



# **Bericht zur Bautätigkeit in der Stadt Heilbronn**

Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

**H**

**N**

## IMPRESSUM

Stadt Heilbronn  
Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen  
Marktplatz 7  
74072 Heilbronn

Bearbeitung: Thomas Hille  
Telefon 07131 56-2724  
Gz.: I/105/hi-15.21.04-73214/2019

Stand: 29.01.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b>	<b>II</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>III</b>
<b>1 Nachfrageentwicklung</b>	<b>1</b>
1.1 Zuwanderungsstadt Heilbronn	1
1.1.1 Heilbronn zählt zu den jungen Schwarmstädten	3
1.2 Studierende an Heilbronner Hochschulen	4
1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierenden	5
<b>2 Struktur des Wohnungsbestands und Haushaltstruktur</b>	<b>6</b>
2.1 Struktur des Wohnungsbestands	6
2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands	7
2.2 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung	8
2.2.1 Grundstruktur der Wohnungen und Haushalte in Heilbronn	9
<b>3 Wohnbautätigkeit</b>	<b>10</b>
3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung	10
3.2 Baufertigstellungen in 2018	10
3.3 Baugenehmigungen 2018	11
3.3.1 Ausblick Baugenehmigungen III. Quartal 2019	13
3.3.2 Bauüberhang	13
<b>4 Mietwohnungsmarkt</b>	<b>14</b>
4.1 Geförderter Wohnungsbau	15
4.1.1 Bestand an geförderten Wohnungen	15
4.2 Wohnungsbindungsdatei	16
4.2.1 Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung	16
4.2.2 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung	17
<b>5 Ausblick</b>	<b>18</b>
5.1 Aktuelle Wohnbauprojekte	18

## Vorbemerkung

Die Stadt Heilbronn ist wegen ihrer hohen Anziehungskraft als Wohn-, Arbeits- und Studienort weiter auf Wachstumskurs. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Heilbronn<sup>1</sup> rechnet damit, dass Heilbronn im Jahr 2027 ein Maximum von 132.223 Einwohner erreichen wird und somit um weitere rund 3.600 Einwohner wachsen könnte. Die Attraktivität ist ein wichtiges Kapital unserer Stadt. Das Einwohnerwachstum stellt Heilbronn aber auch vor große Herausforderungen, insbesondere im Bereich Wohnen.

Die hohe Nachfrage macht das Wohnen insgesamt teurer und für Wohnungssuchende ist es schwierig, Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Daher haben die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, die Förderung des Wohnungsneubaus (z.B. durch Neuausweisungen wie die Baugebiete Nonnenbuckel oder Längelter II), die Entwicklung von neuen Quartieren, z.B. durch Umwandlung von Konversionsflächen und die Nachverdichtung entsprechend hohe Priorität.

Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“<sup>2</sup> sowie den „Baulandpolitischen Beschlüssen“<sup>3</sup> wurden die Ziele der Heilbronner Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Heilbronn will attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt erhalten und neu schaffen, damit auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen adäquaten Wohnraum finden können.

Der Heilbronner Wohnungsmarkt ist mit den umliegenden Gemeinden verwoben und hat aufgrund des hohen Nachfragedrucks eine regionale Dimension. Eine Lösung der Wohnungsversorgung kann nicht alleine in Heilbronn erfolgen. Es bedarf der gemeinsamen Anstrengungen aller Gemeinden auch außerhalb der Stadtregion Heilbronn, um ein ausreichendes Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen sicherzustellen.

In diesem „Bericht zur Bautätigkeit 2019“ werden unterschiedliche Aspekte thematisiert, wie beispielsweise die Einwohnerentwicklung, die Wohnungsbestandsentwicklung, die Bautätigkeit, der Mietwohnungsmarkt und die Entwicklung der geförderten Wohnungen. Erläutert werden Daten des Berichtsjahres 2018, die i.d.R. mit Datenreihen ab 2010 im Verhältnis stehen, aufbauend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung<sup>4</sup> im Rahmen des Zensus 2011.

Die Berichterstattung erfolgt in einem zweijährigen alternierenden Turnus. Diesem komprimierten Bericht wird in 2020 wieder ein umfangreicher Monitor „Bauen und Wohnen 2019“ folgen. Die Berichterstattung über die Baufertigstellungen<sup>5</sup> basiert auf den abgegebenen Meldungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Bauherren, die nicht immer zeitnah an das Statistische Landesamt übermittelt werden. Die Ergebnisse berücksichtigen daher nur diejenigen Objekte, von denen die Meldung zur Baufertigstellung übersandt wurde.

Der vorliegende Bericht bietet eine valide und differenzierte Informationsgrundlage für die auf dem Wohnungsmarkt tätigen Akteure. Er ist eine wichtige Grundlage für wohnungspolitische Maßnahmen, um das vielfältige Wohnungsangebot weiter zu entwickeln, damit die Attraktivität der Stadt Heilbronn als Wohnstandort erhalten und weiter gesteigert wird.

---

<sup>1</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 der Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

<sup>2</sup> Drucksache 250, 250a, Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 2015

<sup>3</sup> GR-DS 49b / 2018 vom 23. März 2018

<sup>4</sup> § 6 Gebäude- und Wohnungszählung, Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I S. 1781

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bautätigkeit in Baden-Württemberg

## Zusammenfassung

### Entwicklung von 2014 bis inklusive 2018

- Bevölkerungszahl: + 6.178 Einwohner (+ 5,05 %) → 128.612 Einwohner (31.12.2018)
- Haushaltezahl: + 3.904 Haushalte (+ 6,5 %) → 63.789 Haushalte (31.12.2018)
- Wohnungsbestand: + 1.949 WE (+3,3 %) → 60.282 Wohnungen (31.12.2018)

In den vergangenen Jahren gab es relativ wenig Veränderung der Geburten- und Sterbefallentwicklung in Heilbronn. Die weiterhin hohe Dynamik des Einwohnerzuwachses besteht daher im Wesentlichen durch Zuwanderer vor allem aus dem Ausland und bringt vielfache Integrationsaufgaben mit sich.

Die Bestrebungen der Stadt Heilbronn, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit ermöglichen, um somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, gehen eindeutig in die richtige Richtung. Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ und den nachfolgenden „Baulandpolitischen Beschlüssen“ wurden die richtigen Impulse gesetzt, um die Wohnbautätigkeit zu verstärken.

Ein Ziel des o.g. Handlungsprogramms ist es, in den Jahren 2016 bis 2020 insgesamt 2.000 neue Wohnungen zu schaffen. Aufgrund der bisher vorliegenden Daten kann davon ausgegangen werden, dass diese Wohnungsoffensive erfolgreich sein wird. Zumal in 2018 mit einer Baufertigstellung von insgesamt 426 Wohnungen das im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ avisierte Ziel von 395 WE<sup>6</sup> übertroffen wurde.

Auch die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau befinden sich mit 756 Wohnungen weiterhin auf einem hohen Niveau. Trotz eines Rückgangs der Baugenehmigungen um 24 % gegenüber dem Vorjahr (999 WE) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen die zweithöchste seit 25 Jahren und liegt deutlich über dem 25-jährigen Durchschnitt von 372 Wohnungen.

Darüber hinaus stehen aus den Jahren 2009 bis 2018 noch rund 1.200 genehmigte, neu zu bauende Wohnungen zur Fertigstellung an. Die Umsetzung des großen Potenzials an genehmigten Wohnungen, für deren Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, kann kurzfristig erfolgen.

Allerdings stellt sich in Heilbronn die Wohnungsmarktsituation für kleine Haushalte als problematisch dar. Nur 13 % aller Wohnungen (7.530 WE von 60.282 WE) in Heilbronn weisen 1 -2 Zimmer auf. Demgegenüber stehen rund 46.700 kleine Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das sind fast 75 % aller Heilbronner Haushalte. Viele dieser kleinen Haushalte müssen also auf größere Wohnungen ausweichen und dementsprechend höhere Kosten tragen, um ihre Wohnungsversorgung zu sichern.

Das Ziel des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“, vor allem Geschosswohnungsbauten zu errichten, ist richtig gesetzt und sollte mit Nachdruck weiterverfolgt werden, da insbesondere in diesen Gebäuden kleinere Mietwohnungen entstehen.

---

<sup>6</sup> WE = Wohneinheit

Abb. 1: Holzhybrid Wohnhaus „SKAIO“ mit 34 m Höhe und 10 Geschossen (Foto: Stadtsiedlung Heilbronn)

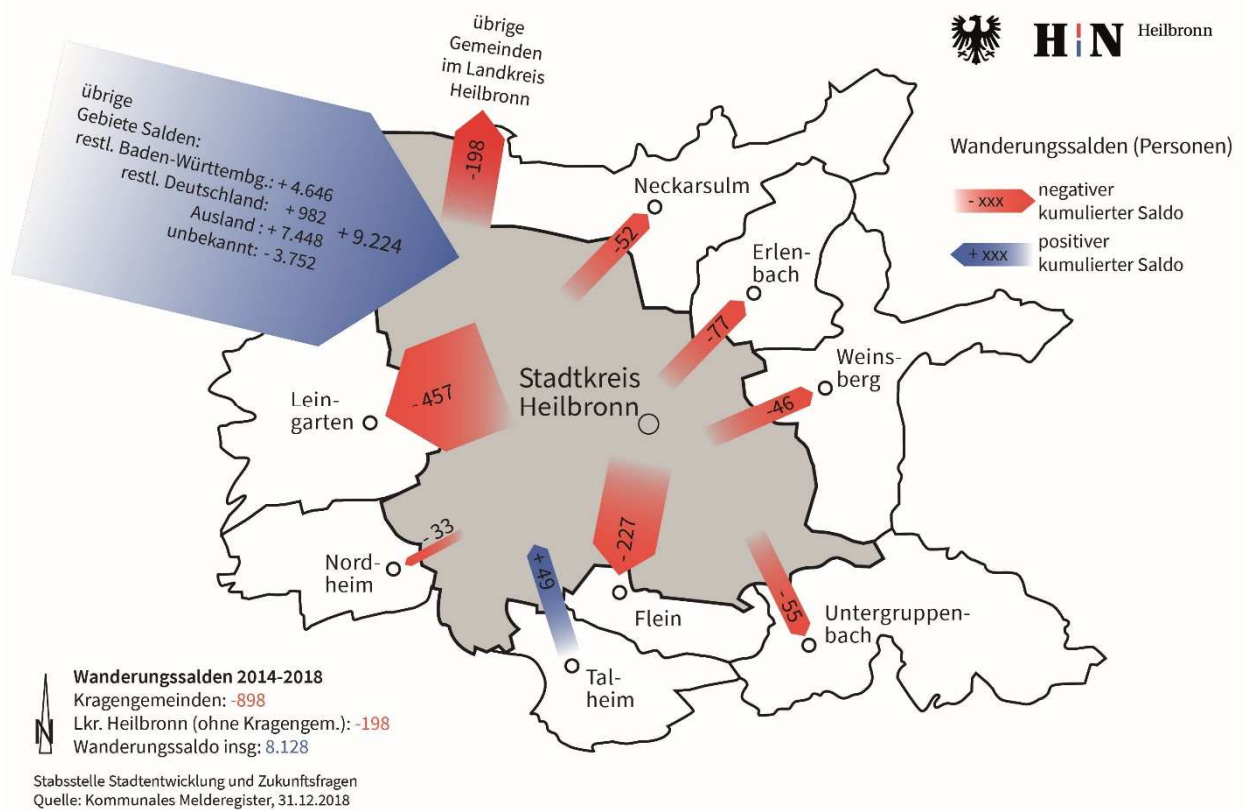


# 1 Nachfrageentwicklung

## 1.1 Zuwanderungsstadt Heilbronn

Die Zuwanderung in die wirtschaftsstarke Stadt Heilbronn ist weiterhin hoch. Die Außenwanderung fiel im Saldo wie bereits in den Vorjahren positiv aus. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen sind die hochwertigen Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten Anziehungspunkte für die Zuziehenden. Der Nahwanderungssaldo hingegen liegt im negativen Bereich. Unter anderem führt der angespannte Wohnungsmarkt dazu, dass einige Menschen aus dem Oberzentrum Heilbronn in die Umlandgemeinden ziehen. So profitieren auch die umliegenden Gemeinden von der Anziehungskraft und dem Wachstum der Stadt Heilbronn und übernehmen damit eine Entlastungsfunktion für den Heilbronner Wohnungsmarkt.

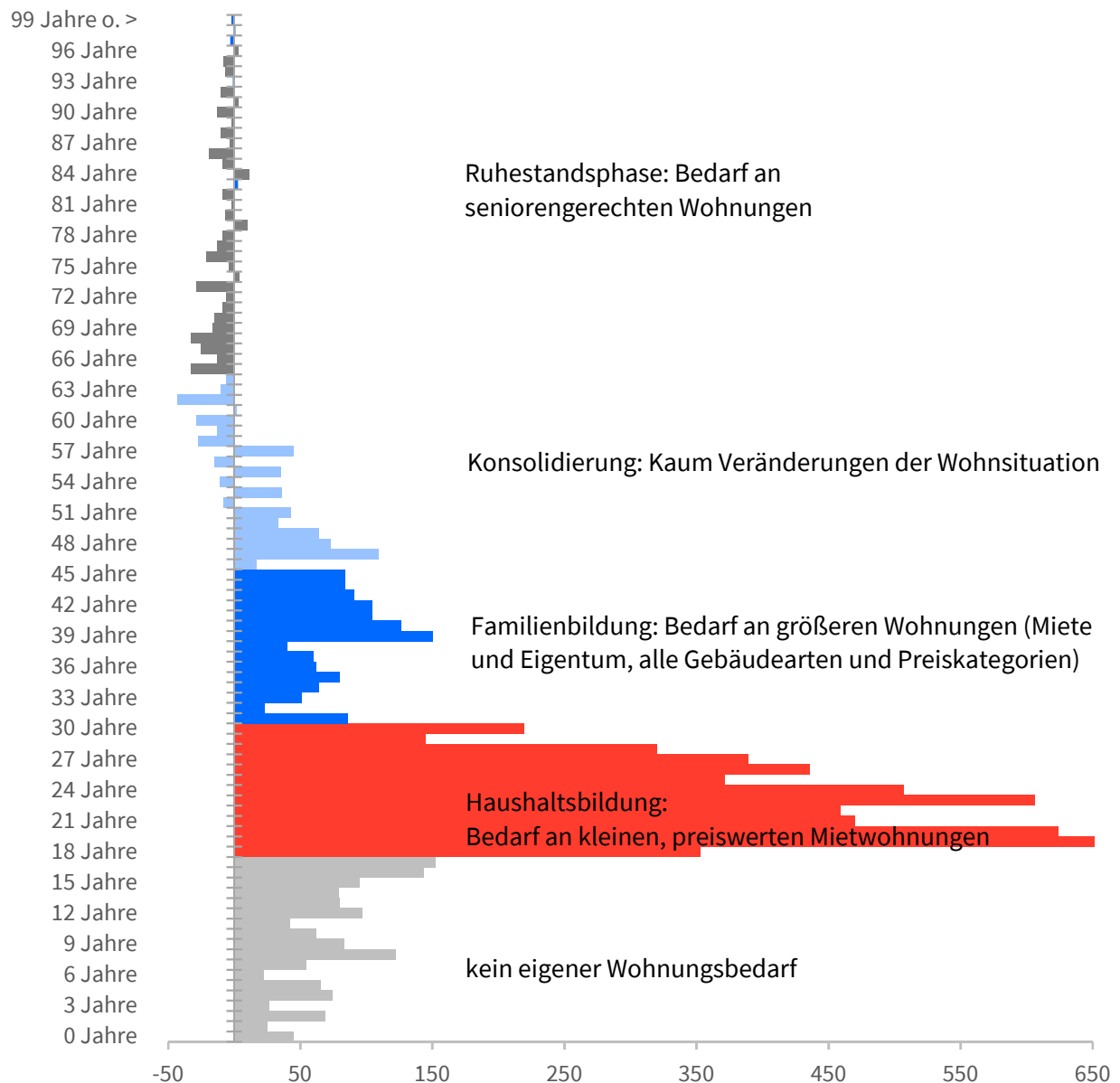
Abb. 2: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2014 und 2018



Seit 2010 wächst die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn kontinuierlich. Dabei profitiert Heilbronn vor allem vom Zuzug junger Bevölkerungsgruppen der 18- bis unter 30-Jährige. Diese Zuzüge haben zu einem großen Teil einen ausbildungs- oder berufsbezogenen Hintergrund. Das Wanderungsverhalten in dieser Altersgruppe wird voraussichtlich noch anhalten und zu weiterem Wachstum beitragen.

Im Vergleich zum Durchschnittsalter des Landes Baden-Württemberg von 43,5 Jahren liegt das Durchschnittsalter in der Stadt Heilbronn bei 42,0 Jahren, was relativ niedrig ist. Im Landesvergleich haben die Universitätsstädte Heidelberg (40,4 Jahre) und Freiburg (40,5 Jahre) im Mittel die jüngste Bevölkerung.

Abb. 3: Saldo aus zu- und Fortzügen zwischen 2014 und 2018 nach Altersjahren



Der größte Anteil der Zuwanderer befindet sich in der jungen Altersgruppe zwischen 18 – und 30 Jahren und bilden sogenannte Starterhaushalte. Sie treten zumeist als Singlehaushalte, teilweise auch als junge Paare auf dem Wohnungsmarkt auf. Hierunter befinden sich viele studentische Haushalte, deren Anzahl mit dem weiteren Aufbau an Studierendenplätzen weiterhin zunehmen wird.

Durch den starken Anstieg der Studierendenzahl in Heilbronn<sup>7</sup> war es nicht möglich, zeitgleich ausreichende Wohnheimplätze zu schaffen. Daher bilden diese Starterhaushalte häufiger Wohngemeinschaften, in denen sie i.d.R. nur für einen begrenzten Zeitraum zur Miete wohnen. Mit Aufnahme der Berufstätigkeit verfügen diese Haushalte über eine deutlich höhere Kaufkraft, so dass sie entsprechend großen Wohnungen nachfragen können.

<sup>7</sup> vgl. 1.2 Studierende an Heilbronner Hochschulen, S. 4



### 1.1.1 Heilbronn zählt zu den jungen Schwarmstädten<sup>8</sup>

In den Geburtsjahrgängen ab Mitte/Ende der 1990er sind zu wenige Kinder geboren worden, um in allen deutschen Städten ein junges Milieu zu erhalten. Sie sind gesamt-demografisch gesehen zur Minderheit geworden. Sie konzentrieren sich heute an bestimmten Orten, da sie zur Ausbildung oder zum Studium in die Schwarmstädte, wie z.B. Heilbronn eine geworden ist, wandern. Hier finden sie Ihresgleichen, Urbanität, Vielfalt, Dichte, Lebendigkeit. Verdienstmöglichkeiten für den Lebensunterhalt und Arbeitsplätze sind in Heilbronn und in der Region ebenfalls als Anziehungsvoraussetzung vorhanden.

- Aufgrund des Ausbaus des Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsstandorts Heilbronn ziehen viele junge Menschen nach Heilbronn.
- Stärkste Gruppe der Zuwanderer: Jüngere Haushalte in der Altersgruppe zwischen 18 bis 30 Jahren. Hierbei handelt es sich häufig um sogenannte Starterhaushalte, die als Singles z.B. in der Ausbildung oder als junges Paar ohne Kinder leben.
- Die Bedeutung der Attraktivität Heilbronns hat zugenommen (Dichte junger Menschen, Vitalität, Urbanität, Freizeitmöglichkeiten, Image, Community).
- „Schwarmstadt“ meint, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den anderen Regionen aufsteigen und sich als Schwarm in Heilbronn niederlassen.
- Das Phänomen des Schwarmverhaltens ist selbstverstärkend; d.h. mit jedem weiteren Umzug junger Menschen in die Schwarmstadt Heilbronn nimmt die Dichte an jungen Haushalten zu.
- Positive Faktoren wie z.B. Investitionen und Innovationen in den attraktiven Ausbildungs- und Arbeitsmarkt bedeuten eine weitere Verstärkung der Schwarmstadteigenschaften.
- Viele Zuwanderer sind Nichtdeutsche. In der Folge wird sich der Anteil der Heilbronner Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund (53,3 % am 31.12.2018) tendenziell weiter erhöhen.

Heilbronn ist zwar inzwischen eine bekannte „Universitätsstadt“, aber noch keine ausgeprägte Studierendestadt. Noch liegt der Anteil der Studierenden mit rd. 6,6 % (8.546 Studierende) gemessen an der Gesamtbevölkerung (128.612) unter dem Durchschnitt von typischen Studentenstädten wie Heidelberg (22 %), Freiburg (14 %), Tübingen (30 %).<sup>9</sup>

Die Struktur der Haushalte als Wohnungsnachfrager verändert sich. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird weiter ansteigen und zeigt die dringende Notwendigkeit auf, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten.<sup>10</sup>

Weiterhin besteht Bedarf auch an großen Wohnungen für Haushalte ab fünf Personen (auch für Wohngemeinschaften).

Der konzentrierte Zuzug junger Menschen in die als attraktiv geltende Stadt Heilbronn ist eine Ursache für den Anstieg der Wohnraumnachfrage und somit auch der Mieten.

<sup>8</sup> Prof. Dr. Harald Simons, (empirica ag): Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen, 2017, im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, S. 2

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2019.: Studierende an baden-württembergischen Hochschulen im Wintersemester 2018/19

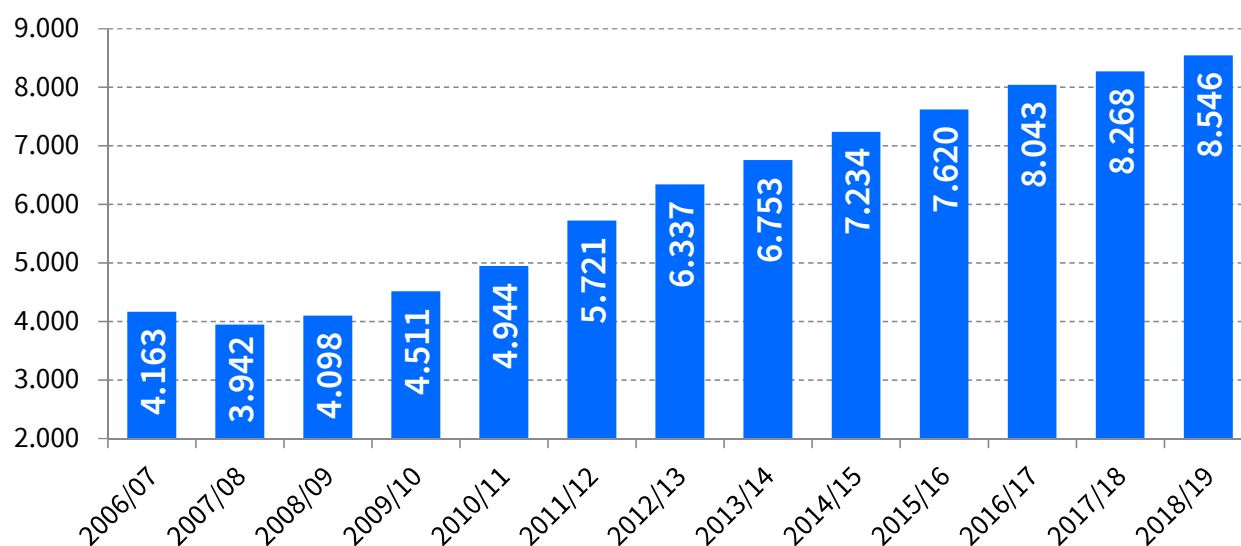
<sup>10</sup> vgl. 2.2.1 Grundstruktur der Wohnung, S. 9

## 1.2 Studierende an Heilbronner Hochschulen

Mit dem weiteren Ausbau des Studienangebots gehört Heilbronn zu den wichtigen Standorten in der baden-württembergischen Hochschullandschaft. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Ansiedlung einer Außenstelle der Technischen Universität München (TUM), die im Wintersemester 2018/2019 mit rund 50 Studierenden startete. Mittelfristig ist der Aufbau von 1.000 Studienplätzen vorgesehen. Bisher werden dort drei Studiengänge angeboten: Master in Management, Master in Management & Innovation sowie Master in Management & Technology.

Am Bildungscampus ist fußläufig alles erreichbar, was für die Forschung zu Themen wie Künstliche Intelligenz, Molekularbiologie oder innovative Managementkonzepte benötigt wird. Hier arbeiten verschiedene Hochschultypen zusammen und nutzen die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Bibliothek oder die Mensa gemeinsam.

Abb. 4: Entwicklung der Studierendenzahlen in der Stadt Heilbronn<sup>11</sup>



Tab. 1: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen<sup>12</sup>

	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19
HHN	4.126	3.883	4.025	4.383	4.695	5.218	5.618	5.803	5.869	5.863	5.801	5.745	5.784
GGS	37	59	73	128	162	159	128	148	177	203	305	239	219
DHBW	-	-	-	-	87	344	591	802	990	1.034	1.178	1.201	1.239
CAS	-	-	-	-	-	-	-	-	198	520	759	1.083	1.304
TUM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x
<b>Insgesamt</b>	<b>4.163</b>	<b>3.942</b>	<b>4.098</b>	<b>4.511</b>	<b>4.944</b>	<b>5.721</b>	<b>6.337</b>	<b>6.753</b>	<b>7.234</b>	<b>7.620</b>	<b>8.043</b>	<b>8.268</b>	<b>8.546</b>

<sup>11</sup> Studierende an baden-württembergischen Hochschulen im jeweiligen Wintersemester, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

<sup>12</sup> ebd.

### 1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende

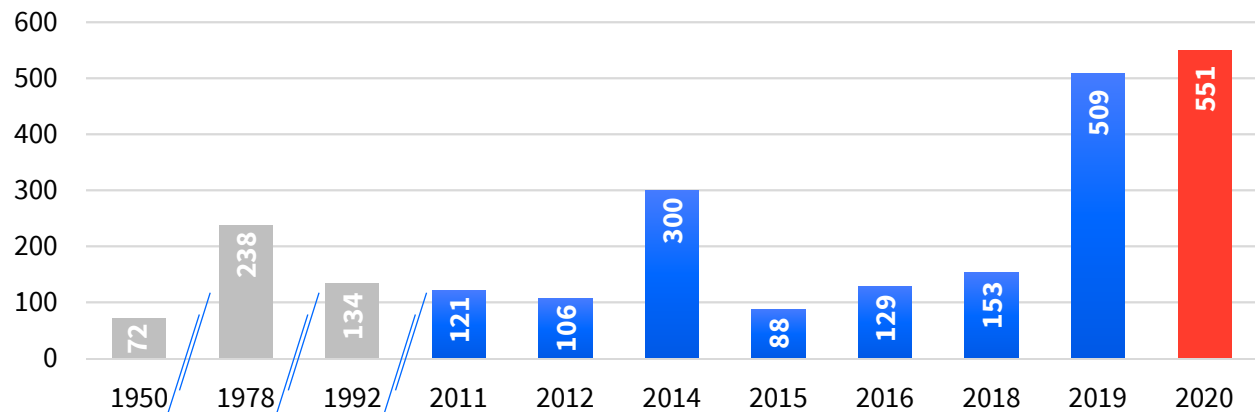
Studierenden haben Wohnmöglichkeiten in direkter Nähe zu ihren Hochschulstandorten. In Sontheim finden sie Zimmer oder Appartements in einem der sechs Wohnheime unterschiedlicher Träger, die sich in unmittelbarer Nähe des Campus Heilbronn-Sontheim befinden. In fußläufiger Entfernung zum Bildungscampus wurden einige privat betriebene Wohnheime oder Studentenapartments errichtet. Boardinghäuser in der Innenstadt Heilbronn und private Zimmervermietungen ergänzen das Angebot.

Tab. 2: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.12.2017)

Wohnheim	Adresse	in Betrieb seit	Anzahl Wohnheimplätze
Kennedystraße	John-F.-Kennedy-Straße 15/1-2	1950	72
Max-Planck-Straße	Max-Planck-Str. 27	1978	238
Gustav-Berger-Haus	Max-Planck-Str. 31	1992	134
App one	Sontheimer Landwehr 1	2011	53
App two	Robert-Bosch-Straße 45	2011	47
Studentenwohnen	Sontheimer Landwehr 21-23	2011	21
PaulA-Flat	Paulinenstraße 14/1	2012	106
RobertA-Flat	Robert-Bosch-Straße 34	2014	80
PUROpartment	Weststraße 26	2014	89
Meine Studibude	Ludwigsburger Str. 4	2014	12
JIMI-LIVING	Neckarsulmer Str. 17 - 19	2014	38
wg ONE, TWO, 3	Paulinenstraße 41, 43	2014	81
Schwibbogengasse	Schwibbogengasse 3	2015	14
Wohnraum Heilbronn GbR	Werderstraße 138	2015	74
LOHTOR	Lohtorstraße 7	2016	114
Wohnwunsch Immobilien	Schäfergasse 3	2016	15
CAMPUS SÜDBAHNHOF	Happelstraße 84	2018	59
Cäcilienstraße	Cäcilienstraße 39	2018	82
Gemeinsam Leben	Happelstraße 22	2018	12
Gemeinsam Leben	Theodor-Fischer-Straße 28	2019	6
CAMPUS LIVING	Paulinenstraße 23-25	2019	180
Neckarbogen J5	Theodor-Fischer-Straße 10	2019	48
TPZ - The Plaze Heilbronn	Karlstraße 29 + 31/1	2019	124
Schwesterwohnheim	Am Gesundbrunnen	2019	151
Insgesamt:			<b>1.850</b>

Seit 2011 wurden durchschnittlich rund 155 Wohnheimplätze pro Jahr in Betrieb genommen. Erst 2019 und im aktuell laufenden Jahr 2020 hat die Dynamik der Inbetriebnahmen deutlich zugenommen. Werden alle projektierten Vorhaben realisiert, steigt bis 2023 der Bestand an Wohnheimplätzen bzw. an Bordinghouse-Apartments auf rund 3.350 Plätze an.

Abb. 5: In Betrieb genommene Wohnheim-/Boardinghouseplätze



In 2020 werden rund 550 Mikroapartments<sup>13</sup> für temporäres Wohnen u.a. für Studenten citynah fertig gestellt. Weitere 1.500 Mikroapartments sind projektiert und werden in den Folgejahren realisiert, so dass die Zahl der Wohnheimplätzen zukünftig bei rund 3.350 Plätzen liegen wird. Dies wird die Nachfragesituation vor allem nach kleinen Wohnungen etwas entspannen.

## 2 Struktur des Wohnungsbestands und Haushaltstruktur

### 2.1 Struktur des Wohnungsbestands

In Heilbronn dominieren die Ein- und Zweifamilienhaustypen<sup>14</sup> mit rund 70 % den Wohngebäudebestand. Diese Gebäudeformen sind charakteristisch in den Randzonen der Kernstadt und in den eher dörflich geprägten Stadtteilen. Demgegenüber befindet sich die Mehrzahl (65 %) der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, den sogenannten Mehrfamilienhäusern (MFH), die typisch in den Kernstadtbereichen sind. Zu den genannten Gebäudetypen kommen noch 3.979 Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden<sup>15</sup> und Wohnheimen.

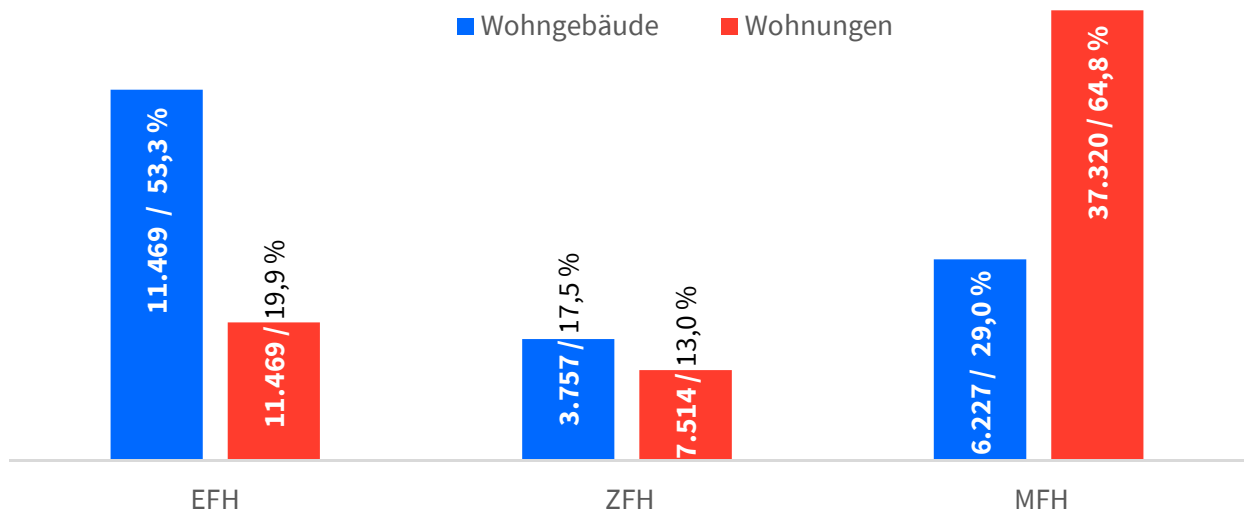
Den Einwohnern der Stadt Heilbronn standen 2018 im Durchschnitt 40,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das sind durchschnittlich 1 m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche als vor 10 Jahren. Im Stadtgebiet bestehen jedoch große Unterschiede, da in den Ein- und Zweifamilienhaustypen i.d.R. größere Wohnflächen realisiert werden als in den Wohnungen im Geschosswohnungsbau. In den letzten 20 Jahren wurden in neugebauten EFH und ZFH durchschnittlich 140 m<sup>2</sup> realisiert, dagegen waren es in den MFH durchschnittlich 80 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Urban Living, Schmolterstraße mit 239, W27, Wilhelmstraße mit 212 und auf dem ehem. Dinkelacker-Areal an der Sülmerstraße mit ca. 100 Mikroapartments

<sup>14</sup> Ein- und Zweifamilienhaustypen (EFH bzw. ZFH) sind das freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus.

<sup>15</sup> Nichtwohngebäude (NWG), die nicht oder nicht überwiegend Wohnzwecken dienen, sondern z.B. gewerblichen, landwirtschaftlichen, kulturellen, sozialen oder Verwaltungszwecken. In diesen Gebäuden können bis unter 50% Wohnungen vorhanden sein.

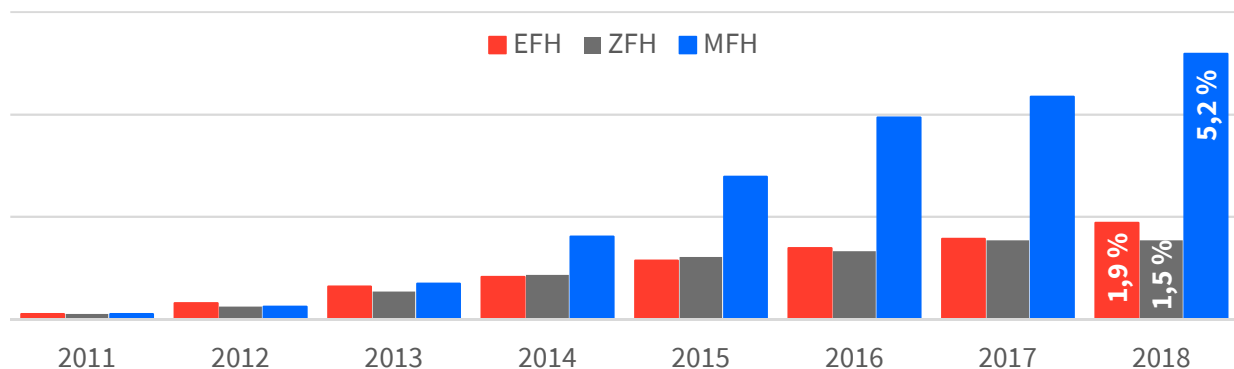
Abb. 6: Gebäude und Wohnungsbestand nach Bauform (31.12.2018)



### 2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Seit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)<sup>16</sup> im Rahmen des Zensus 2011 ist vor allem der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE stärker angestiegen als in den beiden anderen Gebäudetypen. Mit der Steigerung des Anteils an Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird ein wesentliches Ziel im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ erreicht. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Anstieg der Wohnungen im Mehrfamilienhaus-Segment auch ein gestiegener Anteil an Mietwohnungen verbunden ist.

Abb. 7: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp, indiziert auf 2011



In absoluten Zahlen bedeutet dies im betrachteten Zeitraum eine Steigerung der Wohnungen:

- in allen Einfamilienhaustypen um **212 WE**
- in den Zweifamilienhaustypen um **114 WE**
- und in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE um **1.839 WE**

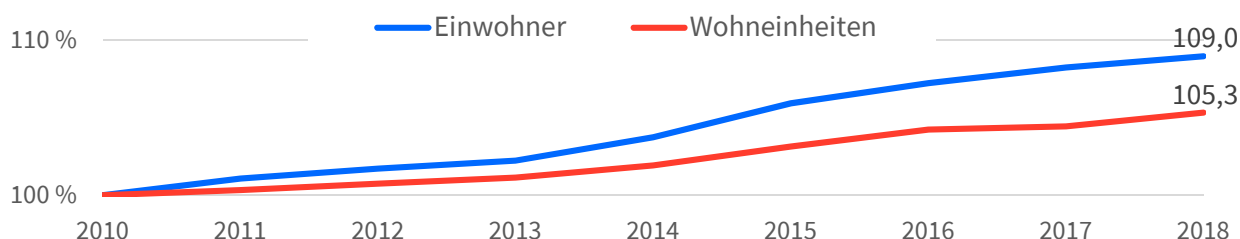
Zu den Wohnungen in diesen Gebäudetypen kommt noch ein weiterer Zuwachs an Wohnungen in Wohnheimen und in sogenannten Nichtwohngebäuden in Höhe von 697 WE.

<sup>16</sup> § 6 Gebäude- und Wohnungszählung, Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I, S. 1781

## 2.2 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes haben sich in Heilbronn deutlich voneinander entkoppelt. Die Einwohnerzahl wuchs im Betrachtungszeitraum (2010 bis 2018) um 10.583 Personen (9 %) an. Der Wohnungsbestand dagegen stieg im selben Zeitraum nur um 3.048 Wohnungen (5,3 %) an.

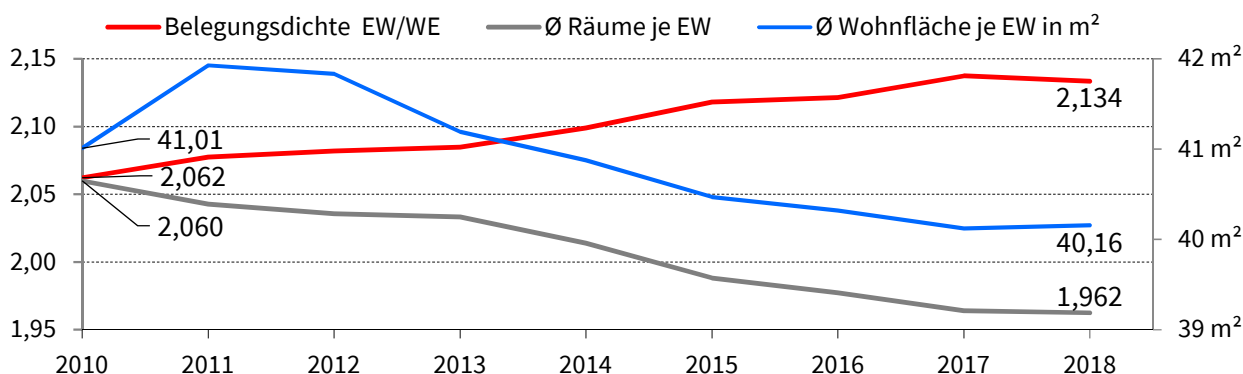
Abb. 8: Indizierte Entwicklung der Einwohner- und Wohneinheitenzahl



Bei einer relativ hohen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohnung<sup>17</sup> würden für 10.583 neue Einwohner 5.050 Wohnungen benötigt. Der Bestand hat sich aber nur um rund 3.050 Wohnungen erhöht. Somit fehlen rechnerisch allein aufgrund des Einwohnerzuwachses rund 2.000 Wohnungen.

Die unterschiedlichen Indikatoren zur Wohnungsversorgung zeigen seit einigen Jahren eine Tendenz zur Verdichtung. Die durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) nimmt zu und die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche oder auch die Räume pro Einwohner werden geringer. Allerdings zeichnet sich seit 2017 bei allen genannten Indikatoren eine leichte Trendwende ab.

Abb. 9: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung), Zahl der Räume pro Einwohner und Wohnfläche pro Einwohner<sup>18</sup>



Diese leichten Trendveränderungen ab 2017 können zu Entspannung führen:

- Bei sinkender Belegungsdichte (EW/WE) teilen sich weniger Menschen eine Wohnung.
- Die weiter sinkende durchschnittliche Zahl der Räume pro Einwohner kann an veränderten Wohnkonzepten liegen (Wohn- und Essbereiche werden nicht mehr separiert etc.).
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist wieder leicht angestiegen. Ein Grund dafür, ist die zunehmende Zahl der Eigenheime inklusiver großer Wohnungen bei gleichzeitig im Mittel kleiner werdenden Haushalten (Zunahme der Ein- bis Zweipersonenhaushalte).

<sup>17</sup> Quelle: Kommunales Melderegister, Einwohner Stand 31.12.2018 und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Wohngebäude, Wohnungen Stand 31.2.2018, eigene Berechnungen Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen.

<sup>18</sup> ebd.

### 2.2.1 Grundstruktur der Wohnungen und Haushalte in Heilbronn

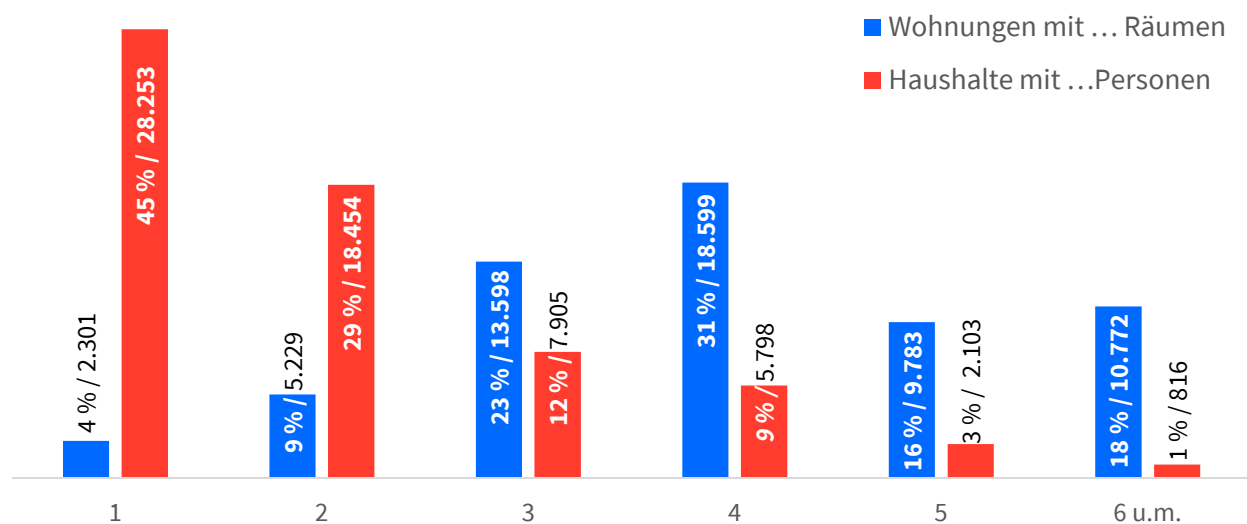
Ein Abgleich der Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume mit den Haushalten nach Anzahl der Personen gibt Aufschluss darüber, ob der Wohnungsbestand in seiner Größenstruktur zur Größenstruktur der Haushalte passt. Dieser qualitative Versorgungsaspekt zeigt auf, wieviel Wohnraum den Haushalten zur Verfügung steht.

Dieser Abgleich basiert auf der Annahme, dass für jeden Bewohner Wohnraum in ausreichender Größe vorhanden ist.<sup>19</sup> Im Durchschnitt gelten dabei die folgenden Werte:

- 1 Person 1 bis 2 Wohnräume
- 2 Personen 2 Wohnräume
- 3 Personen 3 Wohnräume
- 4 Personen 4 Wohnräume
- sowie für jedes weitere Familienmitglied 1 Wohnraum mehr.

Zu der angegebenen Anzahl der Räume einer Wohnung ist eine Küche (und evt. Nebenräume) hinzuzurechnen.

Abb. 10: Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume und Haushalte nach Anzahl der Personen



Eine Belegung der Wohnungsgröße entsprechend der Haushaltsgröße kann nicht sichergestellt werden. Die Gegenüberstellung von Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen weist eine erhebliche Unterversorgung der kleinen Haushalte mit kleinen Wohnungen auf. Während fast die Hälfte (45 %) aller Haushalte aus Alleinlebenden besteht, macht die kleinste Wohnungsgröße lediglich 4 % des Wohnungsbestandes aus. Ein- und Zweipersonenhaushalte müssen also auf größere Wohnungen ausweichen, um ihre Wohnungsversorgung zu sichern. Daher ist zu vermuten, dass kleinere Haushalte einen deutlich höheren Wohnflächenverbrauch aufweisen und somit auch höhere Mietbelastungen tragen als größere Haushalte.

Demgegenüber weisen über ein Drittel aller Wohnungen fünf und mehr Zimmer auf. Dies korrespondiert zwar mit der hohen Zahl an Einfamilienhäusern in Heilbronn, deckt sich aber nicht mit dem niedrigen Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Personen (4 %).

<sup>19</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II

### 3 Wohnbautätigkeit

#### 3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung

Auf Basis der GWZ wird der Wohnungsbestand fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt über die gemeldeten Baufertigstellungen sowie über die Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand. In 2018 wurden 78 Wohngebäude mit insgesamt 418 Wohnungen neu errichtet; darunter sind zwei Studierendenwohnheime mit 113 Apartments. Zusätzlich entstanden in vier sogenannten Nichtwohngebäuden weitere acht Wohnungen. Durch Neu- und Umbau abzüglich des Wohnungsabgangs wuchs der Wohnungsbestand von 59.772 Wohnungen um 510 auf 60.282 Wohnungen an.

Tab. 3: Bestandsfortschreibung 201 – 2018

	Wohngebäude	WE in Wohngebäuden	Wohnungen insgesamt
Vorjahr (31.12.2017)	21.434	57.141	59.772
Zugang durch Neubau	78	418	426
Zugang durch Umbaumaßnahmen	4	294	322
Totalabgang (Abriss)	-8	-13	-22
Abgang durch Umbaumaßnahmen	0	-204	-216
Berichtsjahr (31.12.2018)	21.508	57.636	60.282
Saldo (Veränderungen in 2018)	74	495	510

#### 3.2 Baufertigstellungen in 2018

Im Wohnungsbau wurden 418 Wohnungen in 78 Wohngebäuden und acht weitere Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden (z.B. Betriebsgebäuden) fertig gestellt.

Durch Umbaumaßnahmen, Erweiterungen, Grundrissänderungen oder Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden entstehen im Saldo 106 weitere Wohnungen, die neu auf den Markt kommen.

- Neubau: 305 Wohnungen in Wohngebäuden, 113 Wohnungen in Wohnheimen und weitere acht Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
- Umbaumaßnahmen an 216 Wohnungen im alten Zustand führen zu 322 umgebauten/modernisierten Wohnungen; d.h. im Saldo sind 106 Wohnungen neu entstanden.
- Zum Stichtag 31.12.2018 kamen insgesamt 748 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt.



Tab. 4: Neu errichtete, sanierte, umgebaute oder umgenutzte Wohnungen 2010 bis 2018

	Wohnungsneubau in ...			Summe	Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung	Insgesamt
	Wohngebäuden	Wohnheimen	NWG			
2010	167	0	4	171	328	499
2011	111	48	3	162	230	392
2012	177	101	0	278	180	458
2013	257	0	0	257	135	392
2014	220	276	1	497	136	633
2015	408	140	23	571	353	924
2016	354	0	2	356	1.171	1.527
2017	218	61	35	314	164	478
2018	305	113	8	426	322	748

Hinter der relativ hohen Zahl an Wohnungen, die in 2018 durch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung (wieder) auf den Wohnungsmarkt kamen, stehen vor allem Umbauten in der Karlstraße 31/1 zu einem Studentenwohnheim mit 51 Plätzen sowie Umbaumaßnahmen in Wohngebäuden in der Gartenstraße (12 WE), der Happelstraße (17 WE) und die Sanierung der Wohngebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße 24 - 30 (24 WE). Dazu kommen Baumaßnahmen an weiteren 218 Wohnungen in 83 Gebäuden.

### 3.3 Baugenehmigungen 2018

Bei Baugenehmigungen im Wohnungsbau wird zwischen Neubau, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen unterschieden. Insgesamt wurden 756 Wohnungen zum Neubau genehmigt. Darunter befinden sich 616 WE in 83 Wohngebäuden, 138 WE in zwei Wohnheimen und weitere zwei Wohnungen in zwei Nichtwohngebäuden. An weiteren 239 Wohnungen in 85 Gebäuden wurden Umbaumaßnahmen genehmigt. Durch Ausbaumaßnahmen oder Grundrissveränderungen können daraus 289 modernisierte bzw. neue Wohnungen entstehen. Im Saldo können durch die Umbaumaßnahmen 50 Wohnungen neu geschaffen werden. Mit der Genehmigung von Nutzungsänderungen, also durch den Umbau von sechs Nichtwohngebäuden, in denen nur eine Wohnung vorhanden war, zu Wohngebäuden mit 134 neue Wohnungen können im Saldo 133 neue Wohnungen entstehen. Darunter befinden sich in zwei Gebäuden 126 Wohnheim-Apartments.

- Ausbaumaßnahmen, Grundrissveränderungen und Nutzungsänderungen führen zu einem Plus von 183 Wohnungen.
- Insgesamt wurden für 1.179 Wohnungen Bau- bzw. Umbaugenehmigungen erteilt. Davon können 939 Wohnungen neu errichtet werden.

Die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau befinden sich mit 756 Wohnungen weiterhin auf einem hohen Niveau. Trotz eines Rückgangs der Baugenehmigungen um 24 % gegenüber dem Vorjahr (999 Wohnungen) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen die zweit höchste seit 25 Jahren und liegt deutlich über dem 25-jährigen Durchschnitt von 372 Wohnungen.

Auch die Zahl der genehmigten Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden liegt mit 423 WE über den Vorjahreszahlen.

Tab. 5: Gegenüberstellung der genehmigten Bauvorhaben 2016 bis 2018

	2018	2017	2016
Wohnungsneubau	756	999	506
Plus Umbaugenehmigungen davon:	423	274	345
- modernisierte Wohnungen	239	242	245
- Saldo der Umbaumaßnahmen	50	23	32
- Nutzungsänderungen NWG → WG	134	9	68
<b>Bau- und Umbaugenehmigungen insg.</b>	<b>1.179</b>	<b>1.253</b>	<b>851</b>

Umbaugenehmigungen verzeichnen in den letzten Jahren einen wachsenden Anteil an den Baugenehmigungen. Dem Grunde nach handelt es sich bei diesen anstehenden Baumaßnahmen um werterhaltende oder wertsteigernde Maßnahmen im Bestand.

Tab. 6: Flächeninanspruchnahme der genehmigten Bauvorhaben.

	Wohnungen insg.	WE in %	Gebäude insg.	Gebäude in %
Konversionsfläche	<b>297</b>	39,3	<b>8</b>	9,2
Neubaugebiet (grüne Wiese)	<b>38</b>	5,0	<b>30</b>	34,5
Bestand / Baulücke	<b>421</b>	55,7	<b>49</b>	56,3
Insgesamt	<b>756</b>	100	<b>87</b>	100

Insbesondere in innerstädtischen Bereichen werden vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäuser genehmigt. Diese werden überwiegend von Wohnungsbauunternehmen realisiert. Die Verteilung der Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser hat sich damit zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben.

Tab. 7: Unterschiedliche Bauherren bauen verschieden dicht

	Wohnungen insg.	WE in %	Gebäude insg.	Gebäude in %	Wohnungen pro Gebäude
Private Bauherren	<b>174</b>	23,0	<b>54</b>	62,1	3,22
Wohnungsunternehmen	<b>582</b>	77,0	<b>33</b>	37,9	17,64
Insgesamt	<b>756</b>	100	<b>87</b>	100	

### 3.3.1 Ausblick Baugenehmigungen III. Quartal 2019

Im Vergleich zum III. Quartal 2018 sind die Wohnungsgenehmigungszahlen gesunken. Von Januar bis September 2019 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen mit 490 Wohnungen um 12 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (563 WE). Insbesondere gingen die Genehmigungen von Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, den Mehrfamilienhäusern, zurück (-93 Wohnungen).

Dagegen nahm die Genehmigung von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern im Vorjahresvergleich um 65 % (22 Gebäude) zu. Zum größten Teil dürfte diese Steigerung an der Erschließung des Baugebietes Bernhäusle liegen, dass ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser geplant ist.

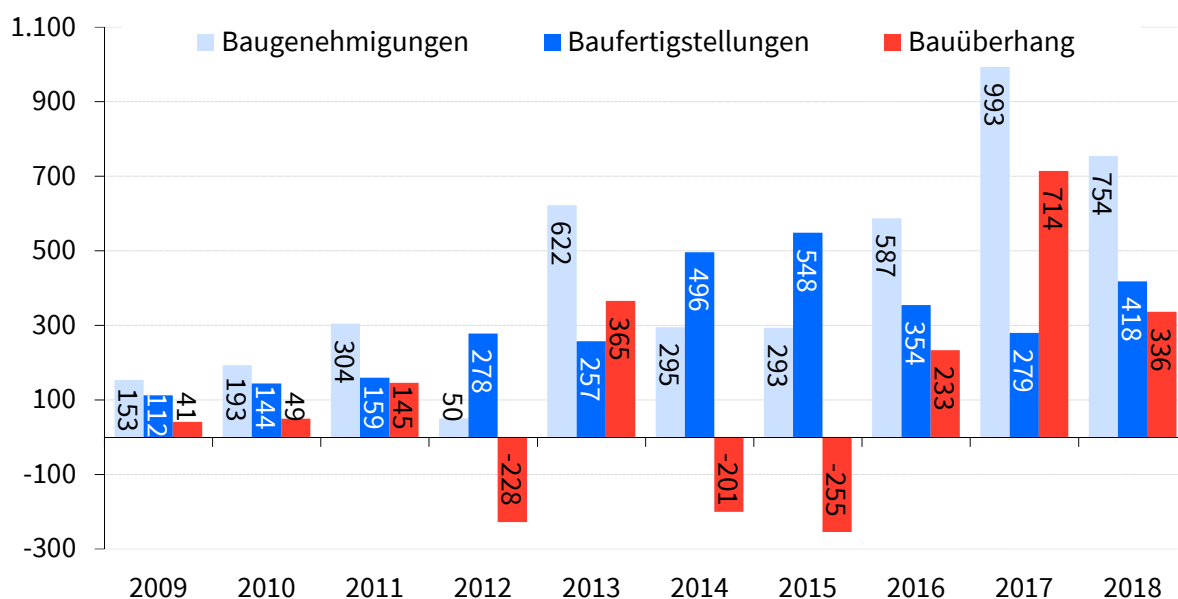
Gebremst wird der Neubau dadurch, dass die Bauleistungspreise weiterhin deutlich angezogen haben und Handwerker wegen voller Auftragsbücher kaum hinterherkommen. So verbuchte das Baugewerbe von Januar bis Mai beim Auftragseingang ein Plus von 20,7 % auf 5,4 Milliarden Euro. Der gesamte Umsatz in den ersten fünf Monaten des Jahres stieg um 16 % auf knapp fünf Milliarden Euro.– dies schlägt sich in deutlich gestiegenen Bauzeiten nieder

Der negative Trend bei den Genehmigungszahlen im bisherigen Jahresverlauf dürfte sich bis zum Jahresende 2019 verfestigen.

### 3.3.2 Bauüberhang

Ein weiterer Aspekt der Baustatistik ist der sogenannte Bauüberhang. Der Bauüberhang ist die Differenz zwischen den genehmigten, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldeten Wohnungen. In Heilbronn stieg die Zahl der Baugenehmigungen vor allem in den letzten Jahren an und liegt in den Jahren 2016 bis 2018 mit 1.283 Wohneinheiten deutlich über den Fertigstellungszahlen von 1.051 WE. Die Umsetzung des großen Potenzials an genehmigten Wohnungen, für deren Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, kann kurzfristig erfolgen.

Abb. 11: In den letzten 10 Jahren hat sich ein Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen im Wohnungsbau von 1.199 Wohnungen gebildet.



Warum die genehmigten Bauvorhaben nicht in Angriff genommen werden, hat unterschiedliche Gründe:

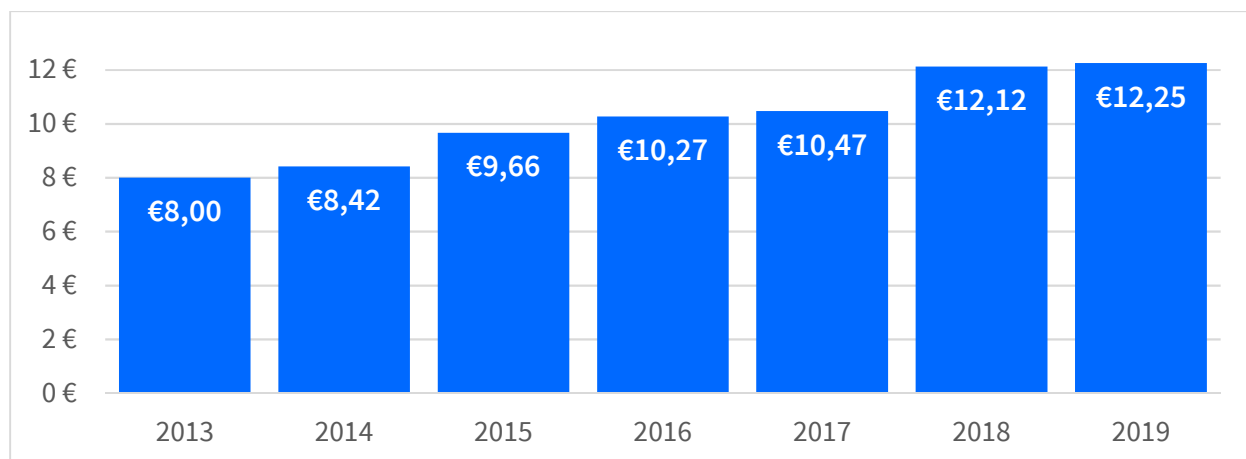
- hohe Auslastung der Baubranche
- gestiegene Bauzeiten
- der Fachkräfteeingpass im Baugewerbe
- höhere Materialkosten (z.B. Stahl)
- zunehmende Bürgerwiderstände
- Bauvorschriften in den Bereichen Lärm- und Brandschutz, Energieeinsparverordnung und Barrierefreiheit, die das Bauen verteuern.

## 4 Mietwohnungsmarkt

Analysiert wurden hier ausschließlich Mietdaten der Erst- und Wiedervermietungen. Nicht betrachtet wurden bestehende Mietverhältnisse, die einen großen Teil des Wohnungsmarktes ausmachen. Somit stellen die analysierten Angebotsdaten nur einen kleinen Marktausschnitt im Detail dar.

Die mittleren Angebots-Kaltmieten sind in der Stadt Heilbronn zwischen den Jahren 2013 und 2019 um über 50 % angestiegen. Im beobachteten Zeitraum sind signifikante Steigerungen 2015 (14,7 %) und 2018 (15,8 %) festzustellen. Im Jahr 2019 ist ein nunmehr moderater Anstieg gegenüber dem Jahr 2018 um 1,1 % auf 12,25 €/m<sup>2</sup> festzustellen. Die Entwicklungsdynamik liegt damit deutlich niedriger als in den Vorjahren. Trotzdem bleibt die Preissteigerung der Angebotsmieten ein Indikator für Marktanspannung.

Abb. 12: Entwicklung Mittelwerte der Kaltmieten pro m<sup>2</sup> für die gesamte Stadt Heilbronn, Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.



Der Mangel sowohl an großen Familienwohnungen und an kleinen preiswerten Wohnungen als auch an barrierearmem/barrierefreiem Wohnraum ist aktuell das vorherrschende Problem auf dem Heilbronner Mietwohnungsmarkt. Die rege Neubautätigkeit erhöht zwar sukzessive das Mietwohnungsangebot, aber die zahlreichen Neubauten, die teuer angeboten werden, dürften die Angebotsmieten auch im kommenden Jahr weiter ansteigen lassen.

## 4.1 Geförderter Wohnungsbau

Der öffentlich geförderte Wohnraum ist für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten von hoher Bedeutung. Für die kommunale Wohnraumversorgung und die Sicherung der Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten ist der geförderte Wohnungsbau ein zentrales Steuerungselement. Daher fördert das Land Baden-Württemberg den Bau von Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

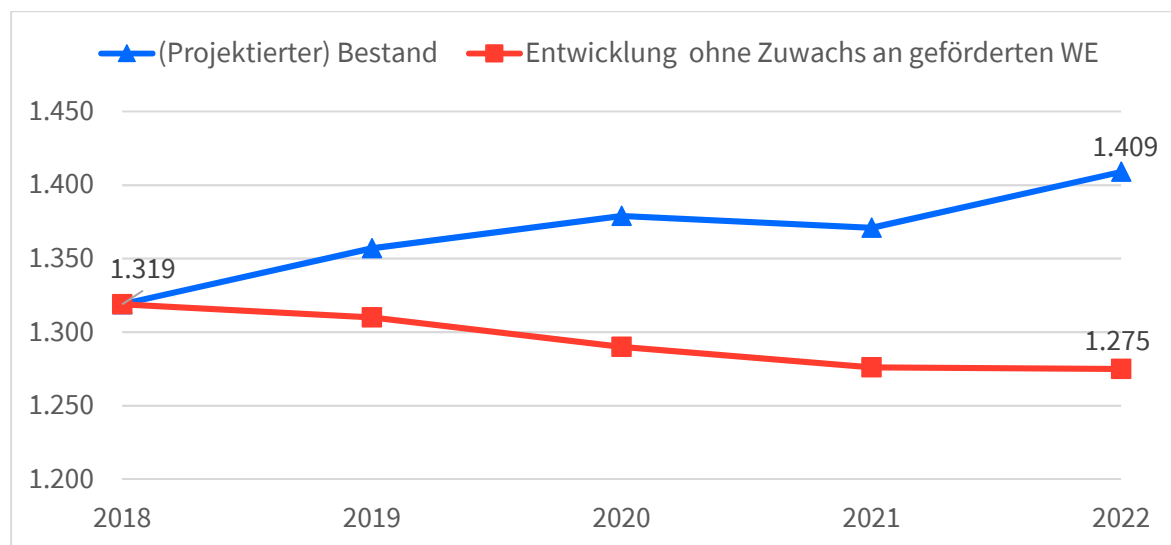
In Heilbronn wurde mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“<sup>20</sup> eine individuelle Quote bei Wohngebietsentwicklungen für geförderten Wohnungsbau eingeführt. Darüber hinaus hat sich die Stadtsiedlung mit einer Quote von 30 bis 40 Prozent geförderten Mietwohnungen selbstverpflichtet.

### 4.1.1 Bestand an geförderten Wohnungen

Ende 2018 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Heilbronn 1.319 Wohnungen. Der geförderte Mietwohnungsbestand hat sich gegenüber 2017 um 38 Wohnungen erhöht. Damit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen<sup>21</sup> bei rund 4,6 %. Mit der Fördertätigkeit der vergangenen Jahre wird eine Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes erreicht. Allerdings sollte der Anteil bis 2020 auf 5 % steigen.

Der Bestand an geförderten Wohnraum wird sich voraussichtlich bis 2022 auf über 1.400 WE erhöhen und damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem Wohnraum schaffen. Bis Ende 2019 wurden 47 geförderte Wohnungen auf Basis der Selbstverpflichtung der Stadtsiedlung Heilbronn fertig gestellt. Im gleichen Jahr wurden für weitere 48 geförderte Wohnungen Baugenehmigungen beantragt. Darüber hinaus sind für fünf Bebauungspläne Durchführungsverträge bereits abgeschlossen, um weitere 78 geförderte Wohnungen zu realisieren. Fertiggestellt werden diese Wohnungen voraussichtlich zwischen 2021 und 2023. Damit wird die Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ von 48 geförderten Wohnungen pro Jahr nicht voll erreicht.

Abb. 13: Entwicklung der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



<sup>20</sup> GR-DS 49b / 2018

<sup>21</sup> Grundsätzlich ist der Anteil an vermieteten Wohnungen aus keiner Statistik zu entnehmen. Zum Stichtag der GWZ 2011 lag der Anteil bei 50,4 %. Hier wurden vereinfacht 50 % des Wohnungsbestands als Mietwohnungen angenommen.

## 4.2 Wohnungsbindungsdatei

Im Rahmen der jeweiligen Landeswohnraumförderprogramme fördert das Land Baden-Württemberg die Schaffung von Sozialmietwohnraum. Förderung erhalten neben Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften auch Privatpersonen. Gefördert werden der Neubau, der Erwerb von neuen Mietwohnungen sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Gebäuden.

Die Gemeinden sind nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg zur Überwachung der Einhaltung der Sozialbindungen des geförderten Mietwohnungsbestandes verpflichtet. Sie haben für diesen Überwachungsauftrag wohnungsbezogene Daten festzustellen und diese zu speichern.<sup>22</sup> Die Stadt Heilbronn ist somit verpflichtet, alle geförderten Wohnungen zu erfassen und die Belegungs- und Mietpreisbindungen zu überwachen.

Die Anträge der Bauherren/Investoren werden nach der Prüfung durch die Wohnraumförderstelle des Planungs- und Baurechtsamtes an die Landeskreditbank Baden-Württemberg zur Bewilligung der Fördermittel übersandt. Nach Eingang der Förderbescheide bei der Wohnraumförderstelle werden die geförderten Wohnungen in der elektronisch geführten Wohnungsbindungsdatei "wbv – Wohnberechtigungsverwaltung" beim Planungs- und Baurechtsamt erfasst. Die Wohnungsbindungsdatei enthält alle geförderten Wohnungen; sowohl der Stadtsiedlung, der sonstigen Wohnungsunternehmen sowie von Privatpersonen.

Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende vermietet werden, die im Besitz einer für Baden-Württemberg gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung sind. Die Entscheidung über die Vergabe der Wohnung obliegt dem Verfügungsberechtigten (Vermieter) der geförderten Wohnung.

Bei der Belegung der Wohnung sind die Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes hinsichtlich der Personenzahl zu beachten. Die Wohnungen sind wie folgt zu belegen:

- bis 45 m<sup>2</sup> 1 Person
- bis 60 m<sup>2</sup> und zwei Zimmer 2 Personen
- bis 75 m<sup>2</sup> und drei Zimmer 3 Personen
- für jedes weitere Zimmer eine Person mehr

### 4.2.1 Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung

Die geförderten Wohnungen sind für Haushalte vorgesehen, die unterhalb der in Tab. 8: dargestellten Jahreseinkommensgrenzen liegen. Zur Einkommensgrenze von 58.000 € (Jahresbrutto) wurde eine Pauschale für Werbungskosten von 1.000 € hinzugerechnet. Bei der Ermittlung des Nettoeinkommens wurde bei einer Person die Lohnsteuerklasse I (40 % Abzug) zugrunde gelegt, ansonsten die Lohnsteuerklasse III (30 % Abzug).<sup>23</sup>

Tab. 8: Einkommensgrenze Landesförderprogramm Wohnungsbau 2018/2019 Baden-Württemberg

Personen	Wohnfläche	Jahresbrutto	Jahresnetto
1	≤ 45 m <sup>2</sup>	50.300 €	30.180 €
2	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	50.300 €	35.210 €
3	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	59.300 €	41.510 €
4	> 75 ≤ 90 m <sup>2</sup>	68.300 €	47.810 €
5	> 90 ≤ 105 m <sup>2</sup>	77.300 €	54.110 €

<sup>22</sup> § 20 Absatz 1 LWoFG, Teil 2 Nummer 17.1. DH-LWoFG

<sup>23</sup> VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019, Erteilung von WBS, Fortschreibung der maßgeblichen Einkommensgrenzen. Bezugsgröße im Sinne von § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 58.000 Euro

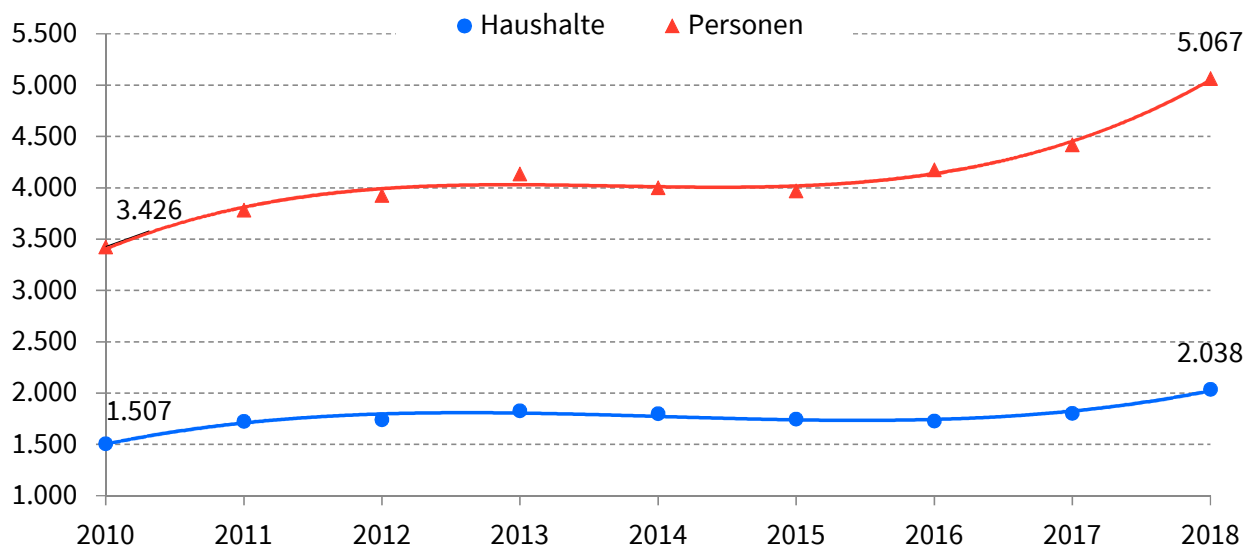
#### 4.2.2 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung

Nach dem Erhalt einer Wohnberechtigungsbescheinigung von der Stadt Heilbronn lassen sich viele der Wohnungssuchenden auch bei der Stadtsiedlung als größtem Vermieter in Heilbronn in der „Wohnungssucherdatei“ erfassen. Sie erhalten dann auf ihre Ansprüche abgestimmte Wohnungsangebote, soweit bei der Stadtsiedlung Heilbronn entsprechende Wohnungen frei werden oder verfügbar sind.

Die Mietinteressenten, die bei der Stadtsiedlung Heilbronn in der „Wohnungssucherdatei“ erfasst werden, lassen sich nach Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte und daraus abgeleitet nach der Anzahl der wohnungssuchenden Personen analysieren.

Im zehnjährigen Mittel suchen rund 1.750 Haushalte, das entspricht ca. 4.040 Personen pro Jahr, über die Stadtsiedlung Heilbronn eine Mietwohnung. Seit 2009 ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um knapp 25 % angestiegen; gleichzeitig ist die Gesamtzahl der nachfragenden Personen sogar auf über 31 % gestiegen.

Abb. 14: Wohnungssuchende Haushalte/Personen (Stadtsiedlung Heilbronn)<sup>24</sup>



Im Jahr 2019 sind 55 % der Mietinteressenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Demzufolge werden überwiegend kleine Wohneinheiten nachgefragt. Andererseits fragen mehr Familienhaushalte (mit Kindern) als 2009 nach großen Wohnungen an.

<sup>24</sup> Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

## 5 Ausblick

Die gefassten Zielsetzungen im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ aus dem Jahr 2015 und in den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ aus dem Jahr 2018 werden weiterhin erfolgreich umgesetzt. Die Auswertungen der relevanten Kenngrößen in diesem Bericht machen grundlegende Trends in der Heilbronner Wohnungsmarktentwicklung deutlich:

- Es besteht eine ungebrochen hohe Attraktivität der Stadt Heilbronn als beliebter Wohn- und Lebensstandort vor allem für junge Zuwanderer, wie Studierende oder Berufseinsteiger.
- Gleichzeitig zeigen die Wanderungsdaten, dass vorhandene Wohnungsengpässe auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt zum Teil im Umland kompensiert werden.
- Nach dem Beschluss der des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“ ist eine deutlich ansteigende Bauintensität vor allem im Geschosswohnungsbau festzustellen. Das Ziel in den Jahren 2016 bis 2020 insgesamt 2.000 neue Wohnungen fertig zu stellen, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden.
- Gleichzeitig ist die Zahl der genehmigten Wohneinheiten deutlich angestiegen, so dass wir in 2017 und 2018 die höchsten Zahlen an Baugenehmigungen seit über 25 Jahren haben. Auch in 2019 ist weithin mit relativ hohen Baugenehmigungszahlen zu rechnen.
- Ende 2018 besteht ein Bauüberhang von 1.200 genehmigten Wohnungen. Die Realisierung dieses großen Potenzials an genehmigten Wohnungen kann kurzfristig erfolgen.
- Die Stadt Heilbronn fördert mit einer flexiblen Quote vermehrt den Bau von geförderten Mietwohnungen. Momentan sind bei fünf Vorhaben städtebauliche Verträge abgeschlossen worden, wodurch 78 geförderte Wohnungen entstehen werden.

Der Beschluss der flexiblen Quote besteht seit Ende März 2018. Daher kann es auf dieser Basis noch keine fertig gestellten geförderten Wohnungen geben. Zuerst muss hier Baurecht geschaffen werden, bevor Bauanträge und Förderanträge gestellt und anschließend gebaut werden kann. Für die ersten sechs Wohnungen, die aufgrund der „Baulandpolitischen Beschlüssen“ gefördert werden sollen, liegt ein Förderantrag bei der L-Bank vor. Diese geförderten Wohnungen sind voraussichtlich 2021 bezugsfertig.

Die Stadsiedlung Heilbronn errichtet in größeren Bauprojekten einen Anteil von 30 bis 40 % geförderten Wohnraum. Mit dem Baubeginn für Mietwohnungen im Baugebiet Kirschengarten, den Planungen für den Nonnenbuckel sowie weiteren Mietwohngebäuden wird das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ weiter umgesetzt.

### 5.1 Aktuelle Wohnbauprojekte

Insgesamt sind mehrere Hundert (2.300) Wohneinheiten in folgenden größeren Wohnbauprojekten in Bau oder in konkreter Planung, die abschnittsweise – abhängig von der wirtschaftlichen Situation – realisiert werden:

- Kirschengartenstraße (96 WE)

Der erste Bauabschnitt mit 48 Wohnungen wird zum IV. Quartal 2020 bezugsfertig sein. Voraussichtlich im I. Quartal 2021 werden weitere 48 Wohnungen fertig gestellt werden. Unter den insgesamt 96 neuen Wohnungen befinden sich 42 geförderte Wohnungen.



- Rosenberg-Quartier (ehem. Kaco-Gelände 480 WE)  
Das Bauvorhaben umfasst den Neubau von rund 480 Wohnungen bzw. Apartments. Die Realisierung erfolgt aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 2000. Daher werden hier keine geförderten Wohnungen errichtet. Bis Ende 2022 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.
  
- Nonnenbuckel (500 WE)  
Es ist angestrebt, erste Baugenehmigungen bis zum IV. Quartal 2020 zu erteilen. Dann könnte unmittelbar mit den ersten bauvorbereitenden Arbeiten begonnen werden. Das zukünftige Stadtquartier soll ab 2025 bezugsfertig sein. Die Förderquote liegt in diesem Baugebiet zwischen 30 und 40 %, also bei 150 - 200 Wohnungen.
  
- Neckarbogen II (Teilabschnitt 250 WE)  
Der Bebauungsplan für den zweiten Teilabschnitt wird vom Planungs- und Baurechtsamt erarbeitet und bis Mitte 2020 werden die wesentlichen Kriterien der Bebauung festgelegt sein. Wie schon im ersten Teilabschnitt, der Stadtausstellung, hat der Gemeinderat für alle weiteren Abschnitte die Konzeptvergabe der Grundstücke beschlossen, um weiterhin eine hohe architektonische Qualität und die gewünschte Vielfalt zu sichern. Der Baubeginn kann so im Jahr 2021 erfolgen. Eine Festlegung der Quote für den geförderten Wohnungsbau wird im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen.
  
- Längelter (800 – 1.000 WE)  
Für das Baugebiet Längelter, in dem 800 – 1.000 Wohneinheiten entstehen sollen, wurde im Juli 2019 der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird derzeit das städtebauliche Konzept weiterentwickelt.

*Abb. 15: Kinderhaus Neckarbogen „Kinja“ (Foto: Stadtsiedlung Heilbronn)*



*Abb. 16: Neues Wohnheim am Nonnenbuckel (Foto: Stadtsiedlung Heilbronn)*



Abb. 17: 5-geschossiges Wohnhaus „FAMJU“ als Holz-Hybridkonstruktion (Foto: Stadtsiedlung Heilbronn)



Abb. 18: Wohnanlage mit 34 geförderten Wohnungen (Foto: Stadtsiedlung Heilbronn)

