

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 10.02.2021

Anfrage Nr.: 0009/2021/FZ
Anfrage von: Stadtrat Geschinski
Anfragedatum: 19.01.2021

Betreff:

Wohnungsnot in Heidelberg

Schriftliche Frage:

1. Wie hoch schätzt die Stadt aktuell die Wohnungsnot in Heidelberg ein, das heißt die Differenz zwischen vorhandenem Angebot von Wohnungen und der Nachfrage durch Privatpersonen?
2. Wie viele Personen stehen auf der Warteliste der GGH für entsprechende Mietobjekte?
3. Wie lange dauert es durchschnittlich, bis einer auf der Warteliste befindlichen Person beziehungsweise Familie eine passende Wohnung oder Haus vermittelt werden kann?
4. Wie hoch ist der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden auf der Liste der GGH, denen trotz aller Bemühungen dauerhaft keine Wohnung angeboten werden kann beziehungsweise die die Wohnungssuche in Heidelberg wegen Perspektivlosigkeit aufgegeben haben?
5. Genießen Asylbewerber ähnlich wie in Stuttgart Privilegien gegenüber der einheimischen Bevölkerung bezüglich die Platzierung auf der Warteliste oder gibt es sonstige Vorteile hinsichtlich der Wohnberechtigung?
6. Worin sieht die Stadt die Ursachen der sich gerade in den vergangenen Jahren verschärfenden Wohnungsnot in Heidelberg?
7. Ist die Stadt der Meinung, dass sich auf Grund der Nutzung der Konversionsflächen der Wohnungsmarkt in Heidelberg dauerhaft entspannen wird, es also zu einem Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage kommt, oder wird ein Engpass an Wohnungen auch in Zukunft den Mietmarkt in Heidelberg bestimmen?

Antwort:

1. Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsstandort, der eine hohe Umzugsdynamik besitzt. Die 18- bis 29-Jährigen, sogenannte Starterhaushalte, sind beispielsweise für rund 63 Prozent der Umzüge nach und innerhalb Heidelbergs verantwortlich, obwohl sie „nur“ 27 Prozent der Haushalte ausmachen. Zu dieser Dynamik trägt auch die Nachfrage der Heidelberger Bevölkerung bei. Beispielsweise fragen junge Familien oder Senioren entsprechend ihrer veränderten Lebenssituationen adäquaten Wohnraum nach. In allen Wohnungsmarktsegmenten hat die 2019 im Auftrag der Stadt durchgeführte Wohnraumbedarfsanalyse bis 2035 unterschiedlich starke Preissteigerungen festgestellt, die wiederum auf einen entsprechenden Nachfrageüberhang in allen Segmenten hindeuten. Von einer „Wohnungsnot in Heidelberg“ zu sprechen, halten wir dennoch für nicht angemessen. Zur Deckung der Wohnraumbedarfe stehen in Heidelberg bis 2035 rund 100 ha Wohnbauflächen für rund 13.000 zusätzliche Wohnungen zur Verfügung (bezogen auf das Basisjahr 2018). Darüber hinaus ist die Schaffung von Wohnraum auch eine stadtrregionale Aufgabe, welcher die Stadt Heidelberg durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans auf der Ebene des Nachbarschaftsverbands Heidelberg/Mannheim Rechnung trägt, aber auch durch Initiativen in der Region wahrnimmt. Im aktuellen Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim werden knapp 500 ha Wohnbauflächen zur Entwicklung in den nächsten Jahren ausgewiesen.

2. Seit einigen Jahren sind nahezu gleichbleibend rund 3.000 bis 3.200 wohnungssuchende Haushalte bei der GGH gemeldet.

3. und 4. Im Regelfall kann die GGH den Wohnungssuchenden in angemessener Zeit ein Wohnungsangebot unterbreiten. Die „Wartezeit“ ist maßgeblich von den Parametern des Wohnungsgesuchs abhängig, wie zum Beispiel Stadtteilwunsch, Mietzahlungsbereitschaft, angemessene Wohnungsgröße. Ein Durchschnittswert kann hier nicht angegeben werden. Natürlich gibt es immer wieder Haushalte, deren Wohnungswunsch aufgrund dieser Parameter von der GGH nicht erfüllt werden kann.

5. Eine Bevorzugung von Bevölkerungsgruppen findet grundsätzlich nicht statt. Eine Ausnahme bilden barrierefreie/rollstuhlgerechte Wohnungen, die vorrangig natürlich Menschen mit entsprechenden Anforderungen an den Wohnraum angeboten werden.

6. Der Wohnungsmarkt und seine verschiedenen Teilmärkte werden generell durch ganz unterschiedliche Faktoren beeinflusst. Heidelberg ist für Wohnen, Arbeiten und Wissenschaft gleichermaßen eine sehr attraktive und nachgefragte Stadt. Anleger sorgen darüber hinaus aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen für eine rege Bautätigkeit und steigende Preise. Ferner erfreut sich das Leben in der Stadt seit einigen Jahren bei allen Altersgruppen zunehmender Beliebtheit.

7. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Heidelberg reicht bis ins Jahr 2035. Bis zu diesem Zeitpunkt stehen insbesondere mit den Konversionsflächen noch größere Flächenreserven für Wohnungsbau im Innenbereich zur Verfügung. Die Bevölkerungsentwicklung nach 2035 kann zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhergesagt werden. Es ist davon auszugehen, dass Heidelberg als Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsstandort auch nach 2035 von höchster Attraktivität sein wird und dementsprechend auch über 2035 hinaus Wohnraumbedarfe bestehen werden. Andererseits unterliegt der Wohnungsmarkt, wie die Vergangenheit gezeigt hat, auch immer gewissen Schwankungen.

Die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ist ein zentrales wohnungspolitisches Ziel, das der Gemeinderat mit dem 10-Punkte-Programm im Juli 2020 beschlossen hat. Seine Umsetzung, an der die Stadt aktiv arbeitet, erfordert

wirksame Maßnahmen für die unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte. Ein zentrales Instrument zur kontinuierlichen Schaffung von Wohnraum stellt das Baulandprogramm dar, welches aktuell für den Zeitraum 2022–26 fortgeschrieben wird.