

Heidelberg



Monitoring 10-Punkte-Programm Wohnen

2016 bis 2021



Liebe Leserinnen und Leser,



Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Seit 2020 ist das 10-Punkte-Programm Wohnen Kompass der Heidelberger Wohnungspolitik. Es benennt Ziele und ordnet diesen Maßnahmen zu. Die Entwicklung der unterschiedlichen Bereiche wird durch ein regelmäßiges Monitoring begleitet. Auf diese Weise kann die Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen bestmöglich gelingen.

Wir freuen uns, dass der erste Jahrgang des Monitorings für das 10-Punkte-Programm Wohnen nun vorliegt. Es betrachtet einen Zeitraum von fünf Jahren. So werden wesentliche Entwicklungen beim Wohnen differenziert sichtbar und Zusammenhänge deutlich.

Im vorliegenden Bericht geht es um die Entwicklung der Jahre 2016 bis 2021. Diese Zeit ist von übergeordneten krisenhaften Ereignissen wie die Flüchtlingskrise seit 2016 und die Corona Pandemie seit 2020 geprägt. Beide haben spürbare Auswirkungen auf das Geschehen in Heidelberg, was beispielsweise an der Bevölkerungsentwicklung deutlich wird.



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

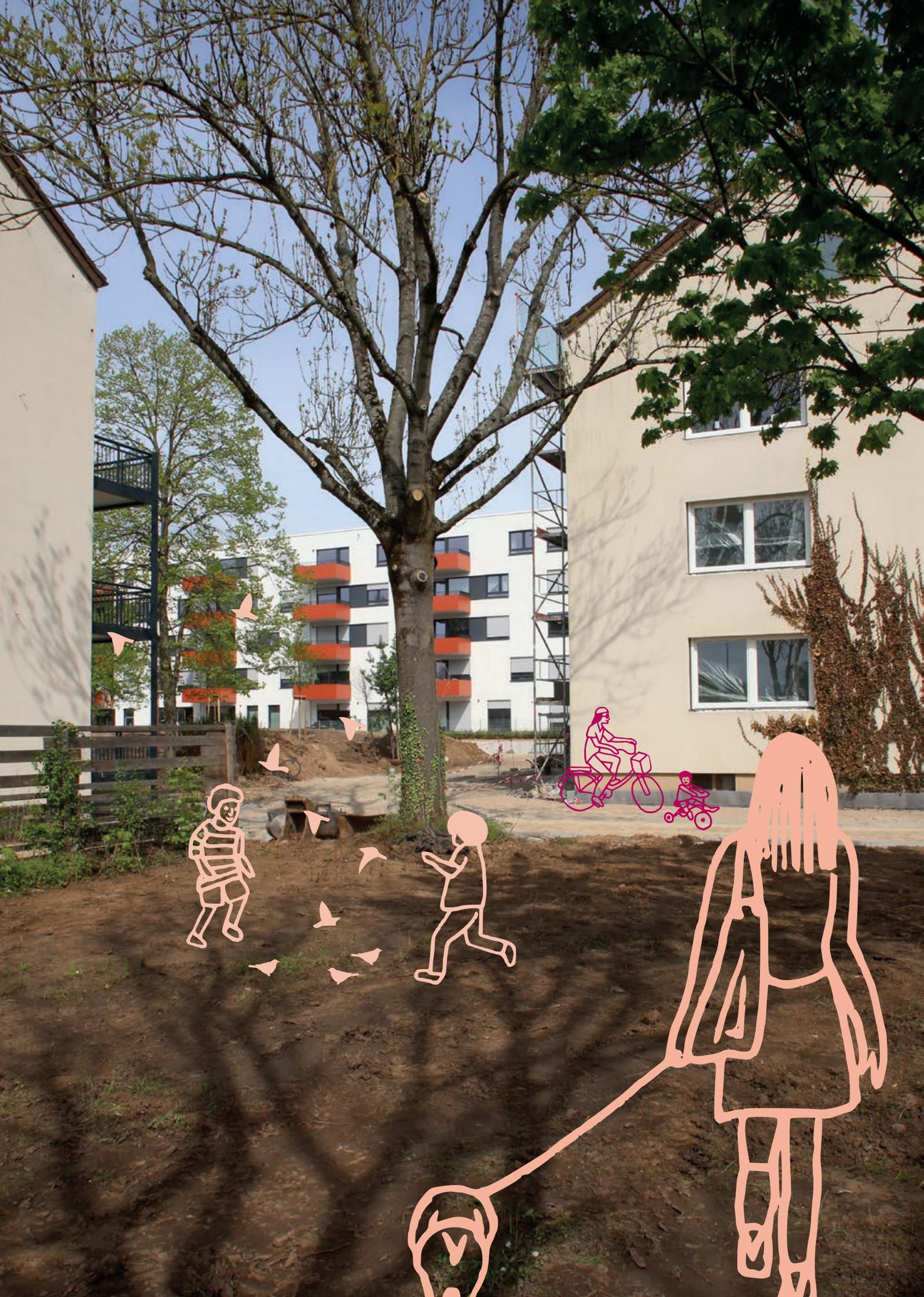
Dem gegenüber stehen die großen Gestaltungsspielräume, die sich in Heidelberg durch den Bau neuer Stadtquartiere ergeben. Die Aufsiedlung der Bahnstadt, die Umsetzung des Masterplans Südstadt sowie die Verabschiedung der wohnungspolitischen Konzepte für Hospital (2018) und Patrick-Henry-Village (2022) stehen beispielhaft für das entschlossene Vorgehen der Stadt bei der Quartiersentwicklung und beim Wohnen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien, Senioren und Starterhaushalte im Alter zwischen 18 und 29 Jahren. Die Südstadt gehört diesbezüglich zu den ambitioniertesten Vorhaben in Deutschland.

Hinzu kommen der Umbau und die Ertüchtigung des Siedlungsbestands. Die GGH hat mit dem Ersatzneubau im Höllensteinquartier in dieser Zeit einen Meilenstein gesetzt. Darüber hinaus stellt das Unternehmen in seiner Strategie 2035 die Weichen für die Zukunft. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft soll in den kommenden Jahren deutlich steigen.

Das Zusammenwirken der unterschiedlichen Wohnungsmarktakteure in Heidelberg ist die Basis für eine erfolgreiche Wohnungspolitik. Diesem Sachverhalt trägt das 2018 begonnene Dialogforum Rechnung. Es hat sich als Austauschplattform zu aktuellen Fragen für Wohnungsmarktakteure, Politik und Verwaltung bewährt. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Bewältigung übergeordneter Krisen nur im Schulterschluss von Bund, Ländern und Gemeinden gelingen kann.

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

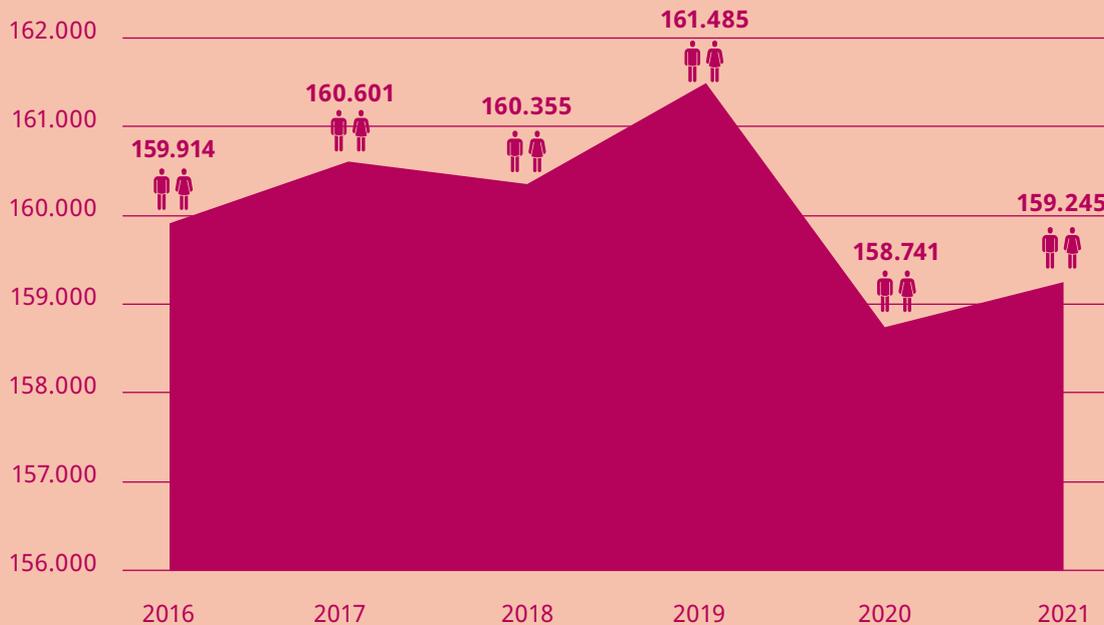
Fakten	6
Punkt 01: Vielfältiges Wohnungsangebot für alle	10
Punkt 02: Angebotserweiterung für Starterhaushalte	14
Punkt 03: Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern	16
Punkt 04: Verbesserung der Wohnsituation von Senioren	18
Punkt 05: Einsatz kommunale Steuerungsinstrumente	20
Punkt 06: Aktive Liegenschaftspolitik	24
Punkt 07: Doppelte Innenentwicklung	26
Punkt 08: Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum	28
Punkt 09: Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure	30
Punkt 10: Initiativen in der Region sowie auf Landes- und Bundesebene	32
Impressum und Bildnachweis	34

Bevölkerung

Rasender Stillstand: Bevölkerungsentwicklung 2016–2021

Krisen wirken sich auf die Bevölkerungsentwicklung aus

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Die Bevölkerungsentwicklung ist dynamisch

2016 wächst Heidelberg um 3.700 Einwohner. 1.920 davon sind Geflüchtete in der Erstaufnahmeeinrichtung auf PHV. Im 1. Corona-Jahr, 2020, verliert die Stadt 2.900 Einwohner. Rund 650 davon waren in der Erstaufnahmeeinrichtung untergebracht.

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Dynamik verschiedener Altersgruppen

Bei nahezu konstanter Gesamtbevölkerung nimmt die Zahl der 18–29-Jährigen STARTER um 9 Prozent ab. Die Zahl der Kinder / Jugendlichen sowie der Senioren steigt in diesem Zeitraum um 6 Prozent.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



■ Heidelberg (ohne PHV)
■ PHV Erstaufnahmeeinrichtung



■ 0 – 17 Jahre ■ 18 – 29 Jahre ■ 30 – 44 Jahre
■ 45 – 64 Jahre ■ 65 Jahre und älter

Wohnungen

Das Wohnungsangebot kontinuierlich zu erhöhen ist eine Grundlage für Vielfalt

Baufertigstellungen seit 2019 konstant über 500 Wohnungen

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Wohnungsbestand*
Baufertigstellungen (Saldo)

* 2016–2018, statistisch bereinigt

Geförderte Wohnungen mit Sozialbindung (Objektförderung)

Die Zahl der geförderten Wohnungen mit Sozialbindung ist von 2016 bis 2021 um 137 Wohnungen gestiegen.

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Anteil der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) am geförderten Wohnraum 2021

Quelle: Stadt Heidelberg; Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH)

71 %
im Eigentum der GGH



29 %
andere Eigentümer

Wohnungsmarkt / Preisentwicklung

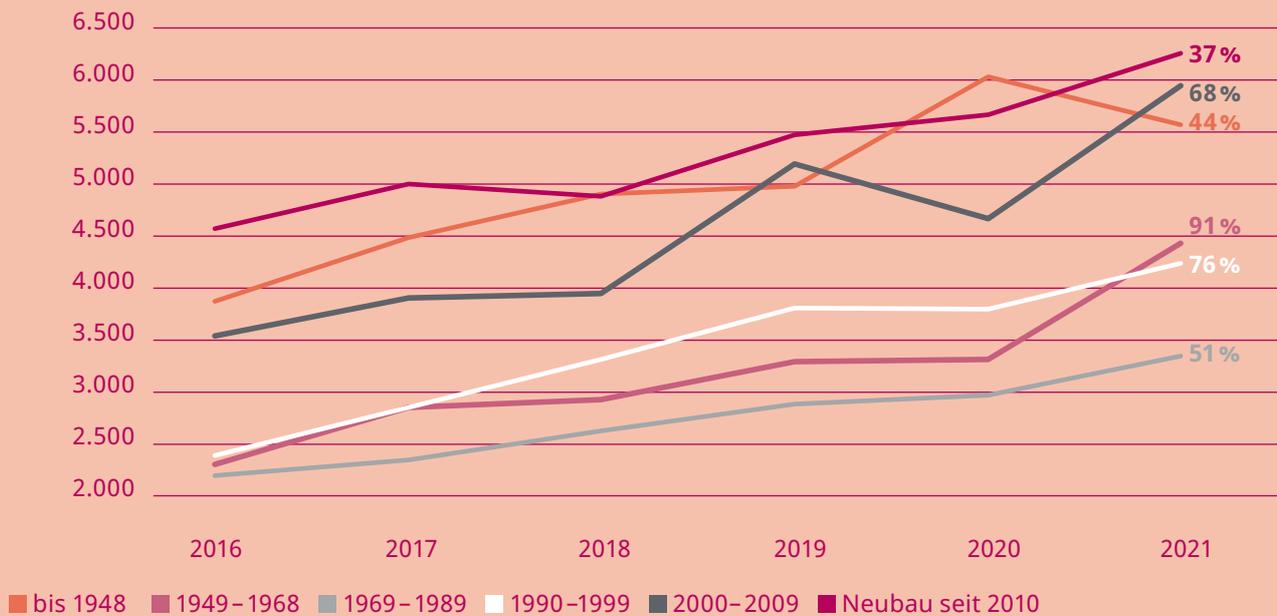
Neubauwohnungen von heute sind die Bestandswohnungen von morgen.

Die Anzahl der Neubauten hat Einfluss auf den Preis des zukünftigen Bestands.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2016–2021 nach Baualter, Euro je Quadratmeter

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg

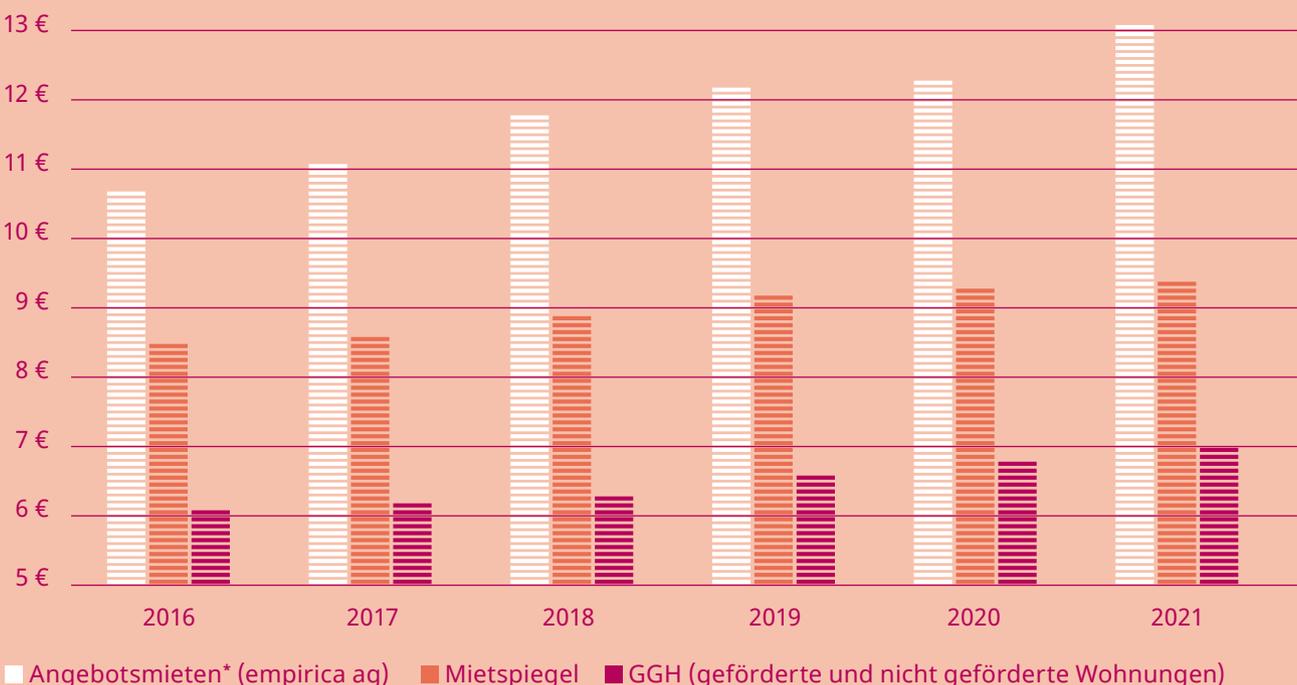
Euro je qm



Entwicklung der Mietpreise in den Teilssegmenten

Mietpreise 2016–2021 in Heidelberg nach Kategorie

Quelle: Angebotsmieten, Empirica ag / Mietspiegel, Stadt Heidelberg (bis 01.10. des Jahres) / GGH, Geschäftsberichte 2016 bis 2021



* Teilssegment der Wohnungsinsenerate im Neubau und Bestand

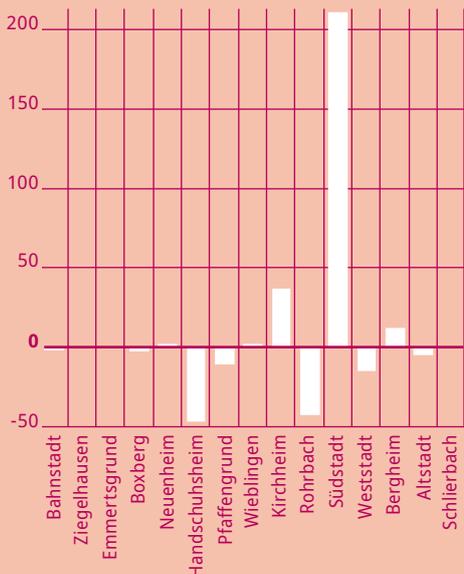
Bezahlbarer Wohnraum

Geförderter Wohnraum mit Sozialbindung

Südstadt und Höllestein sorgen für einen Anstieg 2016 bis 2021. Der Neubau von gefördertem Wohnraum in der Südstadt und in Kirchheim ist höher als die auslaufenden Bindungen in anderen Stadtteilen.

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Entwicklung geförderter Wohnraum im Vergleich 2016–2021



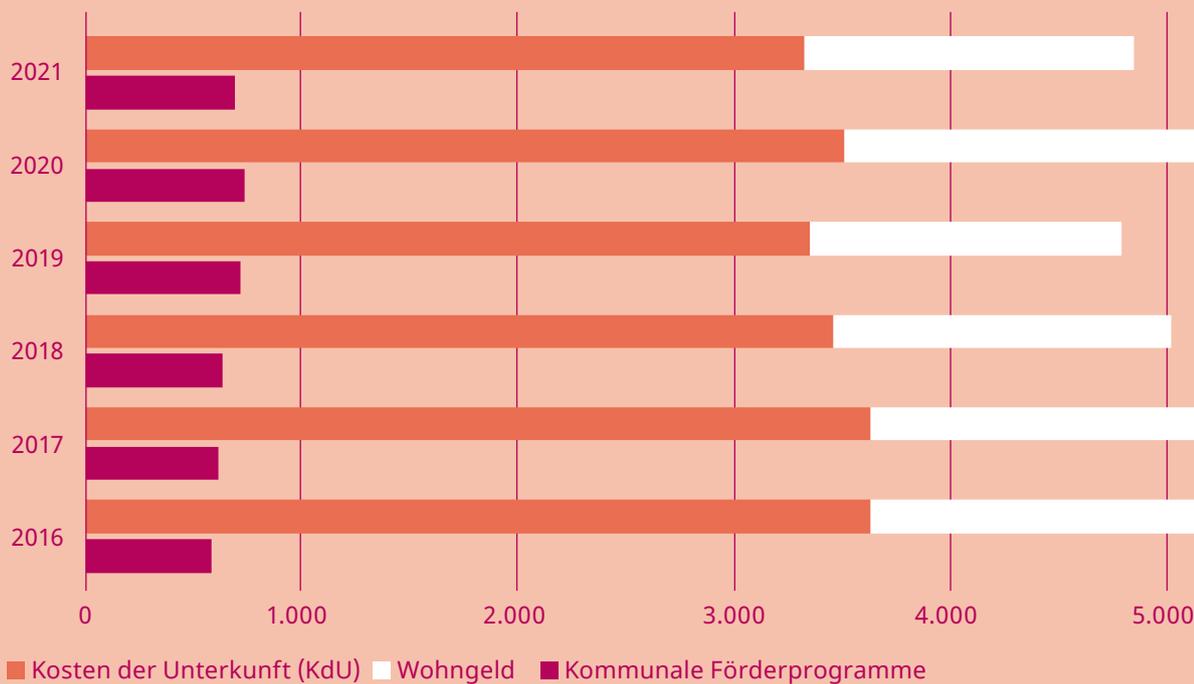
Bestand geförderter Wohnraum 2021



Wohngeldzahlungen und Kosten der Unterkunft (KdU) bilden die zweite Säule des bezahlbaren Wohnraums

Einkommensabhängige Miet- und Lastenzuschüsse sind ein unmittelbar wirksames Instrument zur Reduzierung der Mietbelastung für betroffene Haushalte

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit (BAfA); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stadt Heidelberg



01/10

Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Die Wohnungsnachfrage in Heidelberg ist vielfältig.

Die Nachfrage hat sich 2016–2021 in einzelnen Kategorien sehr unterschiedlich entwickelt. Die Zahl der Personen, die in Heidelberg wohnen und zum Arbeiten auspendeln (Auspendler) ist um 19 Prozent, die Zahl der Beschäftigten um 5 Prozent gestiegen während die Zahl der Einwohner im Alter 18–29 Jahren, zu denen Studierende/Azubis gehören, im gleichen Zeitraum um 4 Prozent rückläufig war. Bei geeigneten Angeboten kann der Rückgang der Nachfrage in einem Segment durch die Nachfrage anderer Segmente kompensiert werden.

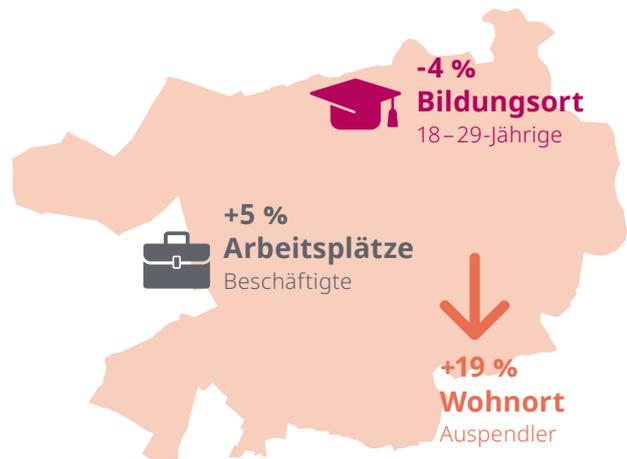
Ein vielfältiges Wohnungsangebot entsteht durch einen Mix verschiedener Wohnungsgrößen und Wohnformen. Dazu gehören Angebote für alle Einkommensgruppen und die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Wohnungsunternehmen.



■ Beschäftigte ■ Auspendler ■ Einwohner (18–29-Jährige)

Quelle:

Bundesagentur für Arbeit (BAfA); Stadt Heidelberg; Einwohner ohne Erstaufnahmeeinrichtung PHV

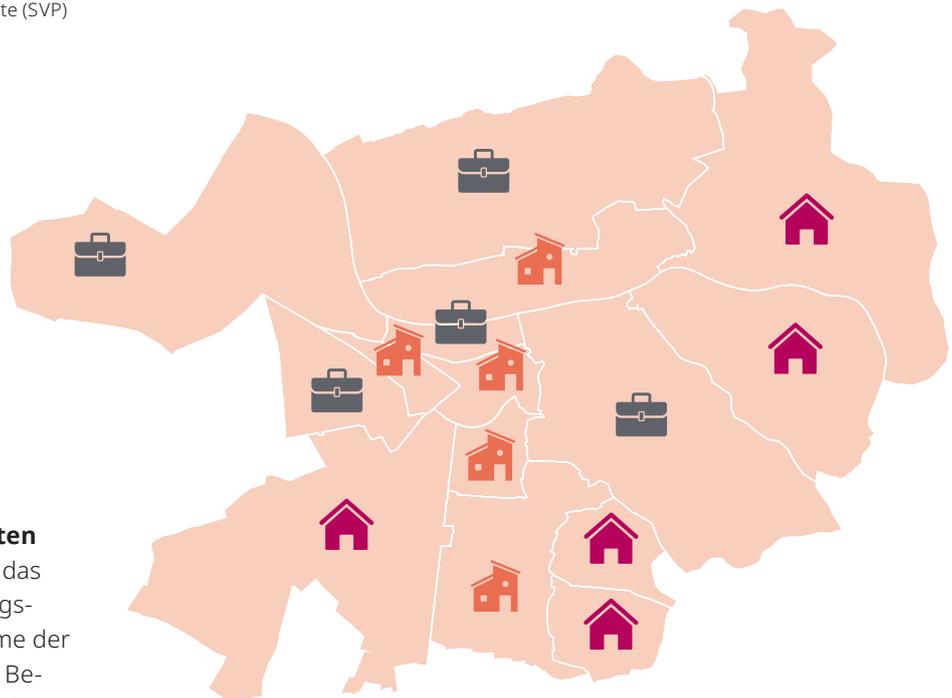


Die Mischung von Wohnen und Arbeiten ist Voraussetzung für lebendige Stadtteile und Quartiere.

Von Mischung spricht man, wenn ein Gebiet ein ausgewogenes Verhältnis von Einwohnern (18 bis 65 Jahre) zu Beschäftigten aufweist. Überwiegen Einwohner oder Beschäftigte* handelt es sich zu diesem Zeitpunkt um ein Wohn- bzw. Arbeitsgebiet.

Die Zuordnung erfolgt über einen Index und ist nicht gleichzusetzen mit den gesetzlich definierten Kategorien für Baugebiete nach Baunutzungsverordnung.

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)



Mischung Wohnen und Arbeiten

Der Mischungsindex beschreibt das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Summe der 18 bis 65-jährige Bewohner und Beschäftigten im Stadtteil (Stand 2020).

Quelle: Unternehmensregister, Bundesanstalt für Arbeit (BAfA)

Wohngebiet (bis 0,35)

Boxberg	0,05
Emmertsgrund	0,14
Ziegelhausen	0,21
Kirchheim	0,22
Schlierbach	0,34

Mischgebiet (0,35 bis 0,65)

Südstadt	0,46
Weststadt	0,54
Neuenheim	0,59
Rohrbach	0,63
Bahnstadt	0,65

Arbeitsgebiet (über 0,65)

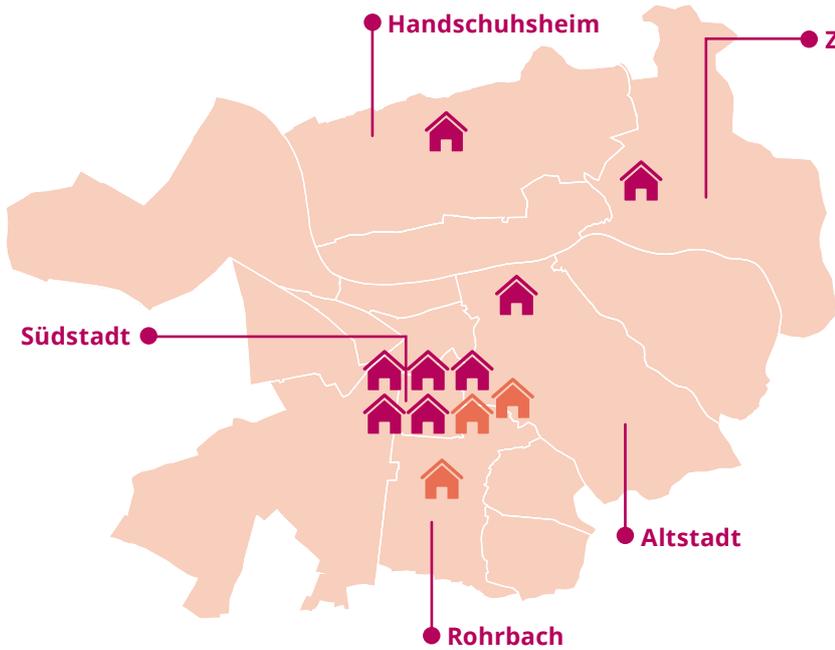
Pfaffengrund	0,67
Wieblingen	0,68
Handschuhsheim	0,75
Bergheim	0,76
Altstadt	0,79

Die Einstufung ist dynamisch: die Bahnstadt hat sich 2016 bis 2020 vom Arbeitsgebiet zum Mischgebiet entwickelt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten einen Beitrag zur Vielfalt

Die 160 Wohnungen in 8 gemeinschaftlichen Wohnprojekten schaffen Wohnraum für 420 Erwachsene und Kinder. Tendenz steigend: 3 weitere Vorhaben befinden sich in der Umsetzung. Ferner gibt es 220 Interessierte für zukünftige Vorhaben (Stand 31.12.2022).

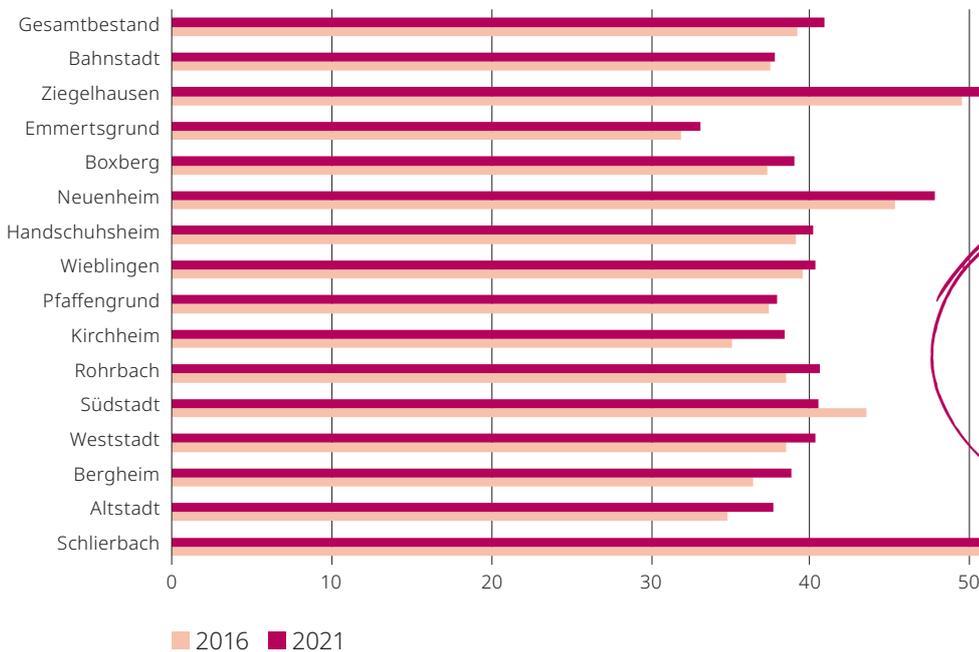
Es gibt einen großen Beratungs- und Informationsbedarf. Bauwillige suchen Grundstücke in der Stadt.



-  **160 Wohnungen** in 8 gemeinschaftlichen Wohnprojekten
-  **420 Erwachsene und Kinder** leben in gemeinschaftlichen Wohnprojekten
-  **3 Projekte in Umsetzung** mit 62 Wohnungen
-  **220 Interessierte Personen** auf dem Städtischen Verteiler
- 4 Projekte in Gründung** nach den Vernetzungsangeboten 2020 und 2021

Wohnfläche pro Einwohnern nach Stadtteilen 2016 – 2021 (Quadratmeter pro Einwohner)

Der Wohnflächengebrauch je Einwohner in Heidelberg ist von 2016 bis 2021 um 4,3 Prozent gestiegen.



Zusammenspiel von Siedlungsstruktur und Haushaltsgröße ist maßgebend für den Flächenbedarf der Einwohner

Siedlungsstruktur und Gebäudetypus

Der Flächengebrauch der Großstadt Heidelberg ist 2021 mit rund 41 Quadratmeter pro Person um 15 Prozent geringer als im Flächenland Baden-Württemberg (47 Quadratmeter pro Person). Von 2016 bis 2021 ist dieser Wert leicht gestiegen: in Heidelberg um 4,3 Prozent, in Baden-Württemberg um 2,2 Prozent.

Haushaltsgröße und Belegungsdichte

In 4 Stadtteilen ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern besonders hoch. In Schlierbach rund 53 Quadratmeter pro Person und Ziegelhausen 51 Quadratmeter pro Person liegt deshalb ein überdurchschnittlicher Flächengebrauch vor (Heidelberg rund 41 Quadratmeter pro Person).

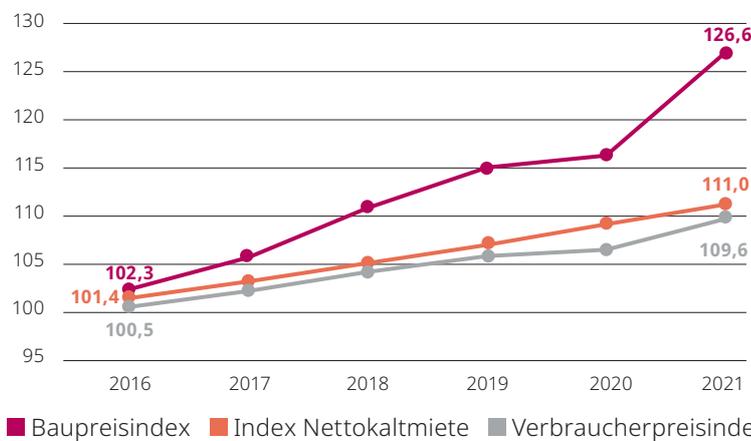
Wieblingen ist auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Mit rund 41 Quadratmetern pro Person liegt der Flächengebrauch im Heidelberger Durchschnitt. Im Stadtteil leben viele Familien und damit große Haushalte. Der individuelle Flächengebrauch sinkt, weil er sich auf mehrere Personen verteilt. Der Emmertsgrund hat mit rund 33 Quadratmetern pro Person den niedrigsten Flächengebrauch aller Stadtteile. Hier wirken eine dichte Bebauung und die Haushaltsgröße zusammen.

Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgrößen bei gefördertem Wohnraum



Haushaltsgröße und Bau-dichte sind wesentlich für den durchschnittlichen Wohnflächengebrauch.

Entwicklung Baupreise, Verbraucherpreise und Nettokaltmieten in Baden-Württemberg (Basis = 2015)



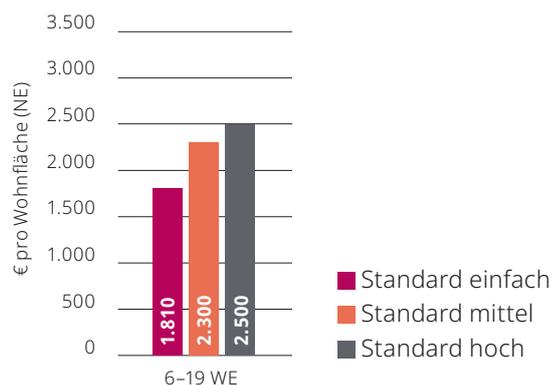
Die Baupreise in Baden-Württemberg steigen von 2016 bis 2021 um 26,6 Prozent.

Phase 1 bis 2020: Entkopplung der Baupreise von Verbraucher- und Mietpreisen.

Phase 2 ab 2021: Sprunghafter Anstieg der Baupreise.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Vergleich Kosten pro Wohnfläche im Geschosswohnungsbau 2021



Der Baustandard ist im Wohnungsbau ein wesentlicher Preistreiber.

Quelle: Baukosteninformationszentrum (BKI) 1. Quartal 2021; Bundesdurchschnitt inklusive 19% Mehrwertsteuer.

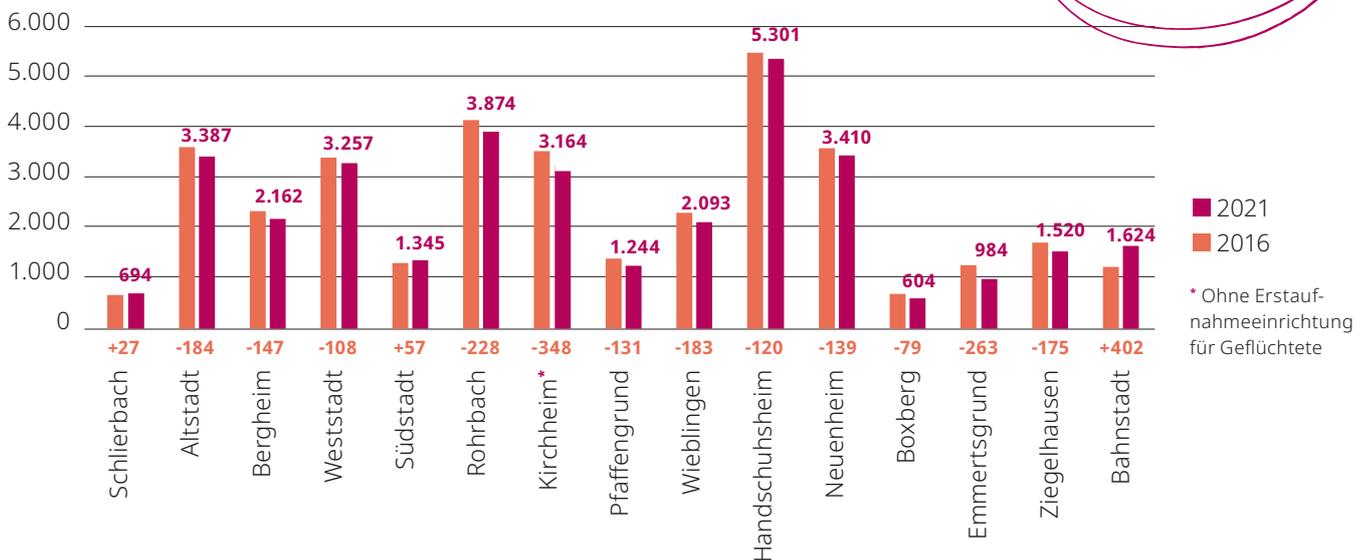
02/10

Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Rückgang der Nachfrage bei „Startern“ im Alter von 18–29 Jahren 2016 bis 2021 in fast allen Stadtteilen

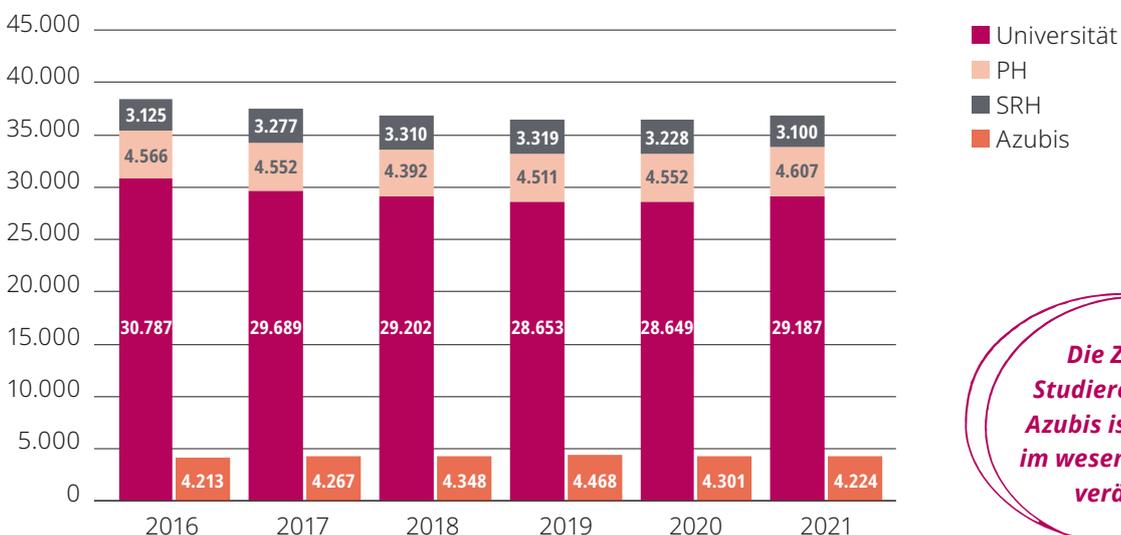
Die Bahnstadt legt in der Altersgruppe der 18–29-Jährigen um rund 400 Personen oder 33 Prozent zu. Außer in der Südstadt und Schlierbach ist die Zahl der 18–29-Jährigen in allen anderen Stadtteilen rückläufig.

Studierende und Auszubildende machen rund die Hälfte aller „Starter“ im Alter von 18–29 Jahren aus.



Das Hochschul- und Ausbildungsangebot in Heidelberg ist vielfältig.

Die Universität Heidelberg ist mit rund 29.000 Studierenden (2021) eine der größten universitären Einrichtungen des Landes BW. Die Zahl der Azubis beträgt circa 4.200 Personen. Die Pädagogische Hochschule hat rund 4.600 Studierende.



Die Zahl der Studierenden und Azubis ist seit 2018 im wesentlichen unverändert.

* Einrichtungen mit weniger als 1.000 Studierenden wurden nicht berücksichtigt

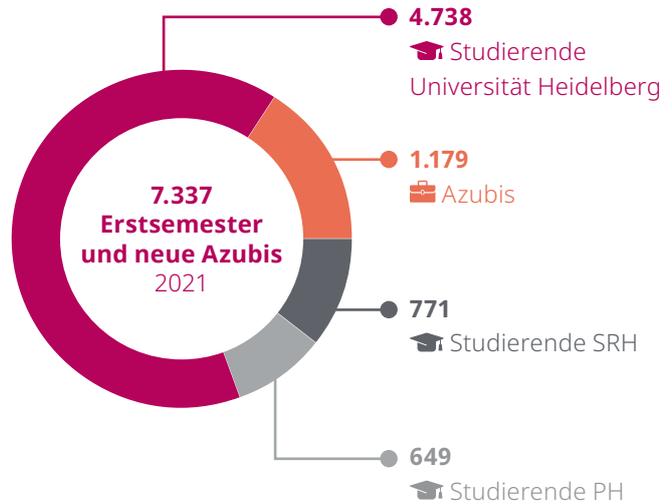
Quelle: Stadt Heidelberg; Bundesagentur für Arbeit (BAfA)

Die Nachfrage nach Wohnraum entsteht durch Erstsemester und neue Auszubildende.

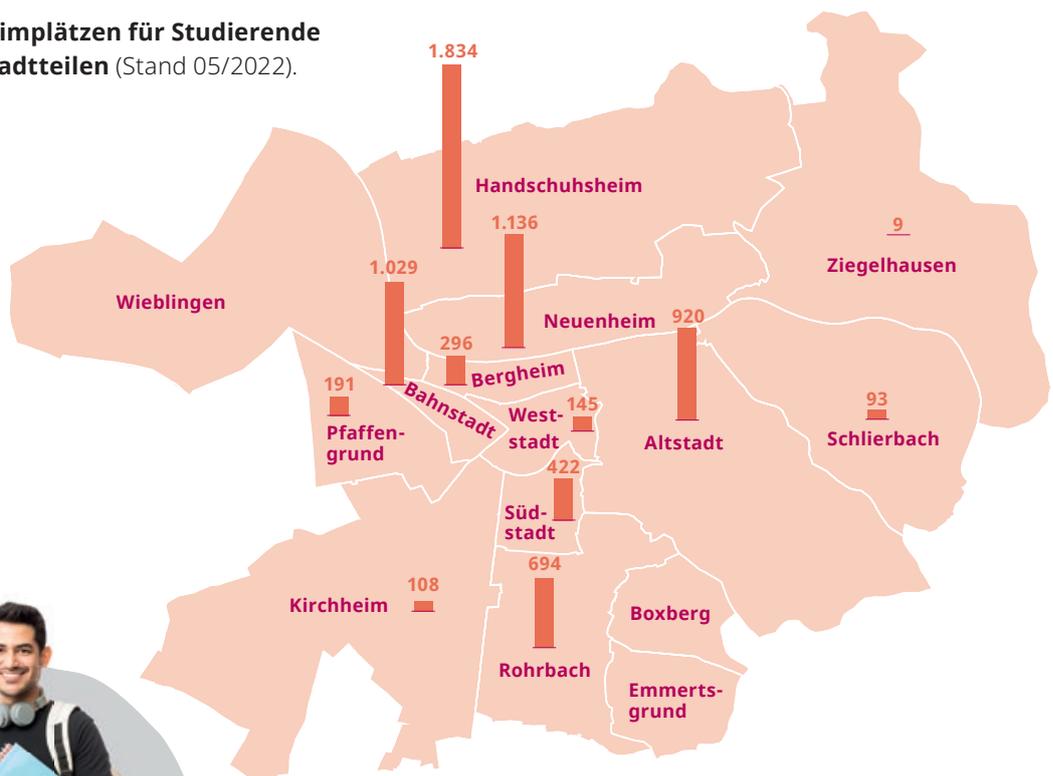
Rund 6.100 Erstsemester und 1.200 neue Auszubildende verursachten 2021 eine starke Nachfrage nach Wohnraum.

Insgesamt sind die Wohnwünsche der Studierenden vielfältig.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesagentur für Arbeit (BAfA)



Angebot an Wohnheimplätzen für Studierende und Azubis in den Stadtteilen (Stand 05/2022).



Fast die Hälfte der Studierenden / Doktoranden der Universität Heidelberg (44 Prozent) und über die Hälfte der Azubis (55 Prozent) wohnen auch in der Stadt.

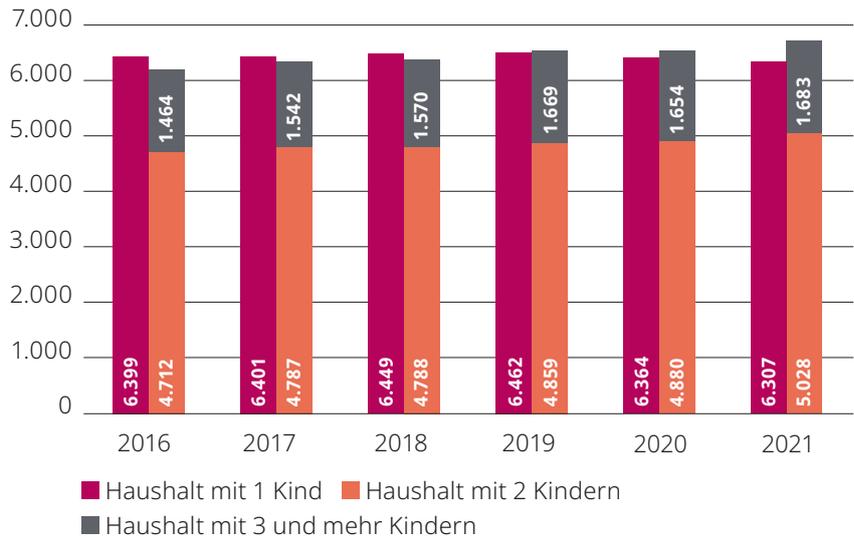
03/10

Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Über die Hälfte der rund 13.000 Haushalte mit Kindern hat 2021 2 oder mehr Kinder.

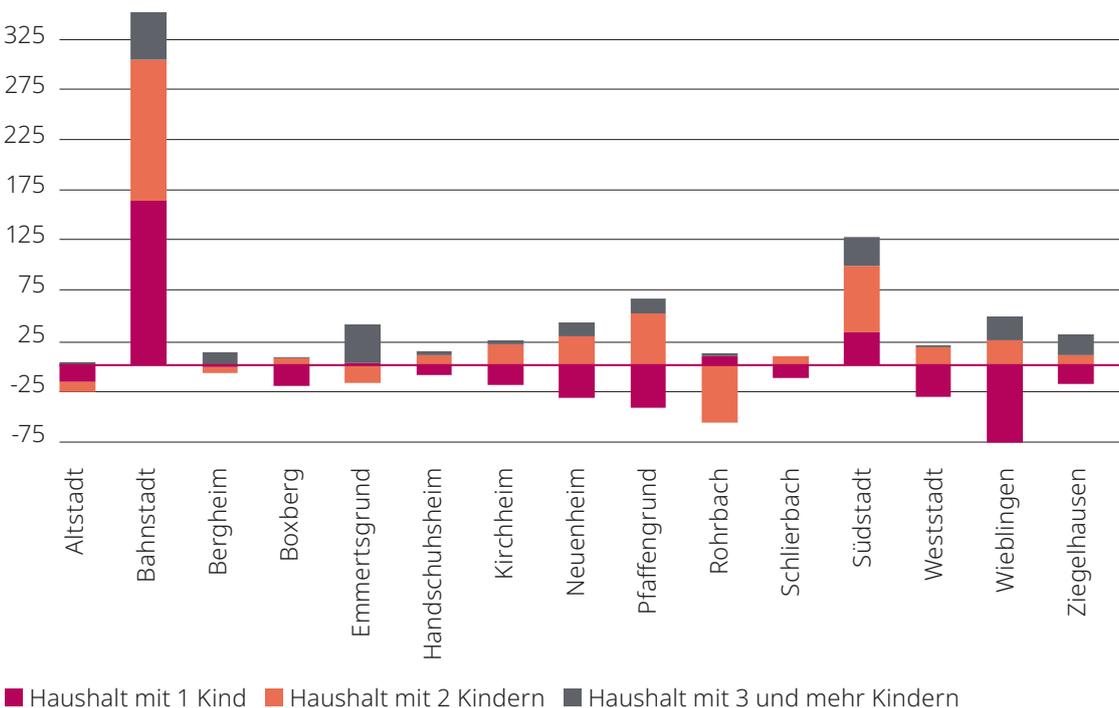
Die Zahl der Haushalte mit mehr als einem Kind ist 2016–2021 deutlich gestiegen

Die Zahl der Haushalte mit 2 Kindern (+ 7 Prozent) oder 3 und mehr Kindern (+ 15 Prozent) ist 2016–2021 deutlich gestiegen während die Gesamtzahl der Haushalte insgesamt abgenommen hat (-3 Prozent).



Entwicklung der Haushalte mit Kindern 2016 bis 2021 nach Stadtteilen

Einen Zuwachs aller Haushaltsgruppen mit Kindern gibt es nur in den Stadtteilen Bahnstadt (+ 344 Haushalte) und Südstadt (+ 132 Haushalte). In allen anderen Stadtteilen gibt es sowohl Zunahmen als auch Abnahmen einzelner Haushaltsgruppen mit Kindern.

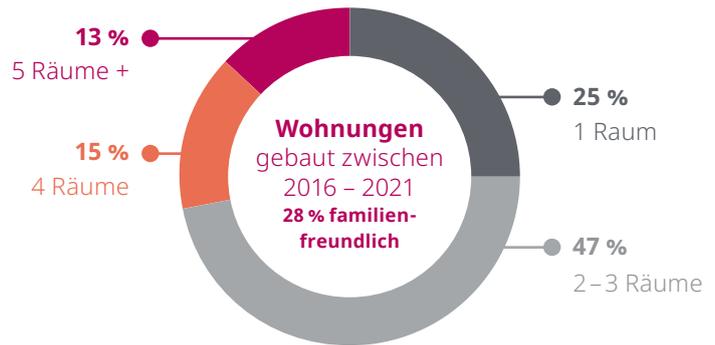


Zu wenige familienfreundliche Wohnungen im Neubau

28 Prozent der 2016–2021 gebauten Wohnungen besitzen 4 oder mehr Räume inklusive Küche* und kommen somit für Familien in Frage. 4 Prozent der gebauten Wohneinheiten sind Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser.

Im Gesamtwohnungsbestand ist die Auswahl für Familien deutlich größer: der Anteil familienfreundlicher Wohnungen beträgt rund 56 Prozent.

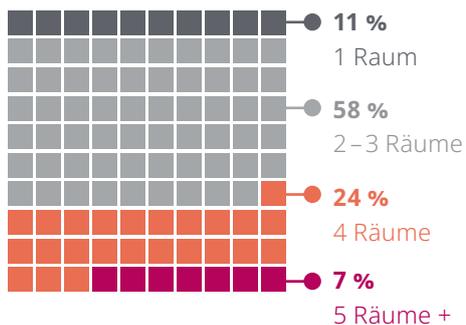
* Das entspricht 3 oder mehr Zimmern plus Küche und Bad (ZKB)



Der Zuwachs neuer familienfreundlicher Wohnungen ist zwischen 2016 und 2021 in der Bahnstadt (31 Prozent) und der Südstadt (39 Prozent) höher als im Heidelberger Durchschnitt (28 Prozent).

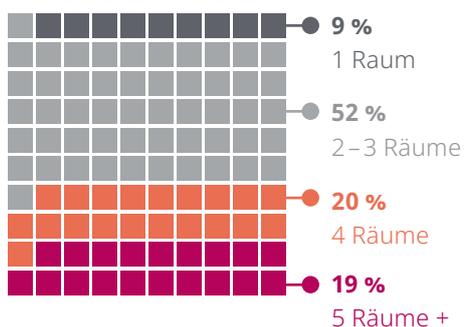
Bahnstadt 2016–2021

31 % familienfreundlich



Südstadt 2016–2021

39 % familienfreundlich

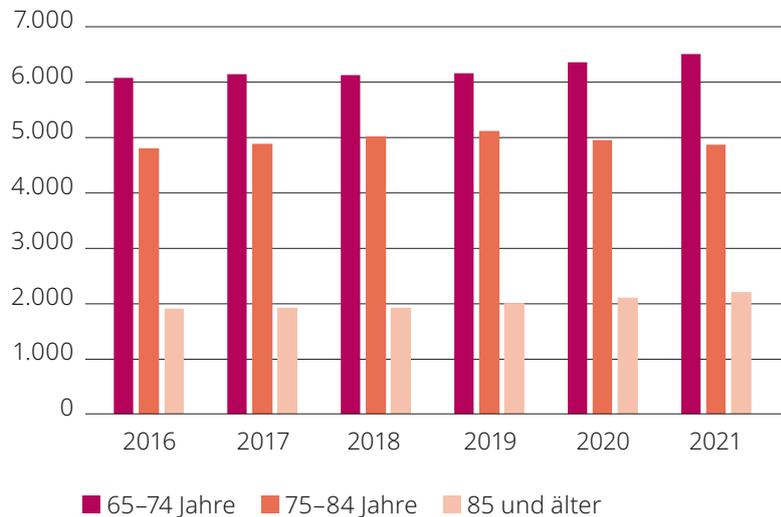


04/10

Verbesserung der Wohnsituation für Senioren

Senioren sind eine heterogene Gruppe. Es werden daher verschiedene Altersgruppen unterschieden.

Fast die Hälfte der Senioren (48 Prozent) ist 65–74 Jahre alt. Die Hochbetagten, die 85 Jahre und älter sind, machen rund 16 Prozent der Senioren aus. Diese Gruppe ist 2016–2021 mit rund 16 Prozent am stärksten gewachsen.

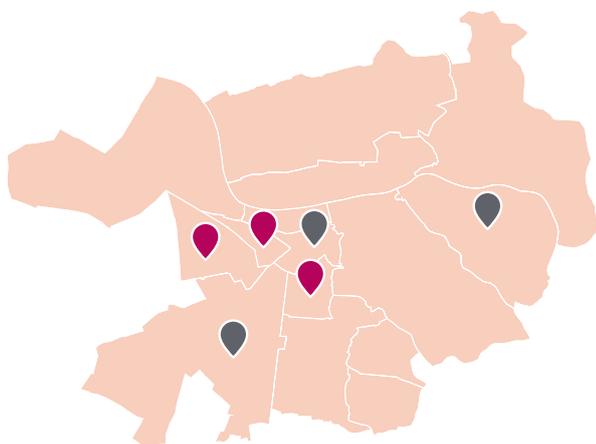


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Welche Stadtteile weisen 2016 bis 2021 eine hohe Dynamik bei der Entwicklung von Kinder /Jugendlichen und Senioren auf?

Die größte Dynamik weisen die Bahnstadt (17 Prozentpunkte), die Südstadt (14 Prozentpunkte) und der Pfaffengrund (12 Prozentpunkte) auf. Die Zunahme der Kinder/Jugendlichen liegt deutlich über jener der Senioren. Im Pfaffengrund steigt die Zahl der Kinder/Jugendlichen um rund 15 Prozent während die Seniorenzahl nur leicht ansteigt (rund 3 Prozent). Man kann von einem Generationenwechsel sprechen. Die Aufsiedlung der Bahnstadt und der Südstadt ist ein Sonderfall. Hier steht dem Zuwachs der 0–17-Jährigen auch ein deutlicher Anstieg der Seniorenzahl gegenüber.

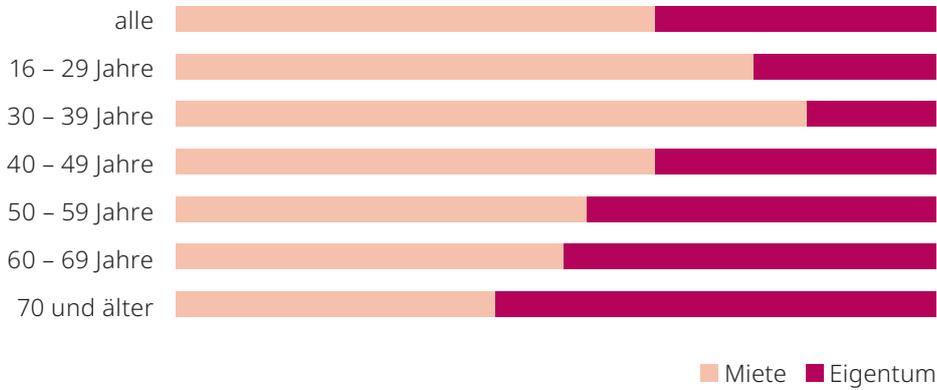
Umgekehrt hat sich die Zahl der Senioren in Kirchheim (rund 10 Prozentpunkte), der Weststadt (7 Prozentpunkte) und Schlierbach (6 Prozentpunkte) deutlich dynamischer entwickelt als die Zahl der Kinder und Jugendlichen. In diesen Stadtteilen ist die Zahl der 0–17-Jährigen von 2016 bis 2021 konstant geblieben während die Zahl der Senioren deutlich zugenommen hat.



- Entwicklung Anzahl Kinder/Jugendliche größer der Entwicklung Anzahl Senioren
- Entwicklung Anzahl Senioren größer als Entwicklung Anzahl Kinder/Jugendliche



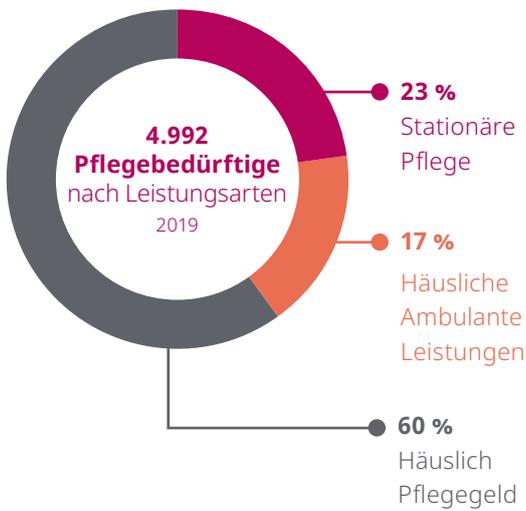
Viele Senioren haben keinen Grund zum Auszug



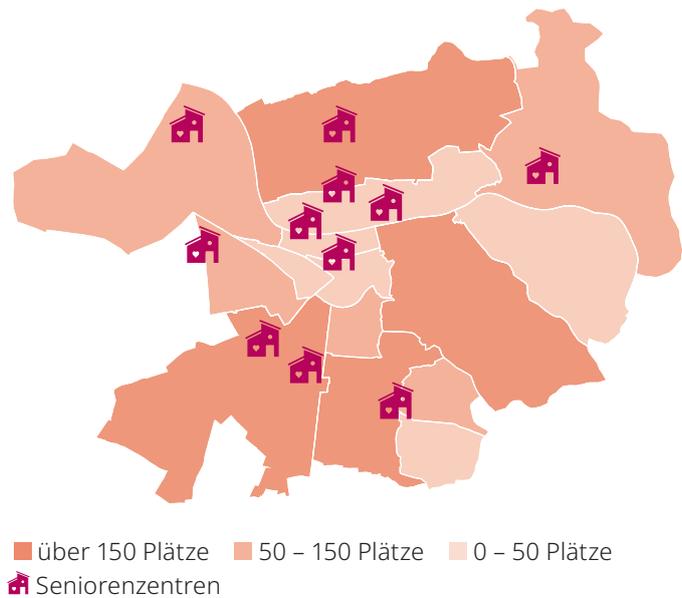
Die Gruppe der Senioren über 69 Jahren besitzt mit 58 Prozent die höchste Eigentumsquote aller Altersgruppen.

Wo befinden sich Unterstützungsangebote in der Nähe der Bedürftigen?

Lediglich rund 1.140 Pflegebedürftige, das entspricht circa 5 Prozent aller Senioren, benötigen stationäre Pflege und können nicht häuslich versorgt werden.



Dezentrale Angebote - Pflegeplätze im Stadtteil



Sorgende Gemeinschaften leben von einem Quartiersansatz/ lokalen Strukturen. Seniorenzentren leisten dazu einen Beitrag.

05/10

Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Wohnberechtigung für geförderte Wohnungen mit Sozialbindung

Die Zahl der in Heidelberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (WOB) für Haushalte mit geringen Einkommen ist relativ konstant. Sie betrug zuletzt 1.318 (2021).

Die Einkommensgrenzen für geförderten Mietwohnraum in Baden-Württemberg werden regelmäßig angepasst. Das jährliche Bruttoeinkommen eines 4-Personen-Haushalts, der Anspruch auf eine geförderte Wohnungen hat, darf derzeit (2022) maximal 70.700 Euro betragen. Dieser Grenzwert ist seit 2016 von 56.750 Euro um 24,6 Prozent gestiegen.

Das Verhältnis von ausgestellten und zu eingelösten WOBs hat sich seit 2018 verdoppelt (von 10,9 auf 21,5 Prozent).

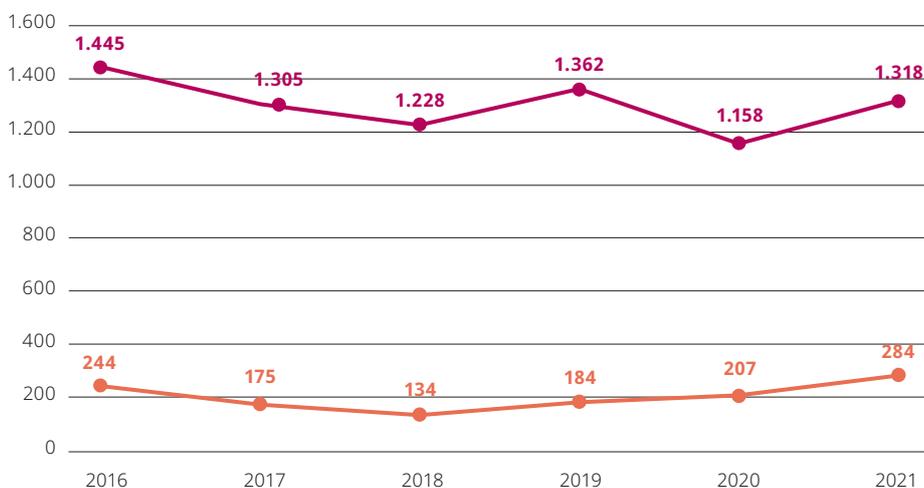
Die Wohnberechtigung für geförderte Sozialwohnungen im Bestand / Neubau ist abhängig von Einkommen und Haushaltsgröße

Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg 2022

	Mietwohnraumförderung	Eigentumsförderung
	52.700 €	62.000 €
	52.700 €	62.000 €
	61.500 €	71.500 €
	70.700 €	81.000 €
	79.700 €	90.500 €

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Wohnberechtigungsscheine 2016 – 2021



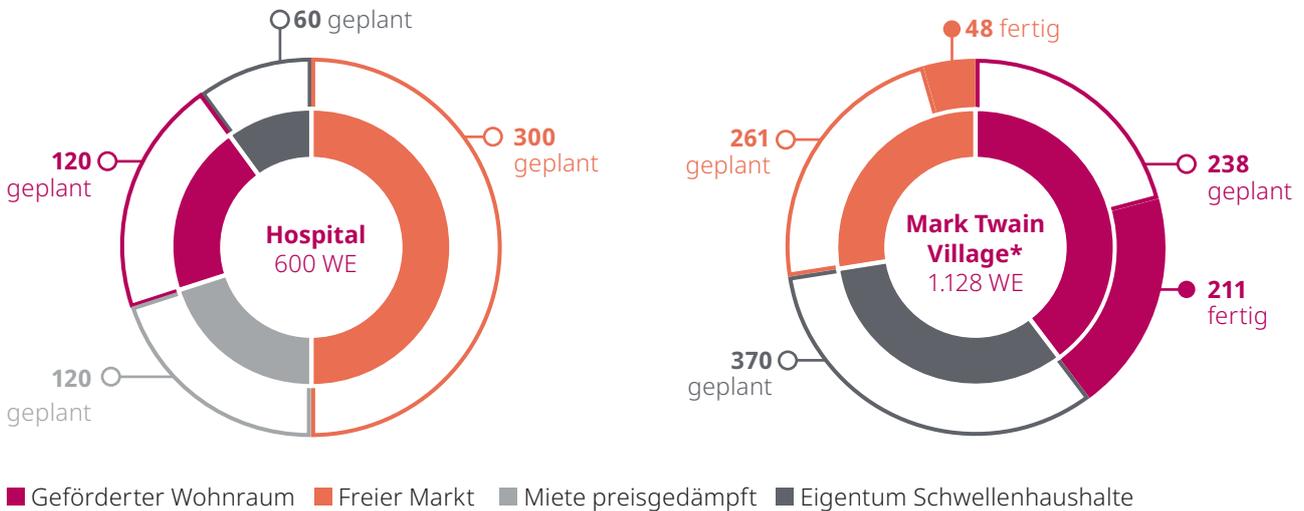
Einlösequote

2016	16,9 %
2017	13,4 %
2018	10,9 %
2019	13,5 %
2020	17,9 %
2021	21,5 %

- In Heidelberg ausgestellte Wohnberechtigungsscheine
- Eingelöste Wohnberechtigungsscheine

Wohnungspolitische Konzepte sichern bezahlbaren Wohnraum auf den Konversionsflächen.

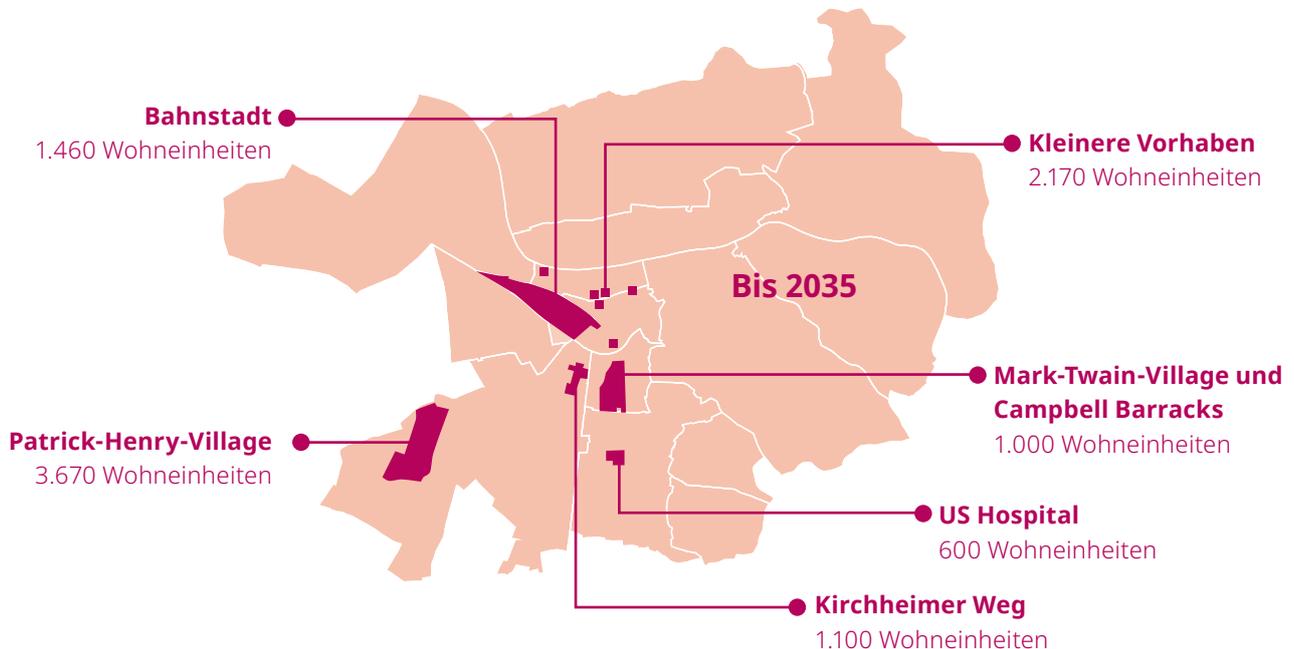
Nahezu 2 von 3 (65 Prozent) der insgesamt vorgesehenen 1.730 Wohnungen auf den Konversionsflächen Mark Twain Village und Hospital gehören zum bezahlbaren Wohnraum. Darin enthalten sind unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente (Stand 31.12.2021).



* ohne Campbell Barracks

Das Baulandprogramm 2022–2035 beinhaltet Bauflächen für 10.000 Wohnungen

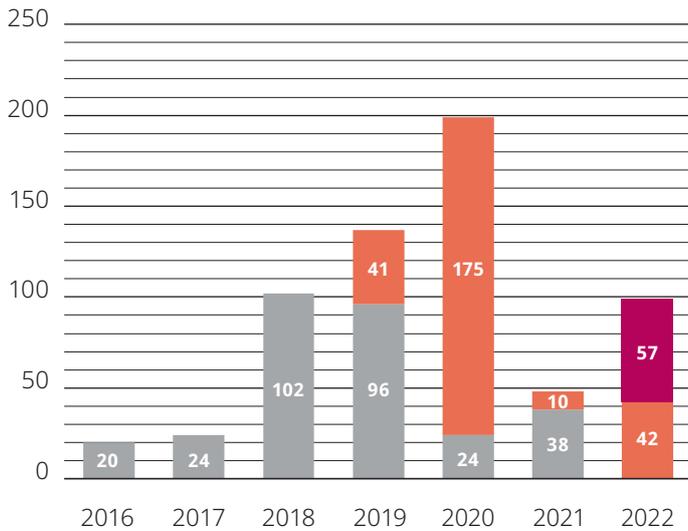
Mehr als die Hälfte der zukünftigen Wohneinheiten (WE) entstehen auf den Konversionsflächen.



■ Bahnstadt ■ Konversion ■ Sonstige

Das Baulandmanagement (BLM) ist ein Instrument zur Beteiligung der Vorhabenträger an den öffentlichen Folgekosten eines Wohnungsbauvorhabens. Zu den wichtigsten Vorgaben gehört die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

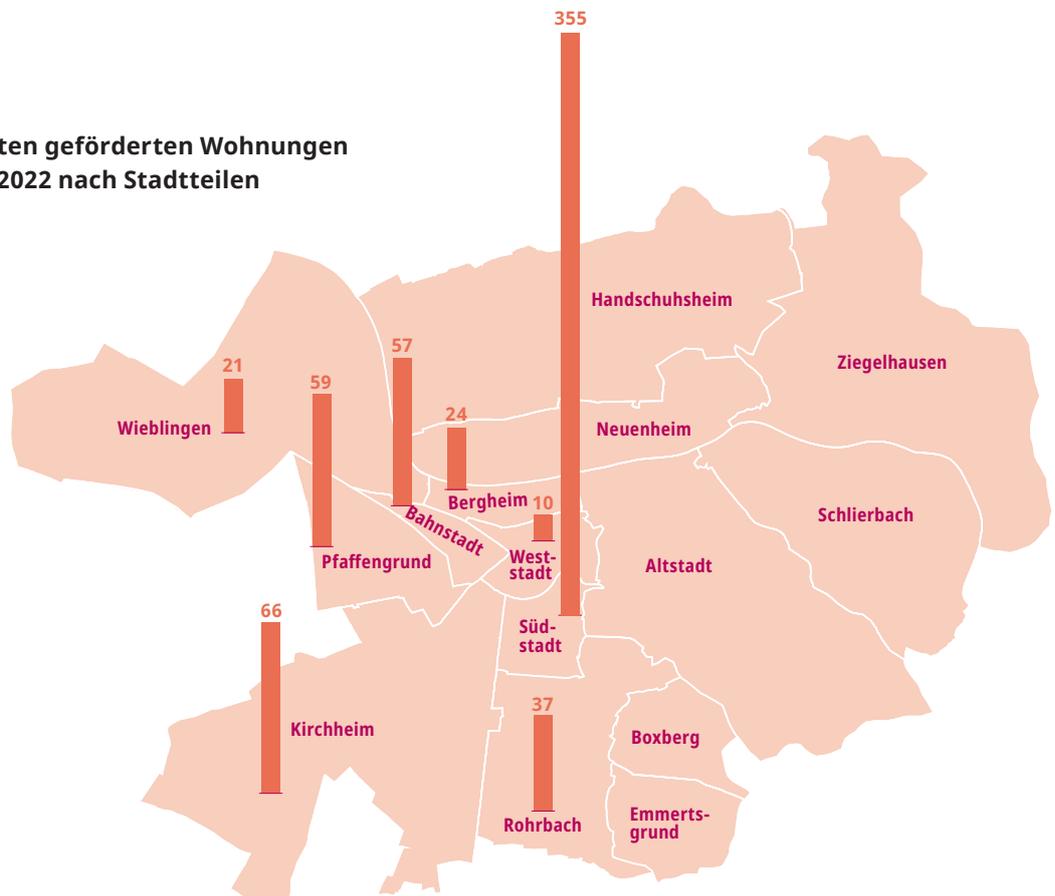
Das Baulandmanagement greift, wenn die Stadt Heidelberg neues Baurecht schafft oder bestehendes Baurecht ändert. In der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen werden die Vorgaben des Baulandmanagements analog angewandt.



2016–2021 wurden Bewilligungen für 530 geförderte Wohnungen mit Sozialbindung durch die Vorgaben der Stadt Heidelberg erteilt. 2022 lag die Zahl bei rund 100 geförderten Wohnungen mit Sozialbindung.

■ Bahnstadt ■ Konversion ■ Sonstige

Anzahl der bewilligten geförderten Wohnungen zwischen 2016 und 2022 nach Stadtteilen



Barrierefreiheit

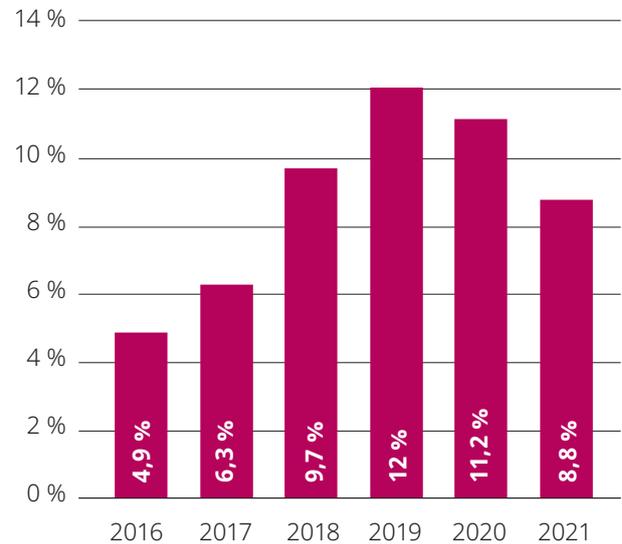
Barrierefreier Wohnraum in Neubau und Bestand

Das Angebot an inserierten barrierefreien Wohnungen in Heidelberg hat 2019 mit 12 Prozent einen Höchststand erreicht. 2021 waren 8,8 Prozent (187 Angebote) der angebotenen Wohnungen barrierefrei.

Erfassung Barrierefreiheit

Die Vorgaben zum Neubau barrierefreien Wohnraums sind in der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg geregelt.

Anteil barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungen in Heidelberg, die öffentlich inseriert werden 2016–2021



Quelle: Angebotsmieten: Empirica ag

Beispiel Förderprogramm Barrierefreie Lebenslaufwohnungen 2016–2021

– Programmteil A – Neubau

Im Neubau wurden über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus durch Zuschüsse der Stadt Heidelberg zusätzlich 168 barrierefreie Wohnungen gebaut.

– Programmteil B – Umbau im Bestand

Im Bestand wurden 62 Wohnungen barrierefrei umgebaut

Weitere Fördermöglichkeiten

- Die L-Bank Baden-Württemberg (LBBW) fördert Neubau und Umbau
- Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert Umbaumaßnahmen

2016–2021 hat die Stadt Heidelberg in den Programmteilen A/B rund 673.000 Euro an Fördermitteln ausgezahlt.



06/10

Aktive Liegenschaftspolitik

Bahnstadt

Flächenankauf

Die städtebauliche Neuordnung der Bahnstadt erfolgt durch das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die dafür gegründete Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) erwirbt Flächen zum Wert des Grundstücks vor der Entwicklung. Die EGH besteht aus der GGH, der Sparkasse Heidelberg und der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Weitere Flächen werden über einen freihändigen Erwerb von der Stadt Heidelberg erworben.



Flächenveräußerung

Die baureifen Grundstücke werden nach der Entwicklungsmaßnahme zu dem dann höheren Verkehrswert verkauft. Die Direktvergabe erfolgt in der Bahnstadt auf Grundlage eines abgestimmten Bau- und Nutzungskonzepts.

Bahnstadt – Vergabestatus der Baufelder mit Wohnanteilen

In der Bahnstadt sind 2016 bis 2021 1.243 Wohnungen entstanden.



Wesentlich für die Bahnstadtentwicklung war die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH) und die Festsetzung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Hospital

Flächenankauf

Die Stadt Heidelberg nutzt auf der Konversionsfläche des US-Hospital wie zuvor auf Mark Twain Village in der Südstadt ihre Erstzugriffsoption. Der Erwerb des Hospitalareals von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfolgte nach dem Prinzip drei Käufer – ein Kaufvertrag. Die Aufteilung der Flächen wird durch die zukünftige Nutzung bestimmt. Die Stadt Heidelberg übernimmt Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen. Die GGH erwirbt die zukünftigen Wohnbaufelder, die Konversionsgesellschaft Heidelberg (KGH) Flächen für weitere feststehende Interessenten im Rahmen eines Zwischenerwerbs. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann die Verbilligungsrichtlinie der BImA angesetzt werden, die einen Kaufpreinsnachlass beinhaltet.



Flächenveräußerung

Die GGH übernimmt den Bau von 240 geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen. Die übrigen Wohnungsbaufelder werden im Rahmen von Direktvergaben an private Partner innerhalb der Arbeitsgemeinschaft Hospital (ARGE) veräußert. Zur ARGE gehören die Firmen Conceptaplan, Epple, Kalkmann Wohnwerte, die Kraus Gruppe und die Deutsche Wohnwerte. Die Entwicklungsflächen für das Studierendenprojekt Collegium Academicum (CA), das Montessori Zentrum und die Lebenshilfe werden über die Konversionsgesellschaft vergeben.

Wesentlich für die Entwicklung des Hospitals war die Nutzung der Erstzugriffsoption nach dem Prinzip drei Käufer ein Kaufvertrag und die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie der BImA.

Hospital – Schrägluftbild der Baufelder



07/10

Doppelte Innenentwicklung

Beim Bau neuer Stadtteile wird die Schaffung von Wohnraum mit der intensiven Begrünung des Freiraums (doppelte Innenentwicklung) verwirklicht.

Fast die Hälfte der Neubauvorhaben 2016–2021 befinden sich in der Bahnstadt (37 Prozent) und der Südstadt (10 Prozent).

Zum Freiraum gehören Erschließungsflächen und Plätze sowie Grünflächen. In den Bauflächen enthalten sind private Freiflächen. Quantitativ unterscheiden sich die Flächenanteile der verschiedenen Quartiere. Die Unterschiede sind auf die Größe und die Lage der Vorhaben zurückzuführen.

Doppelte Innenentwicklung Flächenbilanz neuer Quartiere im Vergleich

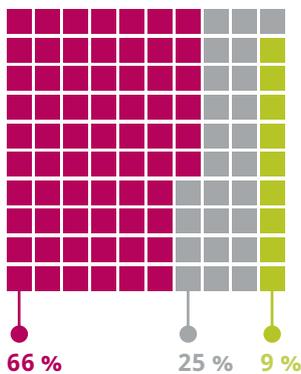
103 ha Bahnstadt



115 ha PHV



10 ha Hospital



39 ha Südstadt

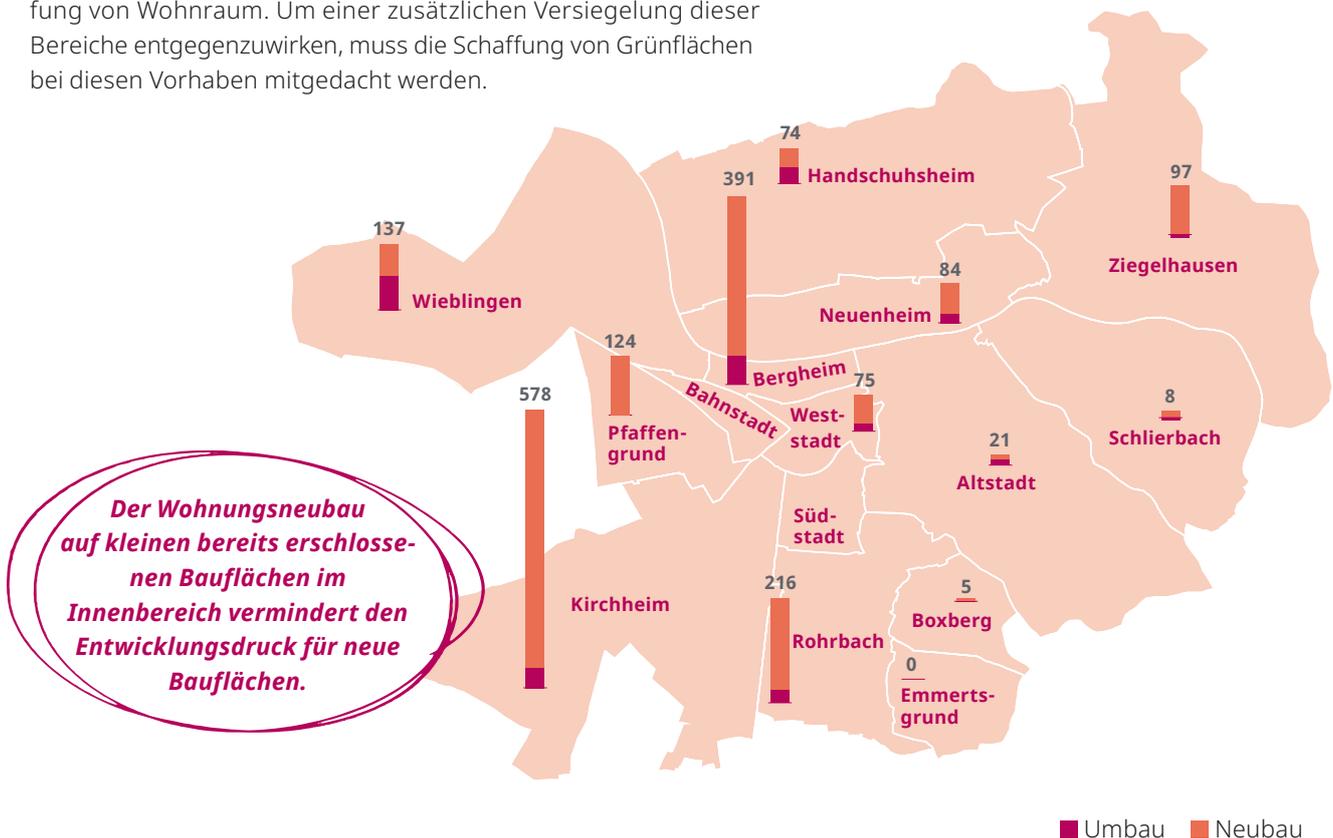


■ Bauflächen (Baufelder) ■ Erschließungsflächen und Plätze ■ Grünflächen



Dezentrale Schaffung von Wohnraum 2016–2021

1.810 Wohnungen, das ist über die Hälfte des Wohnungsneubaus 2016–2021 (53 Prozent) verteilt sich auf viele kleinere Bauvorhaben im Stadtgebiet. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Um einer zusätzlichen Versiegelung dieser Bereiche entgegenzuwirken, muss die Schaffung von Grünflächen bei diesen Vorhaben mitgedacht werden.



08/10

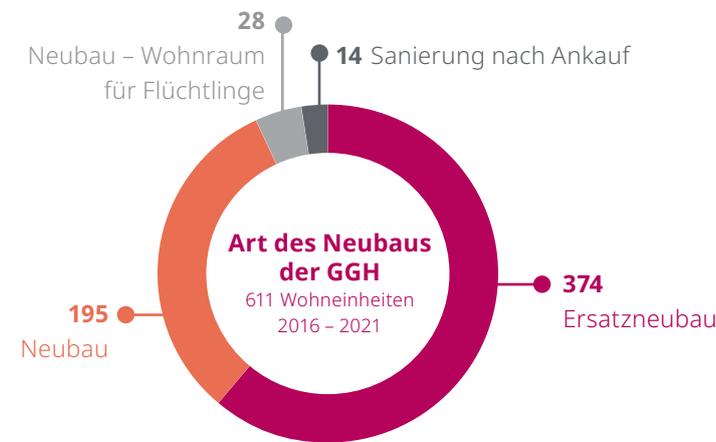
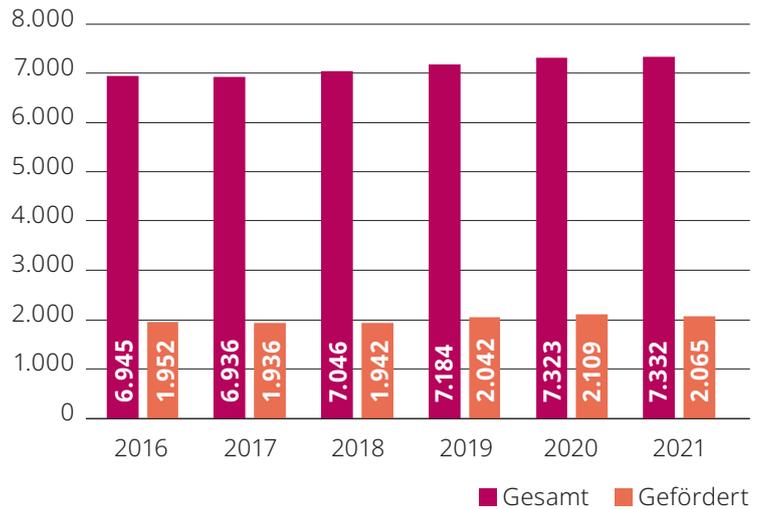
Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Heidelberg wächst - die GGH wächst mit

Der Gesamtbestand und die Zahl der geförderten Wohnungen der GGH sind 2016 – 2021 jeweils um 6 Prozent auf insgesamt 7.332 Wohnungen oder 2.065 geförderte Wohnungen gestiegen.

Der Zuwachs liegt damit über dem der Gesamtstadt, der circa 3 Prozent beträgt.

Die GGH besitzt 71 Prozent der geförderten Wohnungen in Heidelberg



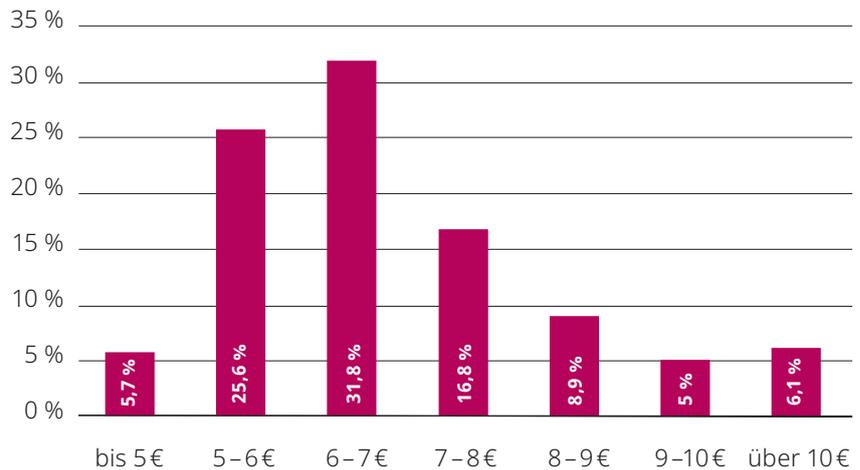
Insgesamt hat die GGH von 2016–2021 611 neue Wohnungen gebaut.

Die Mietpreise der GGH liegen deutlich unter dem Heidelberger Durchschnitt.

63 Prozent der GGH Wohnungen haben eine Nettokaltmiete, die unter 7 Euro pro Quadratmeter liegt.

Nur bei rund 6 Prozent der Wohnungen liegt die Miete über 10 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmieten im Wohnungsbestand der GGH



Quelle alle Abbildungen:
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)

Ersatzneubau im Höllensteinquartier – ein Modell mit Zukunft?

Die Wohnfläche des Höllensteinquartiers hat um rund 25 Prozent zugenommen – die Bewohnerzahl ist dabei um das 2,5-fache von rund 370 auf rund 900 gestiegen.

Die Wohnfläche je Person liegt derzeit bei rund 23 Quadratmetern.

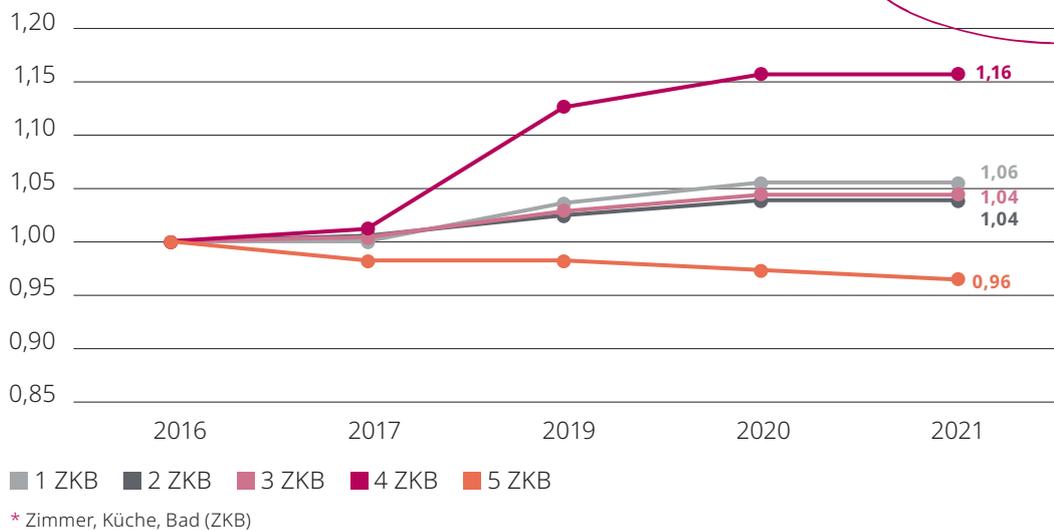
Die Zahl geförderter Wohnungen ist im Zuge des Ersatzneubaus um 128 Wohnungen gestiegen.

Die Zahl der familienfreundlichen Wohnungen ist von 74 auf über 200 gestiegen.

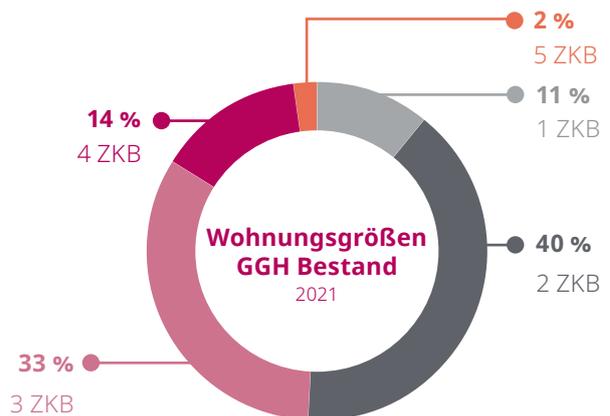


Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen verzeichnen im Neubau mit +16 Prozent (103 WE) den größten Zuwachs

Wohnungsgrößen 2016/17 und 2019–2021 (2016=1,00)



33 Prozent der GGH Wohnungen sind geeignet für Haushalte mit einem Kind. 16 Prozent eignen sich für Haushalte mit zwei und mehr Kindern



Quelle alle Abbildungen:
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)

09/10

Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure

Seit 2017 werden drängende Fragen des Wohnungsbaus erörtert und gemeinsame Lösungsansätze gefunden.



28. November 2017

1. Dialogforum Wohnen

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft zur Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen leisten? Wie können ausreichend Bauflächen bereitgestellt werden?

26. Juni 2019

3. Dialogforum Wohnen

Fortschreibung Baulandmanagement (BLM)

Das Baulandmanagement dient vor allem der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wenn die Stadt Heidelberg neues Baurecht schafft. Wie kann das Instrument an die aktuellen Anforderungen angepasst werden?

7. November 2019

4. Dialogforum Wohnen

Nachfragegruppen in Heidelberg

Welche Nachfragegruppen haben welche Wohnbedürfnisse? Was funktioniert bereits gut und bei welchen Personengruppe besteht Handlungsbedarf?

4. Dezember 2018

2. Dialogforum Wohnen

Wohnen der Zukunft

Welche Erwartungen an das Wohnen von Morgen haben die Experten im Hinblick auf das Patrick-Henry-Village?

26. September 2019

Laboratorium Wohnen

Möglichkeiten der Flexibilisierung der Quote im Baulandmanagement

Im Anschluss an das Dialogforum wurde in kleinerer Runde ein erster Vorschlag zum neuen Baulandmanagement diskutiert.





17. Juni 2020

5. Dialogforum Wohnen

Konkretisierung des 10-Punkt-Programms Wohnen

Die Akteure im Dialogforum haben die Möglichkeit, Projekte und Maßnahmen zur Umsetzung des 10-Punkte-Programms Wohnen vorzuschlagen.

20. Oktober 2021

7. Dialogforum Wohnen

Wohnungspolitisches Konzept Patrick-Henry- Village (PHV)

Das Dialogforum diskutiert den Vorschlag der Stadt Heidelberg zum Wohnungspolitischen Konzept für das Patrick-Henry-Village.

11. Oktober 2022

9. Dialogforum Wohnen

Auswirkung der aktuellen Krisen auf Bau- und Wohnungswirtschaft

Welche Handlungsoptionen haben wir in Heidelberg, um den aktuellen Entwicklungen zu begegnen?

28. Januar 2020

Laboratorium Wohnen

10-Punkte-Programm Wohnen

Die Akteure des Dialogforums diskutieren und ergänzen Ende 2019 Ziele und Maßnahmen des 10-Punkte-Programms Wohnen zur Schaffung von Wohnraum für alle.

20. Oktober 2020

6. Dialogforum Wohnen

Innenentwicklung und Einwohnerantrag

Welche Herausforderungen bringen Bauprojekte im Siedlungsbestand mit sich? Welche Impulse kann der Einwohnerantrag Wohnungspolitik der Bürgeraktion Wohnwende setzen?

12. Juli 2022

8. Dialogforum Wohnen

Lessons Learned: Entwicklung lebendiger Quartiere

Was können wir aus der Quartiersentwicklung Südstadt für noch kommende Quartiere lernen? Welche Rolle spielen Konzeptvergaben?



10/10

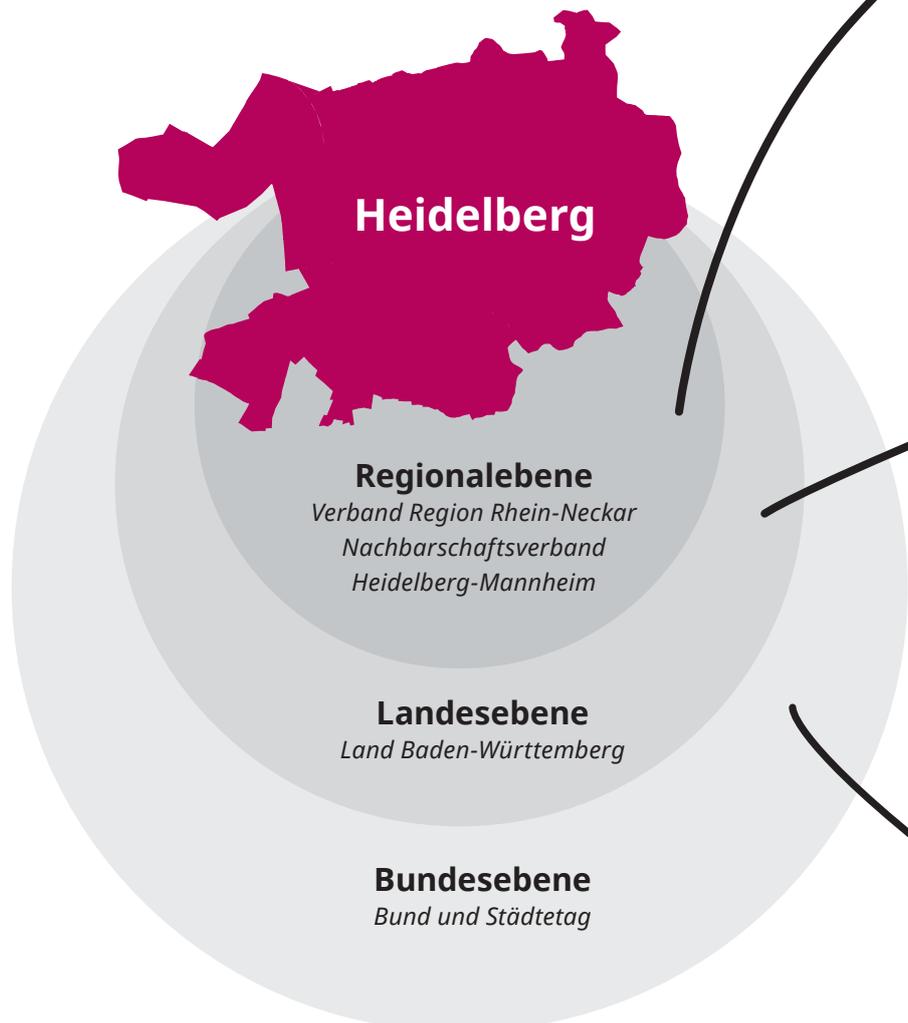
Initiativen in der Region sowie auf Landes- und Bundesebene

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes. Über den Städtetag nimmt Heidelberg Einfluss auf Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen.

Dabei arbeitet die Stadt eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen.



Von links nach rechts:
Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg; Prof. Dr. Eckart Würzner, Oberbürgermeister Stadt Heidelberg; Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



Regelmäßiger Austausch mit den Nachbarkommunen über Entwicklungsperspektiven

Die gemeinsame Entwicklung der Region erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als Träger der Regionalplanung und Flächennutzungsplanung.

Dialog Entwicklung Patrick-Henry-Village (PHV) mit Nachbarkommunen

Zur Ansiedlung des neuen Stadtteils PHV nach den Vorgaben des dynamischen Masterplans gibt es regelmäßige Gespräche mit den Nachbarkommunen über den aktuellen Entwicklungsstand und Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit.

Teilfortschreibung Plankapitel Wohnungsbau

Das Plankapitel Wohnbauflächen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird fortgeschrieben. Dabei soll die Ausweisung von Wohnbauflächen regional auf Kommunen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung konzentriert werden. Ziel ist, das Verkehrsaufkommen zu minimieren und nicht vermeidbares Verkehrsaufkommen möglichst auf den schienengebundenen Personennahverkehr zu konzentrieren.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Heidelberg hat seine Zweckentfremdungsverbotssatzung 2021 fortgeschrieben. Die neue Satzung greift wesentliche Elemente der Landesverordnung auf. Dazu gehört zum Beispiel eine Registrierungspflicht für Fremdbeherbergungen.

Landeswohnraumförderung

Die Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg tragen in Heidelberg wesentlich zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum bei. Das Programm wird jährlich neu aufgelegt und an aktuelle Anforderungen angepasst.

Ordnungspolitische Maßnahmen

Heidelberg gehört gemäß dem Gutachten des Landes Baden-Württemberg zu den Städten mit einem angespanntem Wohnungsmarkt. Hier gelten unter anderem Mietpreisbremse, Kappungsgrenze sowie die Kündigungssperrfristverordnung.

Mietspiegelverordnung

Die Stadt Heidelberg erstellt regelmäßig qualifizierte Mietspiegel zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis der Mietspiegelverordnung. Der Heidelberger Mietspiegel wird im Wechsel per Vollerhebung (2019/2023) und Indexfortschreibung (2017/2021) ermittelt.

Wohngeldgesetz

Die Wohngeldstelle der Stadt Heidelberg ist verantwortlich für die Bearbeitung der Miet- oder Lastenzuschüsse. Antragsberechtigt im Rahmen dieser Subjektförderung sind Haushalte, welche aufgrund Ihres Einkommens und der Haushaltsgröße bedürftig sind. Die Einkommensgrenzen und Modalitäten werden regelmäßig fortgeschrieben.

Quellenverzeichnis

Seite 10–29: Stadt Heidelberg, sofern nicht anders vermerkt

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Bearbeitung und Koordination

Koordinierungsstelle Strategische Wohnungspolitik

Redaktion, Abbildungen und Texte

Carsten Schaber, Sara Ehrlich,
Gabriela Bloem, Peter Hoffmann

Gestaltung

Stadt Heidelberg, Markenkommunikation

Fotos

Titelseite, Seite 4, 27: Carsten Schaber
Seite 3: Julian Beekmann (oben), Drees&Sommer (unten)
Seite 23: envato elements
Seite 25: Klaus Venus
Seite 29: Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH (GGH)
Seite 30, 31: Hermann Mayer
Seite 32: Sabine Arndt

Auflage

Juni 2023, 1. Auflage

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de