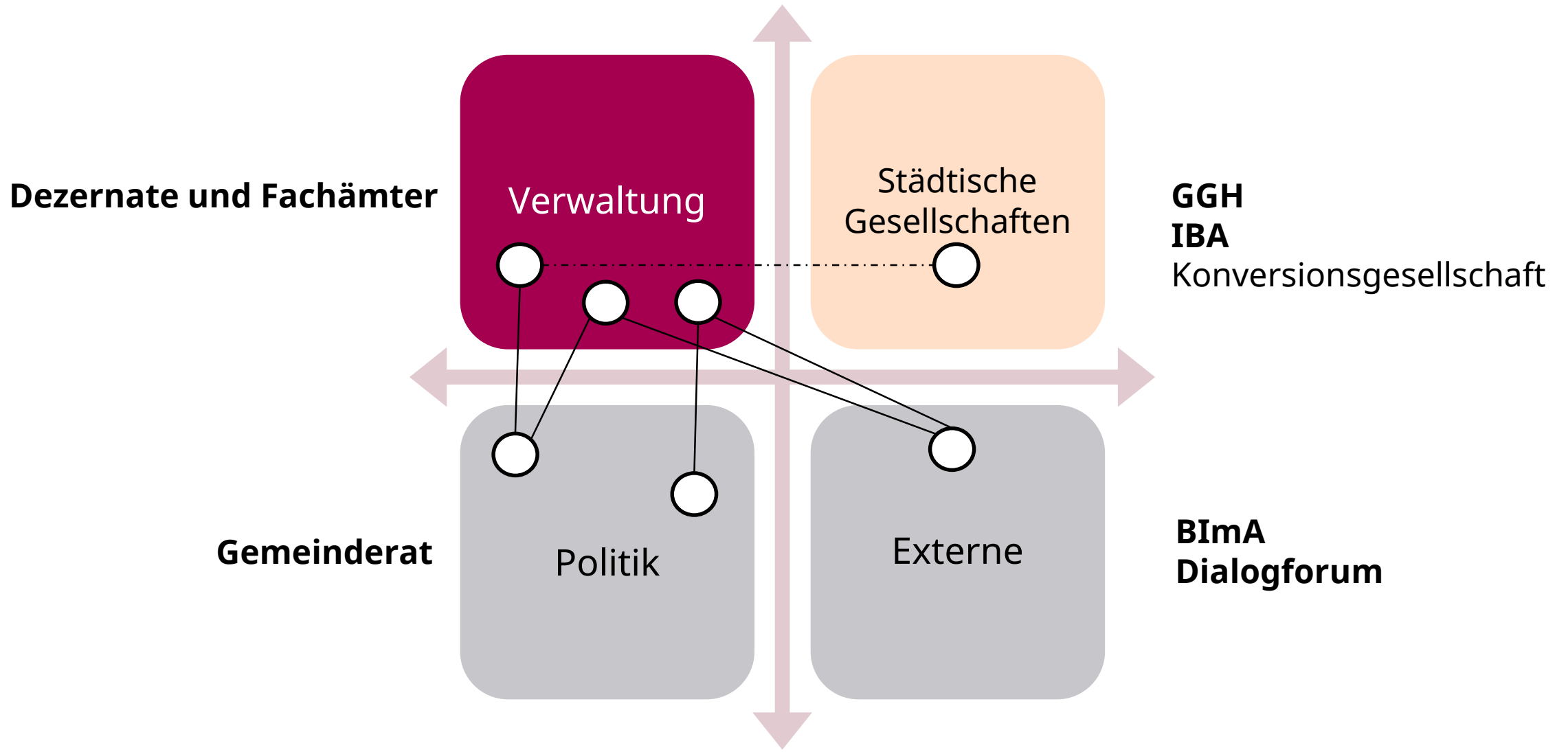


Wohnungspolitisches Konzept PHV

Peter Hoffmann – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
KOVA am 01. Dezember 2021

Entwicklung des Konzepts im Dialog mit verschiedenen Akteuren

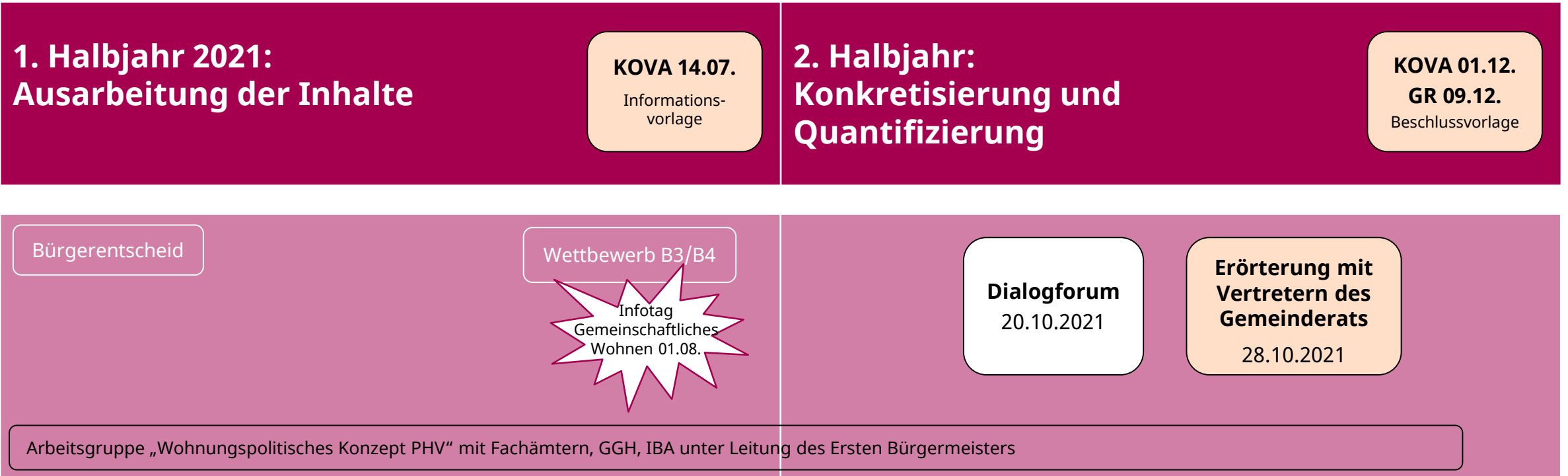


Schrittweises Vorgehen bei der Entwicklung

2020

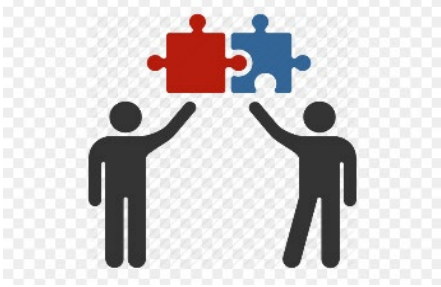
06/2020: Beschluss Dynamischer Masterplan mit Zielen des Wohnungspolitischen Konzeptes

2021



Bausteine des Wohnungspolitischen Konzepts für PHV

Viele Partner



„radikale Mischung“



Neubau und Bestand



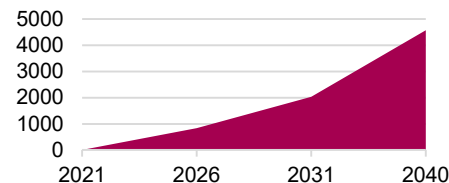
Wohnformen



Nachfragegruppen



pioniere – Konsolidierer



Anreicherung

Grundlagen für das Wohnungspolitische Konzept PHV

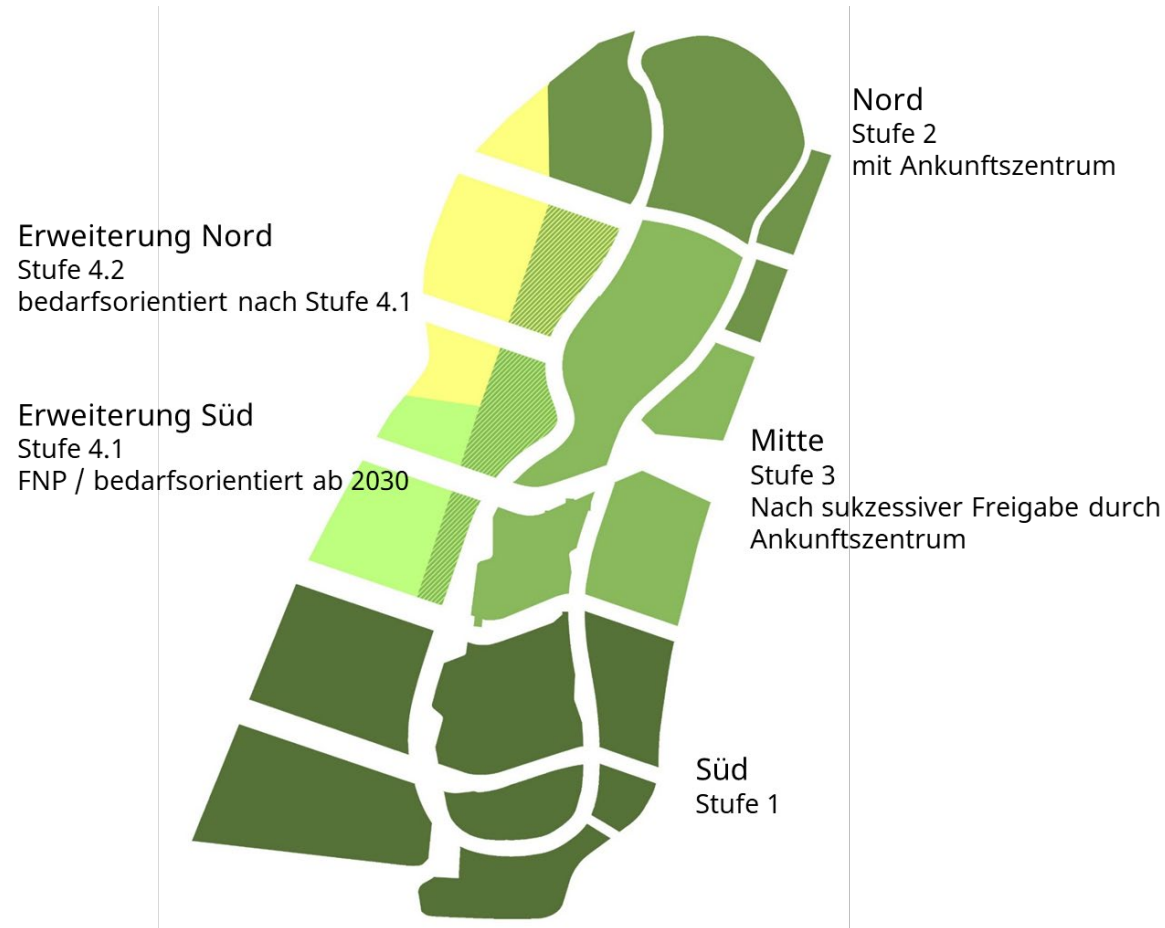
Gutachten Quaestio 2019



Das Gutachten thematisiert unter anderem die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente.

Entwicklungsstufen von PHV

Beginn der Entwicklung im Süden



Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Zielsetzungen des Wohnungspolitischen Konzepts

Zielsetzung 1: Wohnungsmarktsegmente

Soziale und gesellschaftliche Vielfalt

Ausgewogenes Verhältnis der Segmente
Gefördert – Preisgedämpft – Allgemeiner Markt

Soziale Ziele

Bezahlbarkeit für bestimmte
Nachfragegruppen und
Herstellung sozialer
Infrastruktur

Städtebauliche und ökologische Ziele

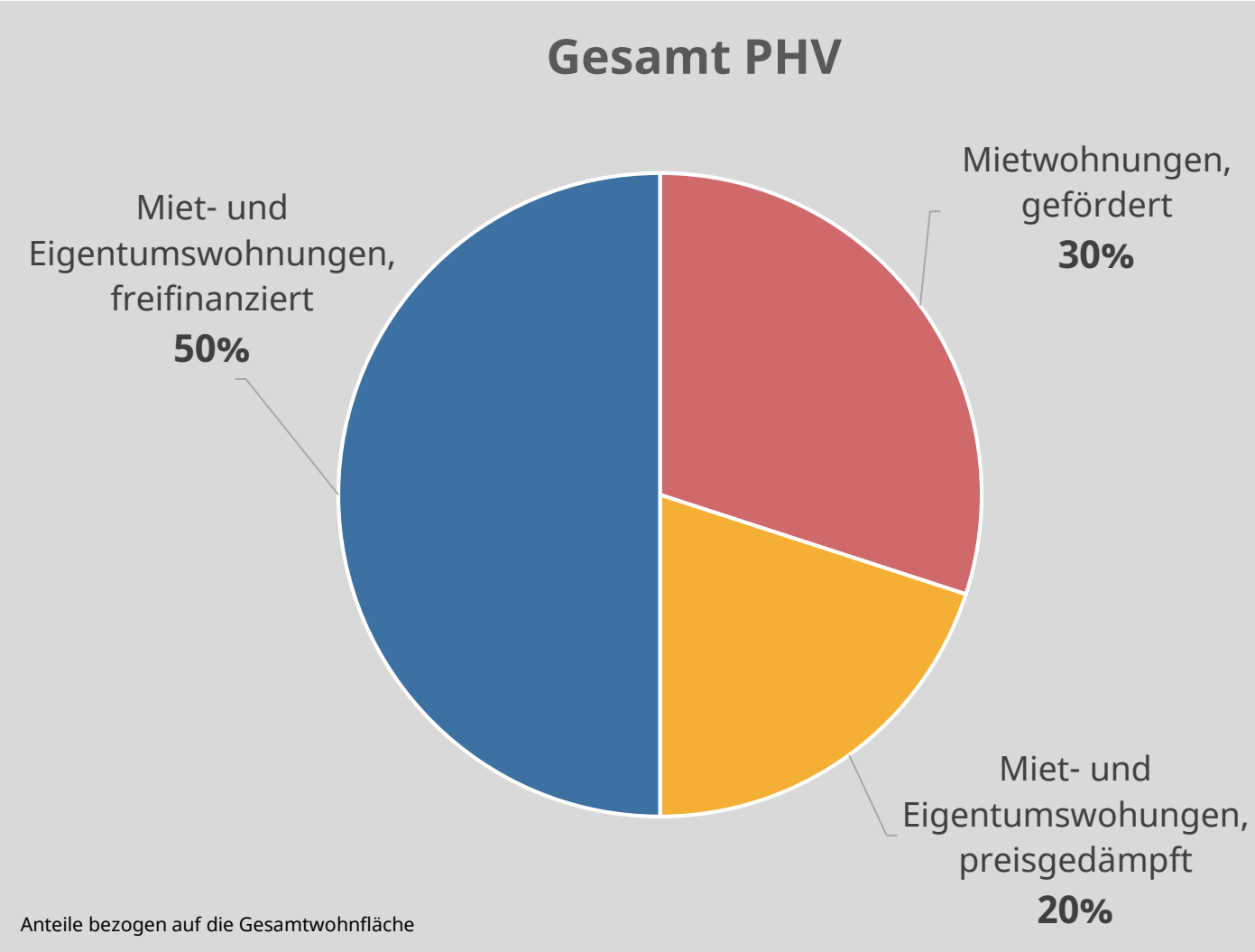
Qualitätsansprüche an
Städtebau, Freiraum, Mobilität,
Klimaschutz und
Energieversorgung

Wirtschaftliche Ziele

Tragfähigkeit der
Entwicklungsmaßnahme

Zielsetzung 1: Wohnungsmarktsegmente

Gesamt PHV

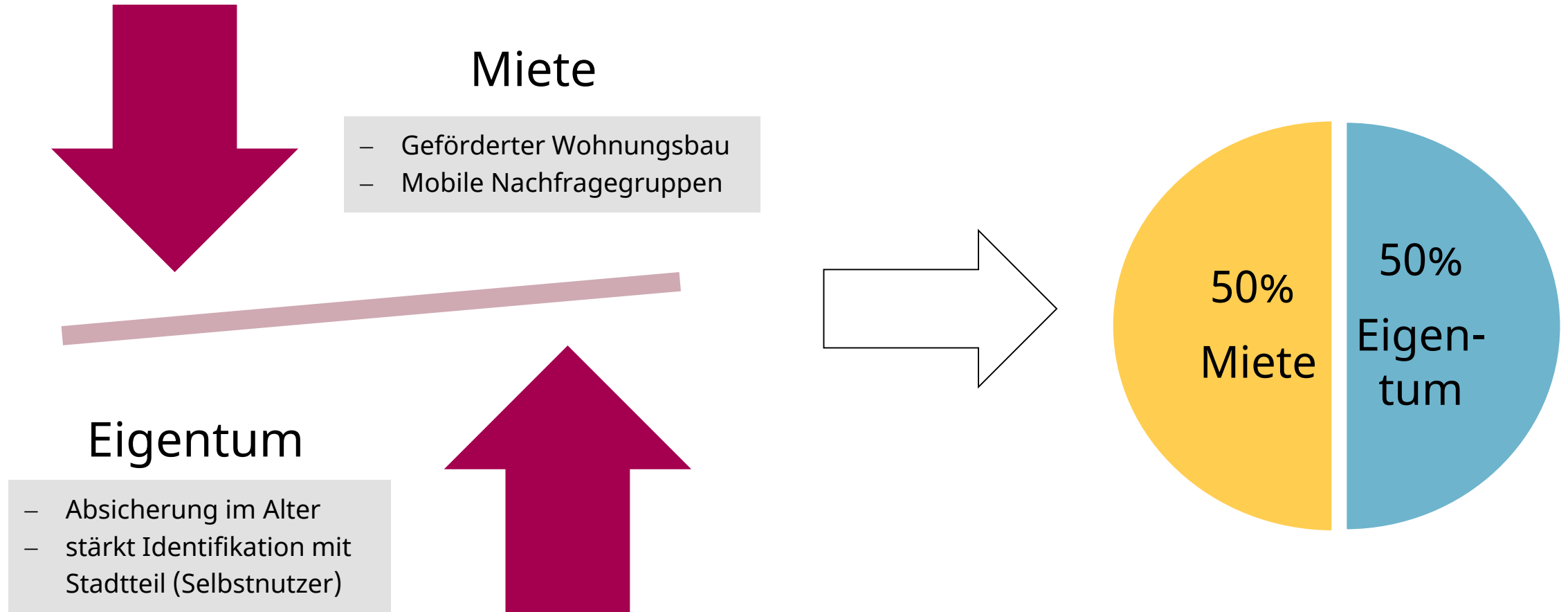


Anzahl Wohnungen - Modellrechnung

Wohnungsmarktsegmente	Wohnungen
Allgemeiner Wohnungsmarkt	Ca. 2.550 WE
Preisgedämpfter Wohnungsmarkt	Ca. 1.050 WE
Geförderte Mietwohnungen	Ca. 1.750 WE
PHV Gesamt	Ca. 5.350 WE

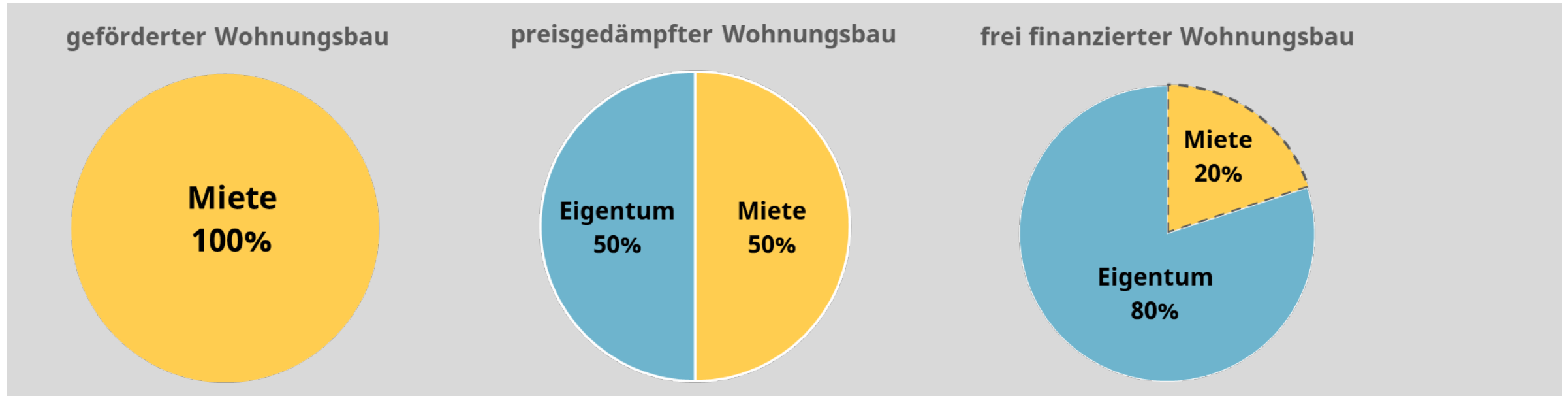
Annahmen durchschnittliche Größe je Wohneinheit (WE):
Miete freifinanziert und preisgedämpft 75 qm, Eigentum freifinanziert und preisgedämpft 80 qm,
geförderte Mietwohnungen: 70 qm

Zielsetzung 2: Wohnformen Miete und Eigentum



Zielsetzung 2: Wohnformen Miete und Eigentum

Anteile nach Wohnungsmarktsegmenten



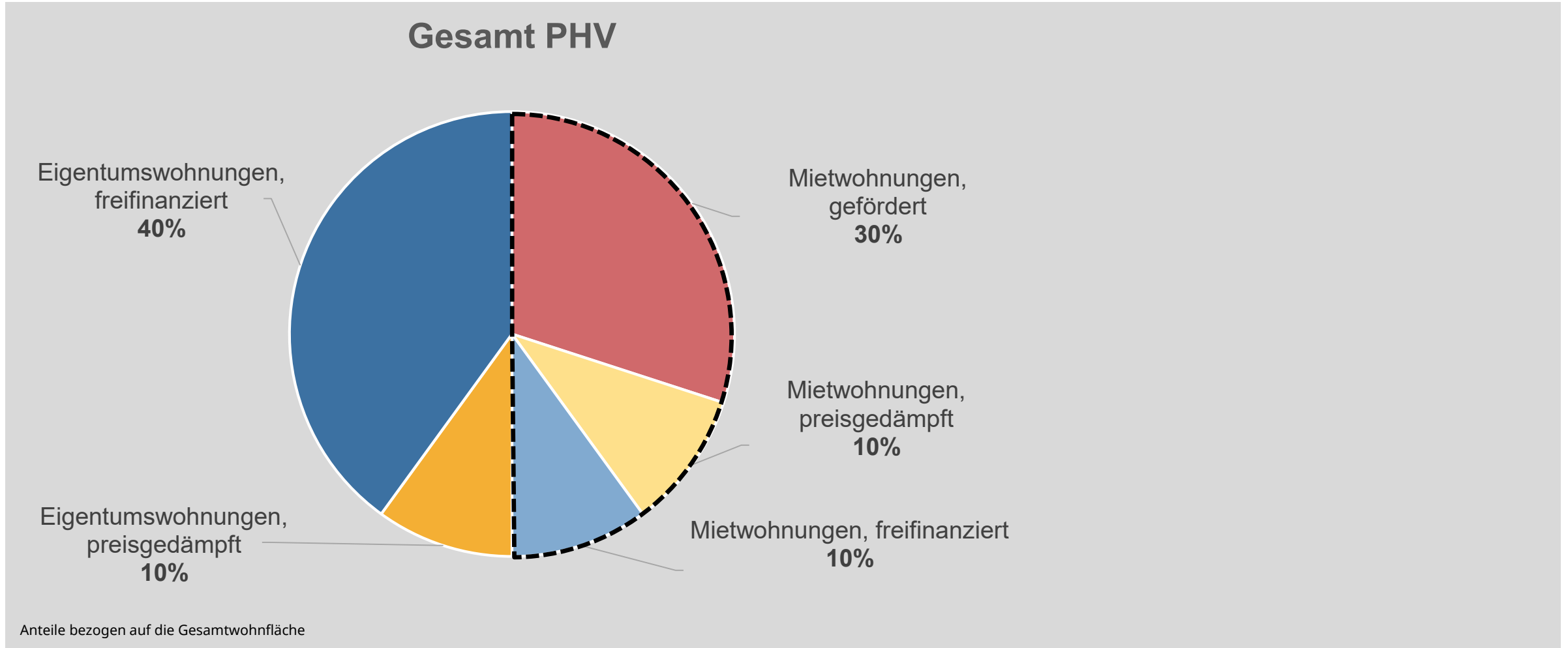
Bestandshalter mit langfristiger Orientierung (GGH, Genossenschaften, sonstige Bestandshalter)

Miete: **Bestandshalter**
Eigentum: **Selbstnutzer, Kleineigentümer, Wohnprojekte, Baugruppen**

Miete / Eigentum: **Vorhabenträger aller Art**
Priorität auf kleinteiliges und selbstgenutztes Eigentum

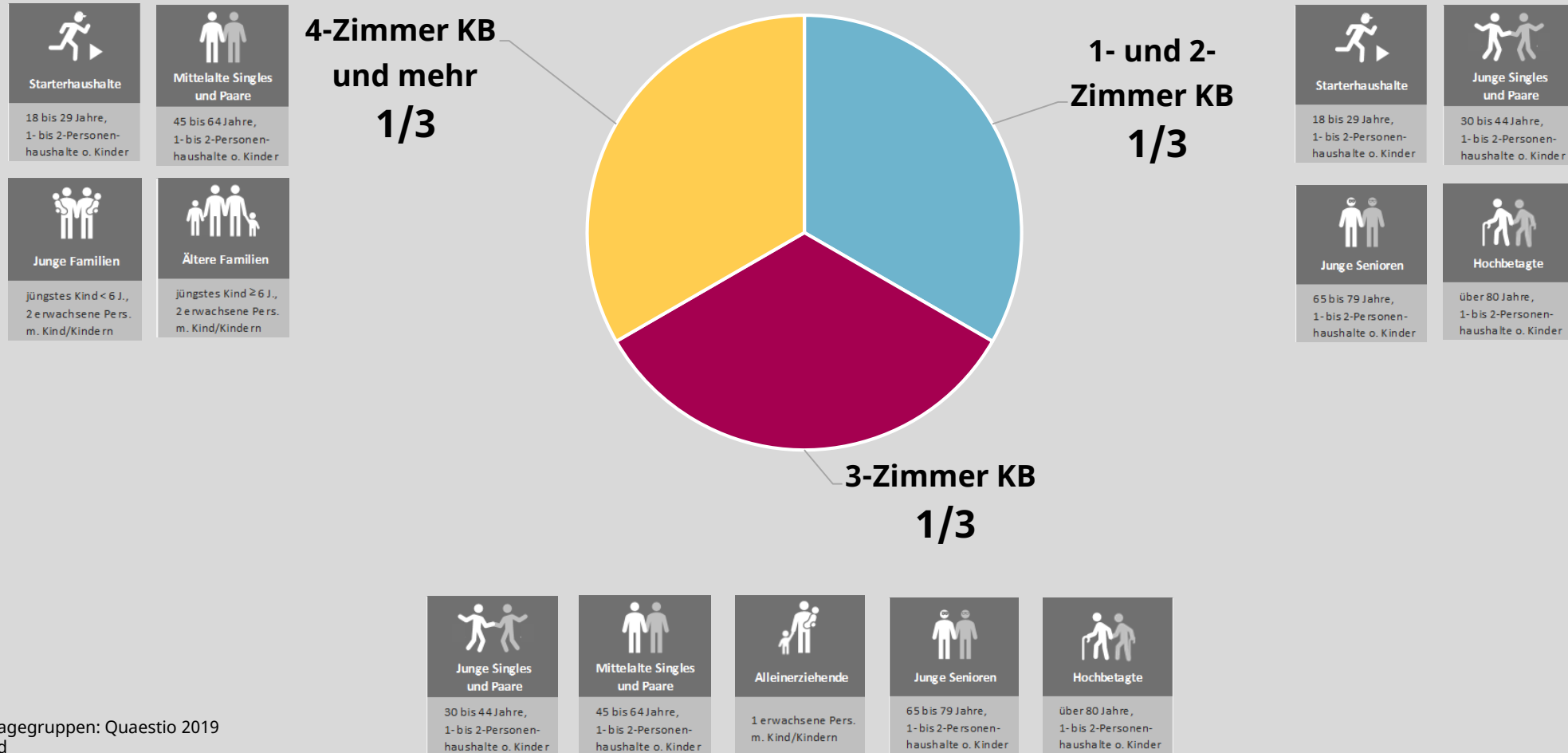
Überlagerung der Zielsetzungen 1 und 2

Anteile der Wohnungsmarktsegmente und Wohnformen für gesamt PHV



Zielsetzung 3: Wohnungsgrößen

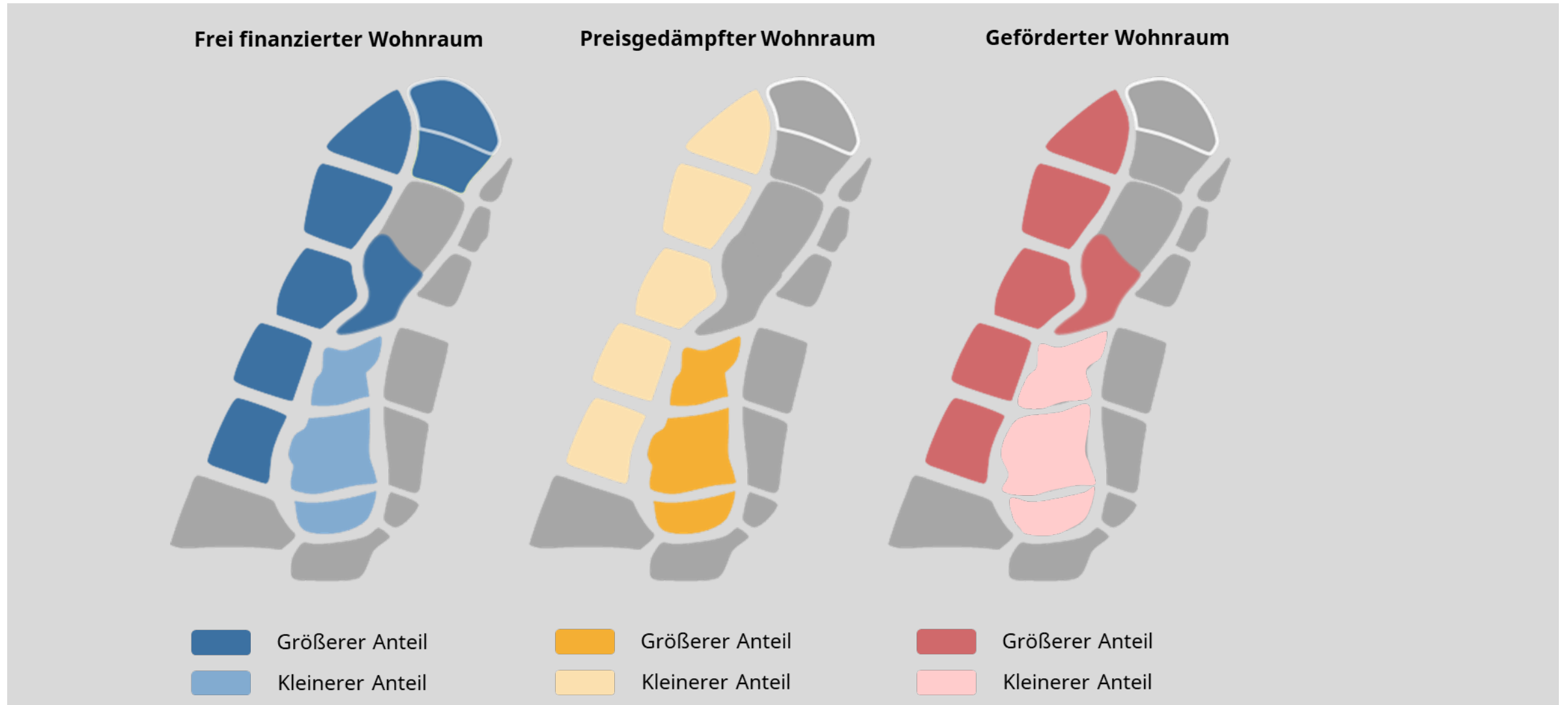
„Drittermix“ der Wohnungen für gesamt PHV



Quelle Nachfragegruppen: Quaestio 2019
KB: Küche, Bad
Anteile bezogen auf die Wohnungsanzahl

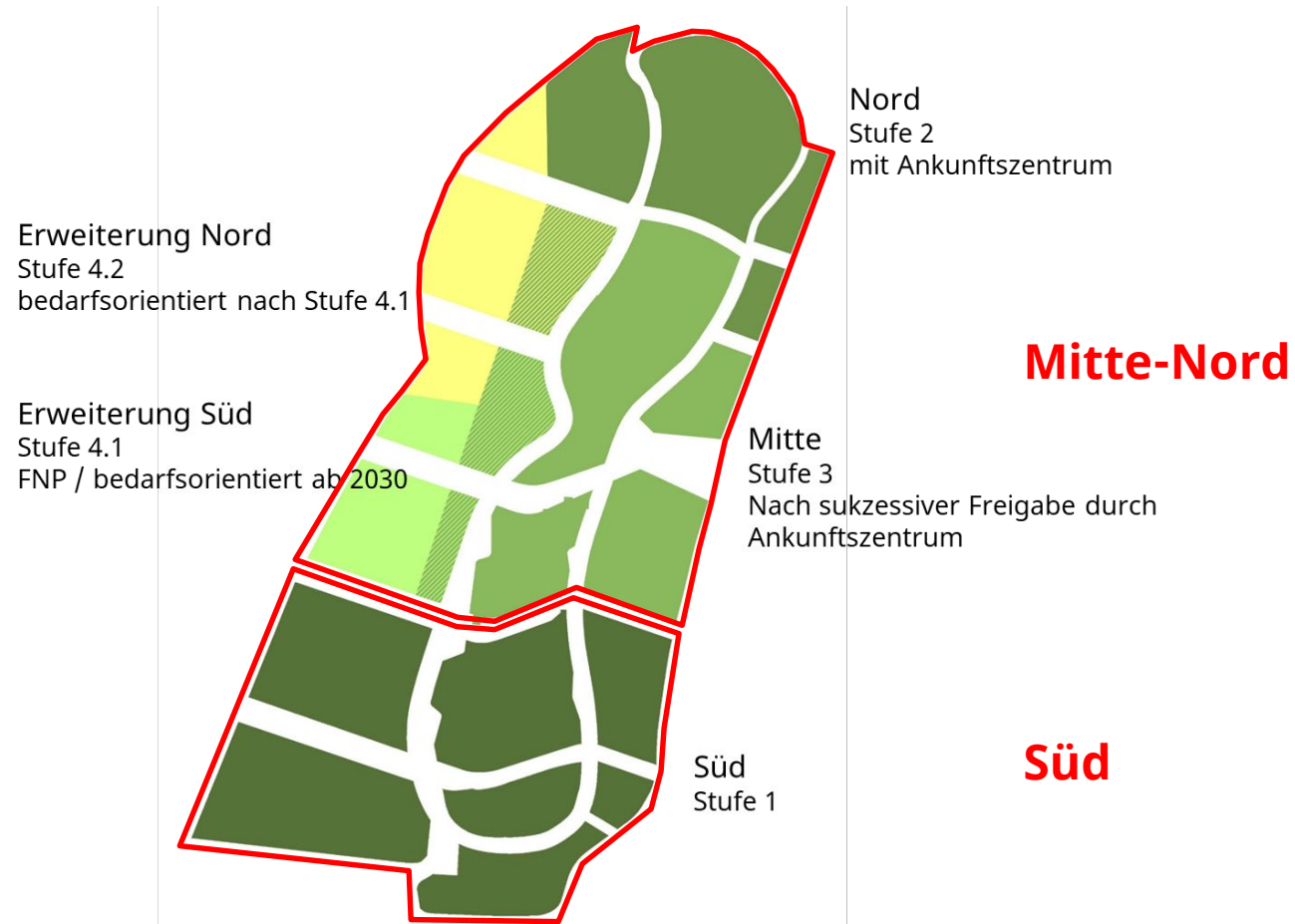
Richtwerte für Teilbereiche als Grundlage für Monitoring

Räumliche Verteilung der Wohnungsmarktsegmente



Entwicklungsstufen von PHV

Beginn der Entwicklung im Süden

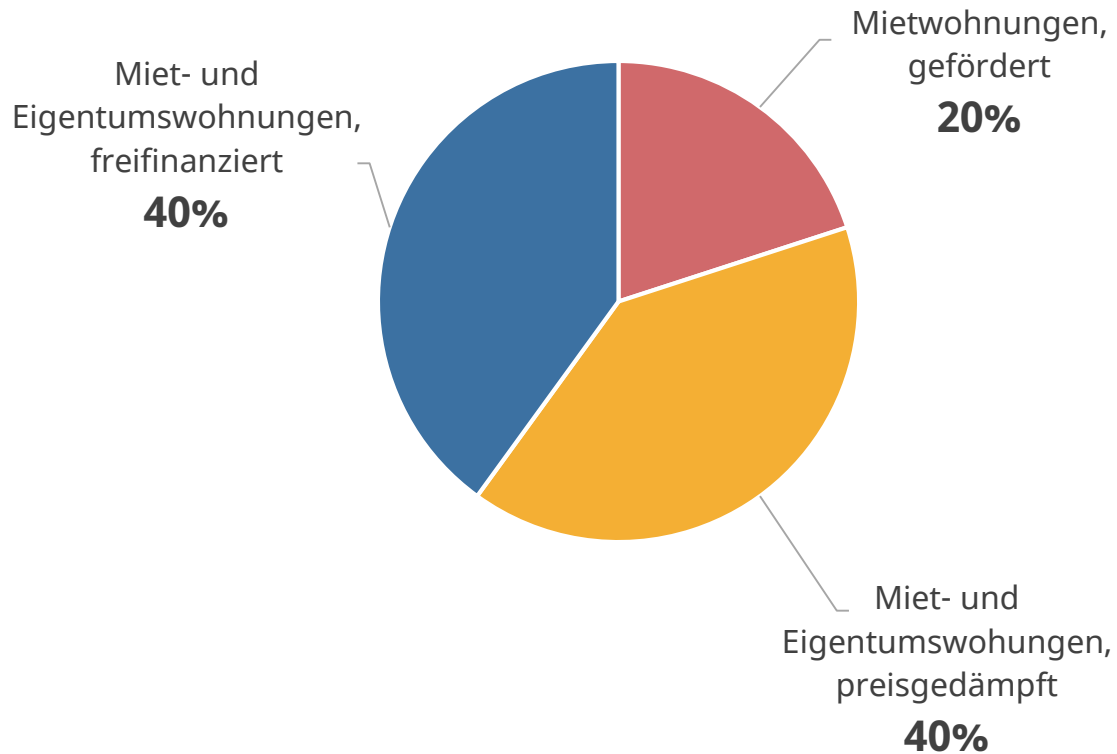


Quelle: Stadt Heidelberg 2021

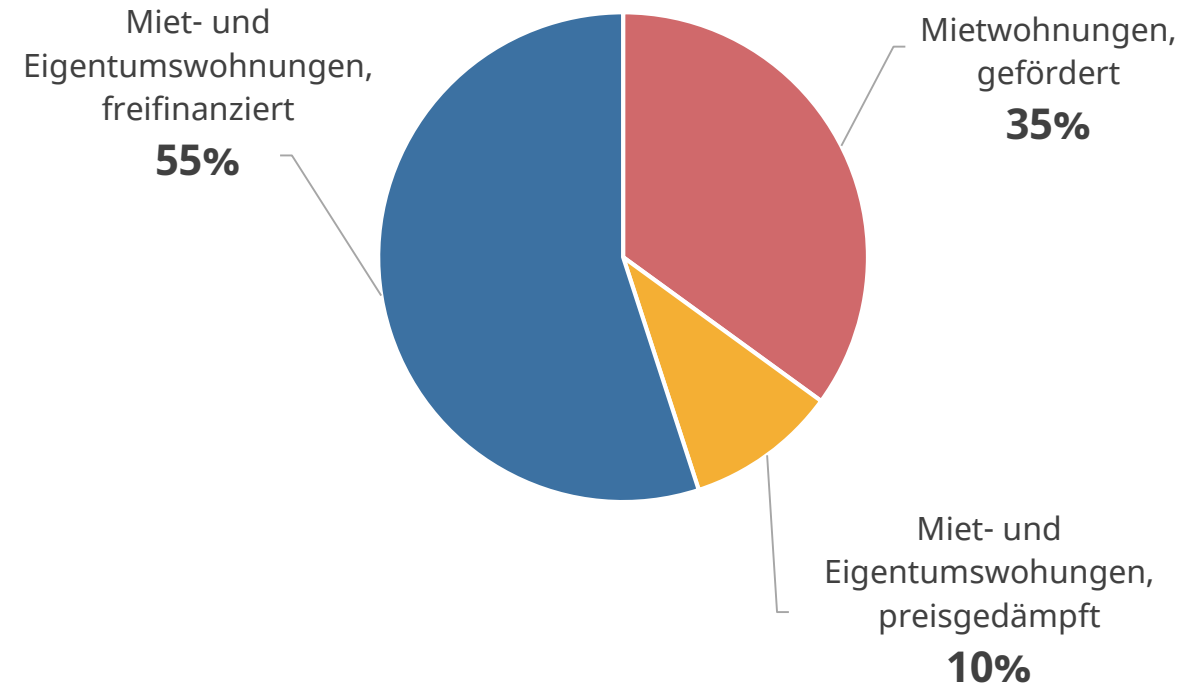
Richtwert 1: Wohnungsmarktsegmente

PHV Süd und PHV Mitte-Nord

PHV Süd (Stufe 1)



PHV Mitte-Nord (Stufen 2 bis 4)



Anteile bezogen auf die Gesamtwohnfläche

Richtwerte 2+3: Wohnformen und Wohnungsgrößen

PHV Süd und PHV Mitte-Nord

Wohnformen

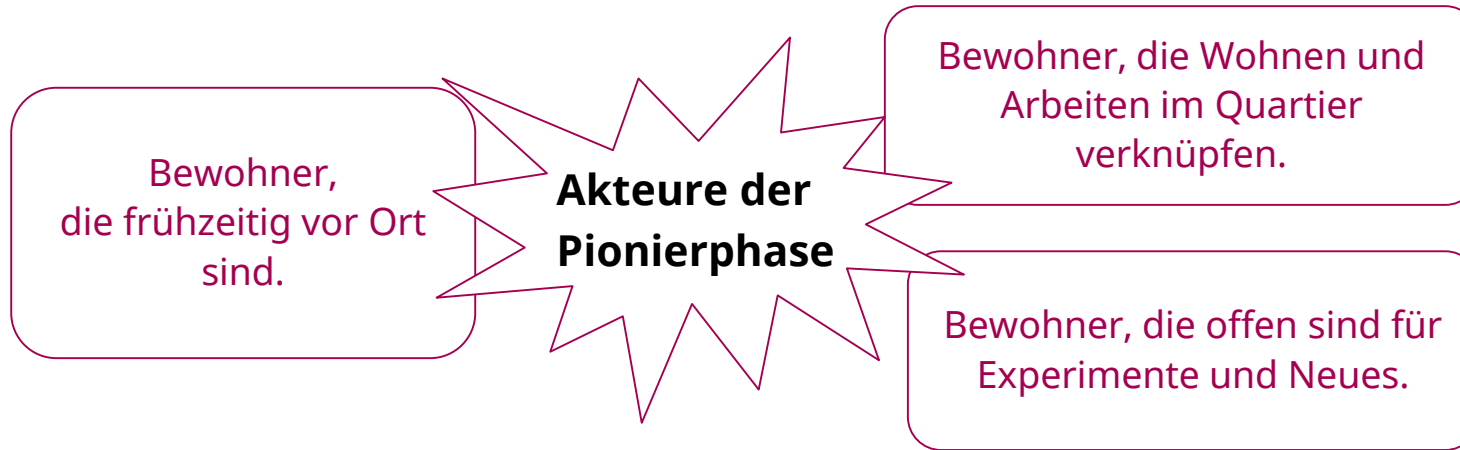
PHV Süd (Stufe 1): **60 Prozent Miete und 40 Prozent Eigentum** und
PHV Mitte-Nord (Stufen 2 bis 4): **45 Prozent Miete und 55 Prozent Eigentum**,
jeweils bezogen auf die Gesamtwohnfläche.

Wohnungsgrößen

Für PHV Süd und PHV Mitte-Nord wird jeweils von einem „**Drittelmix**“ der
Wohnungsgrößen bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen ausgegangen.

Pionierphase in PHV Süd

Wer kann für Pionierphase auf PHV gewonnen werden?



Starterhaushalte	Junge Singles und Paare	Junge Familien	Alleinerziehende	Mittelalte Singles und Paare	Ältere Familien	Junge Senioren	Hochbetagte
18 bis 29 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	30 bis 44 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	jüngstes Kind < 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	1 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	45 bis 64 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	jüngstes Kind ≥ 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	65 bis 79 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	über 80 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder
sehr hoch (428 von 1.000)	mittel (188 von 1.000)	mittel (142 von 1.000)	mittel (129 von 1.000)	gering (66 von 1.000)	gering (57 von 1.000)	sehr gering (24 von 1.000)	sehr gering (20 von 1.000)

Quelle: Quaestio 2019

Entwicklung PHV Süd / Begleitung durch Modellvorhaben



Quelle: KCAP, Dynamischer Masterplan 2020

- Wohnen und Arbeiten (**Nutzungsmischung**)
- **Neues urbanes Wohnen** für Haushalte mit Kindern im Gebäudebestand und im Neubau
- Angebote für **Starterhaushalte** (verschiedene Wohnungsgrößen)
- **Gemeinschaftliches Wohnen** nach Qualitätskriterien der Stadt
- **Best Price Wohnen**: barrierearm, ökologisch
- **Kleinteilige Aufteilung** der Bauflächen, auch um offene Konzeptvergaben zu ermöglichen

Entwicklung Quartier B3/B4 (Modellrechnung)

Rund 730 Wohnungen im Bestand und Neubau



Quartiersgröße	8,3 ha
Bruttogeschoßfläche	86.528 m²
GFZ	1,05
Anteil Wohnen	78 %
Nettogeschoßfläche	53.668 m²
Anzahl Wohnungen	730 WE

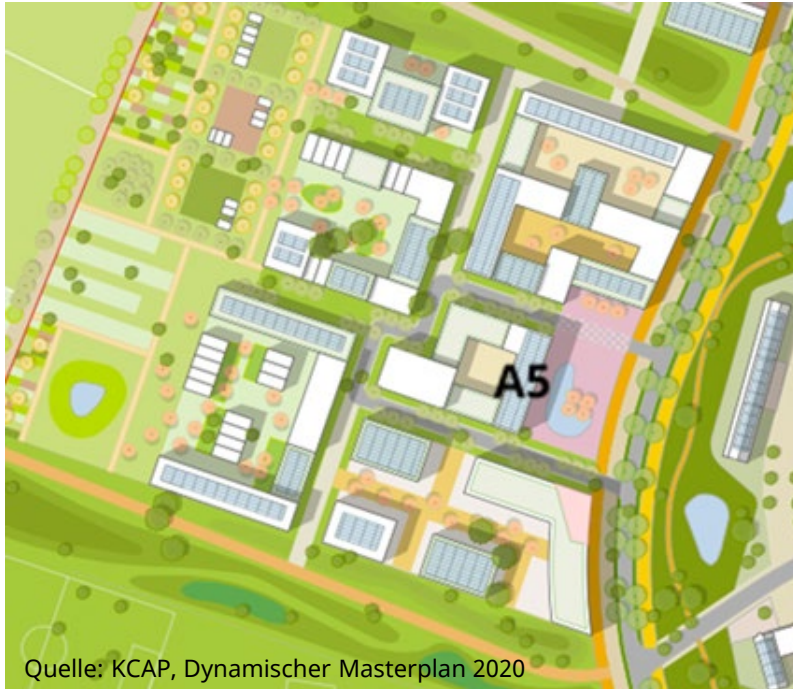
Angaben bezogen auf Wettbewerbsergebnis B3/B4, Juli 2021

	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanzierten Wohnraum
Anteile	85 Prozent	15 Prozent
davon Bestand	50	0
Neubau	35	15
davon Miete	75	0
Eigentum	10	15
Wohnungen	630 WE	100 WE

Rund 50% der Wohnungen werden im Bestand und Rund 50% der Wohnungen im Neubau errichtet.

Entwicklung Quartier A5 (Modellrechnung)

Rund 1.080 Wohnungen im Neubau



Quartiersgröße	5,8 ha
Bruttogeschoßfläche	120.000 m²
GFZ	2,1
Anteil Wohnen	85 Prozent
Nettogeschoßfläche	81.600 m
Anzahl Wohnungen	1.080 WE

Angaben bezogen auf Dynamischen Masterplan 2020

	Geförderter Mietwohnraum	Preisgedämpfter Wohnraum	Frei finanzierter Wohnraum
Anteile	35 Prozent	10 Prozent	55 Prozent
Anteil Miete	35	0	15
Anteil Eigentum	0	10	40
Wohnungen	410 WE	100 WE	570 WE

Rund 50% der Wohnungen werden zur Miete und Rund 50% der Wohnungen im Eigentum errichtet.



Vielen Dank!