
Verbindliche Verankerung der wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente und ihre Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen (Fortschreibung)

Maßnahmen

- Erstellung wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen / Wohnungsteilmärkten bei Schaffung neuen Baurechts im Quartiersmaßstab
- Fortschreibung des Baulandprogramms (2021-25), Monitoring der Zielerfüllung Handlungsprogramm Wohnen und Prüfung Monitoring bezahlbares Wohnen
- Fortschreibung des Baulandmanagements im Sinne einer Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen
- Nutzung der kommunalen Bauvorschriften und gesetzlichen Vorgaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (zum Beispiel Anpassung von Stellplatzschlüsseln und Bebauungsplänen)

6. Aktive Liegenschaftspolitik

Neue Quartiere für Wohnen



6. Aktive Liegenschaftspolitik

Zielsetzung

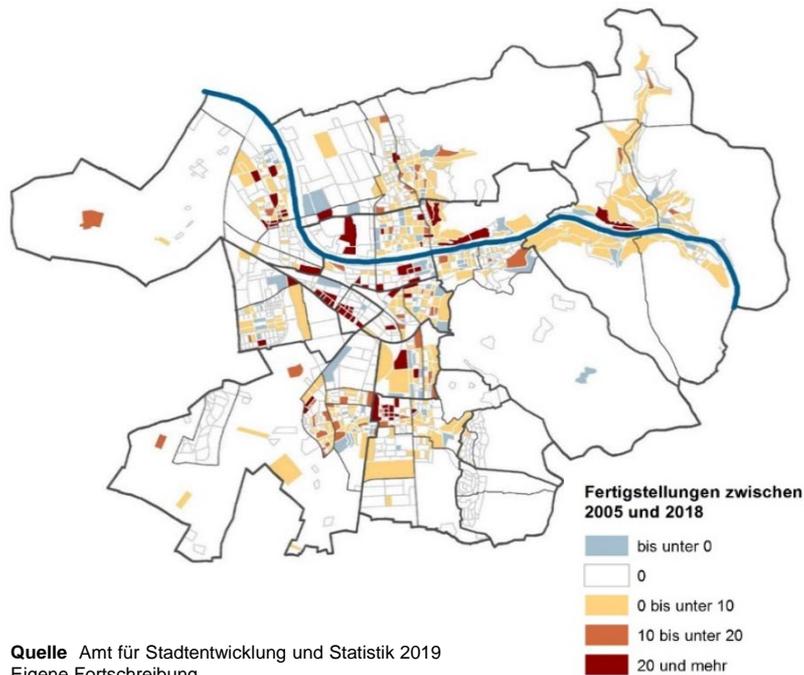
Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung sowie der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg

Maßnahmen

- Bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, die eine langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums ermöglichen.
- Vergabekriterien für Grundstücke bei Konzeptvergaben und Erbbaurechten an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger weiterentwickeln.
- Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des Baulandmanagements
- Gezielter Ankauf von Grundstücken durch die Stadt
- Strategische Liegenschaftspolitik für eine mittel- bis langfristige Sicherung erforderlicher Bauflächen

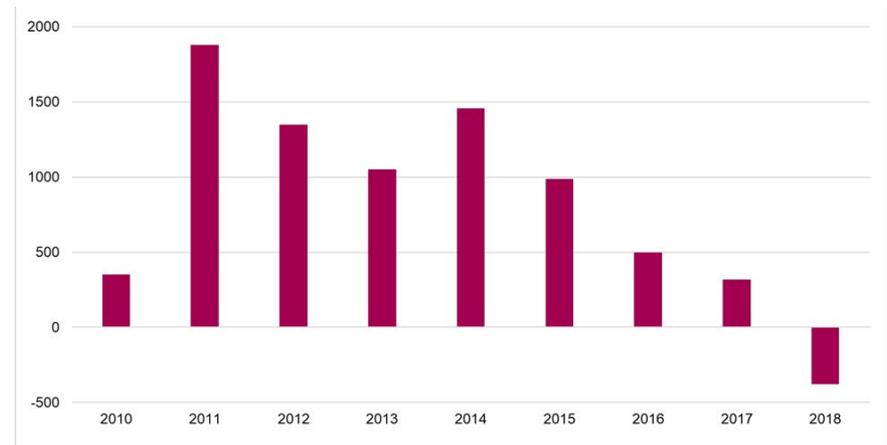
7. Innenentwicklung: Wohnungsbau im Siedlungsbestand

Wohnungsfertigstellungen 2005 bis 2018



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2019
Eigene Fortschreibung

Veränderung der Einwohnerzahl im Siedlungsbestand 2010-2018



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2020 Eigene Fortschreibung.

Die Wohnungen im Siedlungsbestand beziehen sich auf alle Flächen ausgenommen PHV, Bahnstadt, MTV/Campbell, Im Bieth, Schollengewann, Furukawa und Gutenberghöfe

7. Innenentwicklung: Wohnungsbau im Siedlungsbestand

Zielsetzung

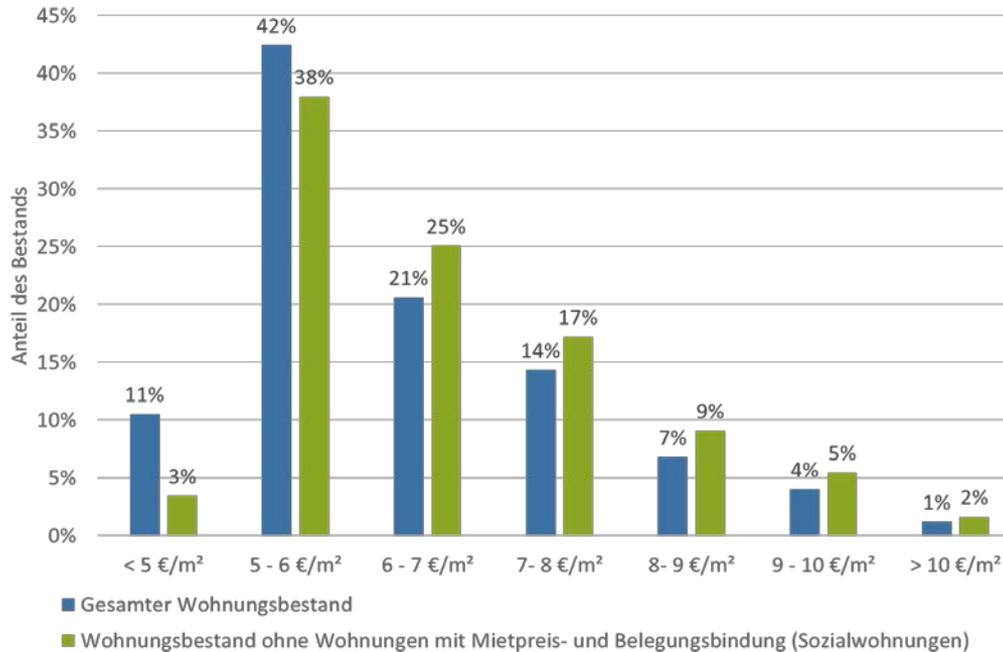
Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubaupotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote zu Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots soll mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung).

Maßnahmen

- Aktivierung Brachen / Baulücken, Nutzung Bestandsgebäude für Wohnen sowie Umnutzung von Verkehrsflächen
- Förderprogramm für zusätzlichen Wohnraum mit Bindung im Siedlungsbestand
- Gleichzeitige Berücksichtigung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Siedlungsbestand und der Qualifizierung des Freiraums durch die Aufwertung von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus
- Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und Dachgeschossausbau
- Ersatzneubau (Abriss, Neubau)

8. Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

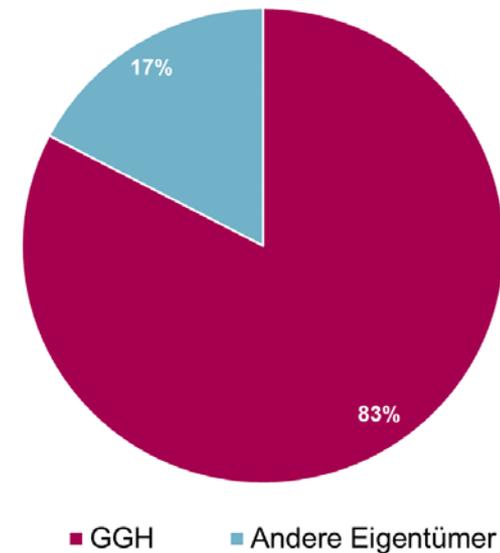
Preisstruktur der GGH-Wohnungen 2018



Quelle: Quaestio 2019, Datengrundlage GGH 2018

Geförderte Wohnungen und Wohnungen mit freiwilliger Bindung nach Eigentümern 2018

Gesamt 4.800 Wohnungen



Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

8. Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum



Zielsetzung

Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen. Die GGH-Strategie soll 2020 fortgeschrieben werden.

Maßnahmen

- Langfristiger Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums insbesondere für untere Einkommensgruppen und energetische Sanierung des Wohnungs- und Gebäudebestands
- Wohnungsneubau insbesondere für mittlere und untere Einkommensgruppen
- Stärkung der Kapitalkraft der GGH

9. Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot



9. Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

Zielsetzung

Die Heidelberger Wohnungsmarktakeure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle.

Maßnahmen

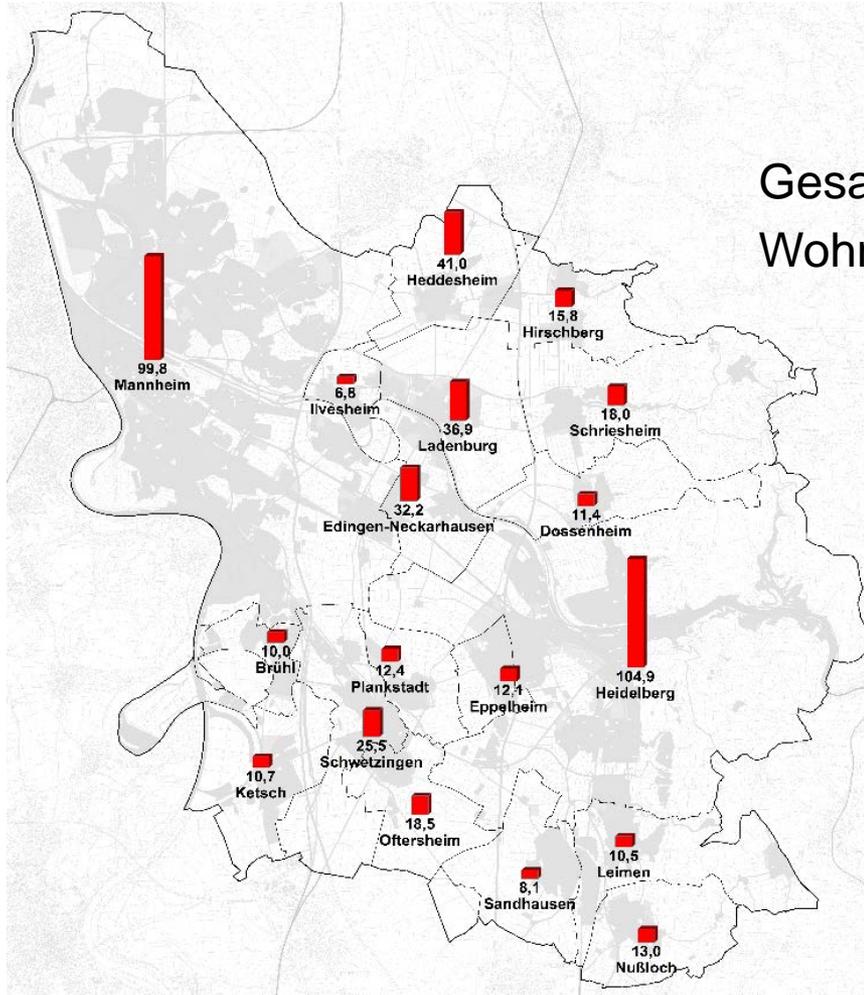
- Erörterung konkreter Fragenstellungen und regelmäßiger Austausch aller Akteure sowie gegenseitiges Kennenlernen und gemeinsames Verständnis im Rahmen des Dialogforums Wohnen und der Laboratorien
- Einbeziehen externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen (z.B. Beiträge der Unternehmen zu wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt, Forum (Klein)Eigentümer)
- Best Practice-Beispiele gemeinsam erörtern (zum Beispiel integrierte Betrachtung von Wohnen und Klimaschutz)

10. Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene



10. Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene

Überörtliche Wohnbauflächen / Nachbarschaftsverband HD-MA



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan
Wohnbauflächen, insgesamt: 487 Hektar

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2019

10. Initiativen in der Region, auf Landes- und Bundesebene

Zielsetzung

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen.

Maßnahmen

- Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverband HD-MA und der Region Rhein-Neckar (VRRN)
- Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags
- Nutzung des angekündigten Förderprogramms des Landes zum Grundstückskauf durch die Kommunen
- Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.
- Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Fehlbelegung auf Landes- und kommunaler Ebene

Vielen Dank!

Dr. Gabriela Bloem

Amtsleiterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg

Gaisbergstr. 11

69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-48120

Gabriela.Bloem@heidelberg.de

www.heidelberg.de