



Monitor Bauen und Wohnen 2024 der Stadt Heilbronn

Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2023

H

N

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn
Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung
Marktplatz 7
74072 Heilbronn

Bearbeitung: Thomas Hille
Telefon 07131 56-2724
Gz.: I/105-15.21.04-1/2018-3/2021

Stand: 27.03.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	III
„Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“	III
1. Nachfrageentwicklung	1
1.1. Einwohnerwanderung von und nach Heilbronn	1
1.2. Haushalte als Wohnungsnachfrager	3
1.2.1. Entwicklung der Privathaushalte	3
1.2.2. Junge Familien und junge Paare	5
1.2.3. Heilbronner Wohnungsbauförderprogramm	7
1.3. Studierende an Heilbronner Hochschulen	8
1.3.1. Wohnmöglichkeiten für Studierende	9
1.4. Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	11
1.4.1. Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung	12
1.5. Fazit zur Nachfrageentwicklung	13
2. Wohnungsbestand	14
2.1. Struktur des Wohnungsbestands	14
2.1.1. Wohnungsbestand in den Stadtteilen	15
2.2. Baualtersklassen	15
2.2.1. Exkurs: Abgrenzung der Baualtersklassen nach Energieeffizienzvorgaben	16
2.2.2. Treibhausgasneutralität im Gebäudebestand	18
2.3. Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung	19
2.3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands	19
2.3.2. Indikatoren zur Wohnungsversorgung	20
2.4. Wohnungsbestandsfortschreibung	22
3. Wohnbautätigkeit	22
3.1. Baufertigstellungen in 2023	22
3.1.1. Fertig gestellte Wohngebäude	22
3.1.2. Fertig gestellte Wohnungen	23
3.1.3. Wohnbaufertigstellung nach Flächeninanspruchnahme	26
3.1.4. Baufertigstellungen in den Stadtteilen	27
3.1.5. Baufertigstellungen nach Heizenergieträger	27
3.1.6. Erneuerbare Energien	28
3.2. Baugenehmigungen 2023	29
3.2.1. Ausblick Baugenehmigungen III. Quartal 2024	30
3.2.2. Bauüberhang	31
3.3. Abgang von Wohnungen	32
3.4. Grundstückspreise	33
3.4.1. Kaufverträge von Wohnbauplätzen	34
3.5. Fazit zur Wohnbautätigkeit	35

4. Wohnbauflächen	36
4.1. Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale	37
5. Mietwohnungsmarkt	39
5.1. Mietwohnungsangebote	39
5.2. Geförderter Wohnungsbau	43
5.2.1. Bestand an geförderten Wohnungen	44
5.2.2. Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung	45
5.3. Fazit zum Mietwohnungsmarkt	46

Vorbemerkung

Wichtig ist und bleibt die politische Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. neu zu schaffen und dabei einen qualitativ hochwertigen Städtebau zu berücksichtigen. Parallel muss der Gebäudebestand, stärker als bisher, energieeffizient und klimagerecht umgestaltet werden. Strategien zum Schutz vor den Folgen des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel müssen weiterentwickelt und vor allem umgesetzt werden.

Da die Stadt Heilbronn die gesetzlichen und überregionalen Rahmenbedingungen nicht gestalten kann und der Einfluss auf private Investoren begrenzt ist, setzt sie ihr kommunales Wohnungsunternehmen, die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, als Instrument für den Wohnungsbau vor allem in den Bereichen geförderter Wohnungsbau und Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment ein.

Die Berichterstattung zum Thema Bauen und Wohnen erfolgt in einem zweijährigen alternierenden Turnus. Diesem Monitor wird in 2025 ein komprimierter „Bericht zur Bautätigkeit“ folgen. In zwei Jahren erscheint dann wieder ein „Monitor Bauen und Wohnen“. Die Berichterstattung über die Baufertigstellungen¹ basiert auf den Meldungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Bauherren.

Der vorliegende Bericht bietet mit der fundierten Datenbasis eine differenzierte Analyse des aktuellen Geschehens auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Die Ergebnisse spiegeln die komplexe Angebots- und Nachfragesituation des Heilbronner Wohnungsmarktes wider. Er ist damit eine wichtige Entscheidungshilfe für die zukünftigen wohnungspolitischen Maßnahmen und um das vielfältige Wohnungsangebot weiter zu entwickeln. Gerade ein gutes und ausgewogenes Wohnungsangebot steigert die Attraktivität der Stadt Heilbronn als Wohnstandort.

„Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“

Der Heilbronner Wohnungsmarkt steht durch die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor vielen Herausforderungen: die Nachwirkungen der Corona-Krise, der Krieg gegen die Ukraine, die gestörten Lieferketten und die Materialknappheit, der Fachkräftemangel am Bau, stark gestiegene Baukosten, die hohe Inflation, der Anstieg der Finanzierungszinsen ...

Diese Rahmenbedingungen machten Investitionen in den Wohnungsbau deutlich unattraktiver und dies obwohl die Wohnungsmarktsituation in Heilbronn nach wie vor angespannt ist. Nach einer kurzen Phase der Marktentspannung in den Pandemie Jahren 2020/2021 mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl um rund 1.120 Personen nimmt die Bevölkerungszahl wieder zu und damit steigt auch die Wohnungsnachfrage wieder an: In den Jahre 2022/2023 wuchs die Einwohnerzahl in Heilbronn unerwartet stark um fast 4.500 Personen an. Es ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren aufgrund der beständigen Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen wird.

Zeitgleich stiegen die Baukosten jäh an. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes legten die Preise für den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg im I. Quartal 2023 um fast 13 % gegenüber dem I. Quartal 2022 zu.² Die mittleren Bauzinsen für zehnjährige Finanzierungen haben sich seit dem Jahresbeginn 2022 vervierfacht.³ Außerdem belasten Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten den Wohnungsbau. Die veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass Neubauvorhaben zum Teil zurückgestellt werden. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist zwar in 2022 gegenüber 2021 um knapp 20 % auf 970 genehmigte Wohnungen gesunken, liegt damit aber immer noch deutlich über dem 10-Jahresmittel von rund 700 Wohnungsbaugenehmigungen. Langfristig ist allerdings mit einem deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten zu rechnen, da die Baugenehmigungszahlen für Wohnungen im ersten Halbjahr 2024 auf in Viertel gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 eingebrochen sind.

¹ Bautätigkeit in Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

² Bauleistungspreise in Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 29.03.2023

³ Zinsentwicklung und aktuelle Bauzinsen, Interhyp, Januar 2022 = 1 %; 01.2023 = 3,91%, 01.2024 = 3,43 %, 01.2025 = 3,16 %,

Entwicklung zwischen 2014 bis inklusive 2023

- Bevölkerungszahl: + 10.099 Einwohner (+ 8,2 %) → 132.533 Einwohner (31.12.2023)⁴
- Haushaltezahl: + 5.398 Haushalte (+ 9,0 %) → 64.283 Haushalte (31.12.2023)⁵
- Wohnungsbestand: + 4.951 Wohnungen (+ 8,5 %) → 63.284 Wohnungen (31.12.2023)⁶

Demografische Rahmenbedingungen⁷

Veränderungen in den einzelnen Altersgruppen zum Stand 31.12.2014 und 31.12.2023:

• 0 bis unter 6 Jahre (Kinderkrippe, -garten)	6.805	→	7.902	=	+ 1.097		+ 16,1 %
• 6 bis 10 Jahre (Grundschule)	4.569	→	5.275	=	+ 706		+ 15,5 %
• 10 bis unter 18 Jahre (Sekundarstufen I und II)	9.326	→	10.286	=	+ 960		+ 10,3 %
• 18 bis unter 25 Jahre (Ausbildung, Studium)	10.614	→	11.339	=	+ 725		+ 6,8 %
• 25 bis unter 45 Jahre (Familienbildung)	33.826	→	38.401	=	+ 4.575		+ 13,5 %
• 46 bis unter 65 Jahre (Konsolidierungsphase)	32.660	→	33.857	=	+ 1.197		+ 3,7 %
• 65 bis unter 80 Jahre (Senioren)	17.937	→	16.697	=	- 1.240		- 6,9 %
• 80 Jahre und älter (Hochbetagte)	6.697	→	8.776	=	+ 2.079		+ 31,0 %

Der Anteil der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte⁸ an der Gesamtbevölkerung hat von 49,8 % im Jahr 2014 auf 58,3 % im Jahr 2023 zugenommen. Zum 31.12.2023 lebten 77.316 Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Heilbronn.

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen Haushalten liegt mit 73,7 % weiterhin auf hohem Niveau. Die Zahl der kleinen Haushaltsgrößen wuchs zwischen 2014 und 2023 um 10 % auf 48.104 Haushalte an, was den Trend der Singularisierung bestätigt. Allerdings steigt auch seit 2020 der Anteil der Familienaushalte wieder leicht an. Mit 13.685 Haushalten zum Jahresende 2023 liegt hier ebenfalls eine Steigerung gegenüber 2014 um 10 % vor. Die Zahl der größeren Haushalte mit fünf und mehr Personen ist um 468 auf insgesamt 3.200 Haushalte gestiegen. Allerdings ist der Anteil an allen Haushalten mit ca. 5 % relativ gering.⁹

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Heilbronn, also die Differenz zwischen den Geburten und Sterbefällen war zwischen 2014 und 2023 mit durchschnittlich - 83 Personen leicht negativ. In den Pandemie Jahren 2020 bis 2022 beträgt der Sterbeüberschuss 169 Personen. Daher liegt die hohe Dynamik des Einwohnerzuwachses ausschließlich in den Wanderungsgewinnen. Alleine im Jahr 2023 zogen 11.611 Personen nach Heilbronn, während nur 9.776 Personen fortzogen. Im Zeitraum zwischen 2014 und 2023 beträgt der positive Wanderungssaldo 12.716 Personen.

Bei den Nahwanderungen verliert Heilbronn Bevölkerung an die direkt angrenzenden Gemeinden und an den Landkreis Heilbronn. In den Jahren 2014 bis 2023 sind im Saldo 2.326 Personen mehr von der Stadt ins Umland gezogen als von dort in die Stadt. Der starke positive Wanderungssaldo ergibt sich aus dem restlichen Baden-Württemberg (7.117), Deutschland ohne Baden-Württemberg (1.239) und vor allem aus dem Ausland (12.077).

⁴ Quelle: Kommunales Melderegister

⁵ ebd.

⁶ Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg 2023, Statistisches Landesamt Stuttgart, 22.08.2024

⁷ vgl. „Bevölkerungsbericht 2022 der Stadt Heilbronn, 2013 – 2022 Ergebnisse und Analysen“, Hrsg.: Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung/Kommunale Statistikstelle, GR-DS 114/2023, 08.05.2023

⁸ Zu Einwohnern mit Zuwanderungsgeschichte zählen alle Ausländerinnen und Ausländer, eingebürgerte Personen, im Ausland geborene Deutsche sowie Aussiedlerinnen und Aussiedler. Kinder unter 18 Jahren, von denen mindestens ein Elternteil eine Zuwanderungsgeschichte hat, zählen ebenfalls zu den Einwohnern mit Zuwanderungsgeschichte. Quelle: VDSt

⁹ Vgl. Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung, S. 4

Wohnungsmarkt

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 432 Wohnungen (WE) fertig gestellt. Diese Zahl liegt unterhalb des 10-jährigen Durchschnitts von 497 WE/a und spiegelt die schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche wider. Auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen liegt im Berichtsjahr mit 502 WE deutlich unter dem durchschnittlichen zehnjährigen Mittel von rund 685 WE/a. In 2021 wurden in der Stadt Heilbronn insgesamt 1.210 Wohnungen zum Bau freigegeben. Eine höhere Zahl an Baugenehmigungen für Wohnungen hatte es in der Stadt Heilbronn noch nie gegeben. Den bisherigen Rekord von 1.169 Wohnungsbaugenehmigungen gab es vor über drei Jahrzehnten im Jahr 1990.

Aus der hohen Zahl an zum Bau genehmigten Wohnungen in den Jahren 2014 bis 2023 resultiert ein Bauüberhang von 1.809 genehmigten, aber noch zu bauenden Wohnungen. Die Umsetzung des hohen Potenzials an genehmigten Wohnungen, für dessen Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, kann kurzfristig erfolgen. Dies liegt im Ermessen der Bauherren bzw. an den entsprechenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Weiterhin sind Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁰ (33 Wohngebäude, 45 WE) die meisten fertiggestellten Wohngebäude gefolgt von Geschosswohnungsbauten¹¹ (25 Wohngebäuden). In letzteren sind die meisten Wohnungen entstanden (348 WE). In elf kleineren Mehrfamilienhäusern¹² wurden 39 Wohnungen fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2023 gab es in Heilbronn insgesamt 63.284 Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen. Die Hälfte des heutigen Wohnungsbestands wurde zwischen 1950 und 1980 erbaut (50 % | 31.700 WE). Wohnungen, die nach 2000 errichtet wurden, machen einen Anteil von 12,8 % (8.270 WE) des Bestandes aus.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist seit 2014 (85,79 m²) leicht rückläufig und liegt zum 31.12.2023 bei 84,86 m². Im Durchschnitt leben 2,09 Personen in jeder Wohnung. Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist seit 2014 (40,9 m²) tendenziell rückläufig und beträgt im Jahr 2023 40,5 Quadratmeter. Diese Indikatoren weisen auf eine angespannte Wohnungsmarktlage hin.

Mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ wurde eine flexible Quote zur Errichtung geförderter Wohnungen eingeführt. Seither wird, sobald neues Baurecht für Wohngebäude mit mehr als 12 Wohneinheiten geschaffen wird, eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen mit dem Investor ausgehandelt. Generell ist der Entwicklungstrend des Bestands an geförderten Wohnungen in der Stadt Heilbronn positiv: Ende 2023 gab es 1.442 geförderte Wohnungen.

Im Jahr 2023 wurden in Heilbronn Landesmittel in Höhe von 2.137.400 € für 34 geförderte Wohnungen bewilligt. Das Land Baden-Württemberg hat seit 2017 das Budget zur Wohnraumförderung von 250 Mio. € aufgrund der hohen Nachfrage kontinuierlich ausgeweitet und stellte 2023 Fördermittel in Höhe von 534 Mio. € bereit. Vor Ablauf des Jahres 2024 war das Bewilligungsvolumen in Höhe von 580 Mio. € bereits voll ausgeschöpft.¹³

Im Jahr Frühjahr 2024 lag die mittlere Nettokaltmiete (Median) bei den Bestandsmieten bei 8,88 €/m².¹⁴ Dagegen beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Angebotsmieten 12,93 €/m².¹⁵

¹⁰ Darunter befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften mit bis zu zwei Wohnungen, Reihenhäuser mit einer bis zwei Wohnungen, freistehende Zweifamilienhäuser

¹¹ Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohnungen

¹² Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Wohnungen

¹³ „Weiterhin hohe Nachfrage nach sozialer Wohnraumförderung“, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: Pressemitteilung, 24.06.2024

¹⁴ Drucksache 140/2024 vom 04.07.2024

¹⁵ Immobilien Scout GmbH, 2024



Abb. 1: *Impression am Neckaruferpark mit SKAIO und Jugendherberge*
(Foto: Stadtarchiv Heilbronn; Barbara Kimmerle)

1. Nachfrageentwicklung

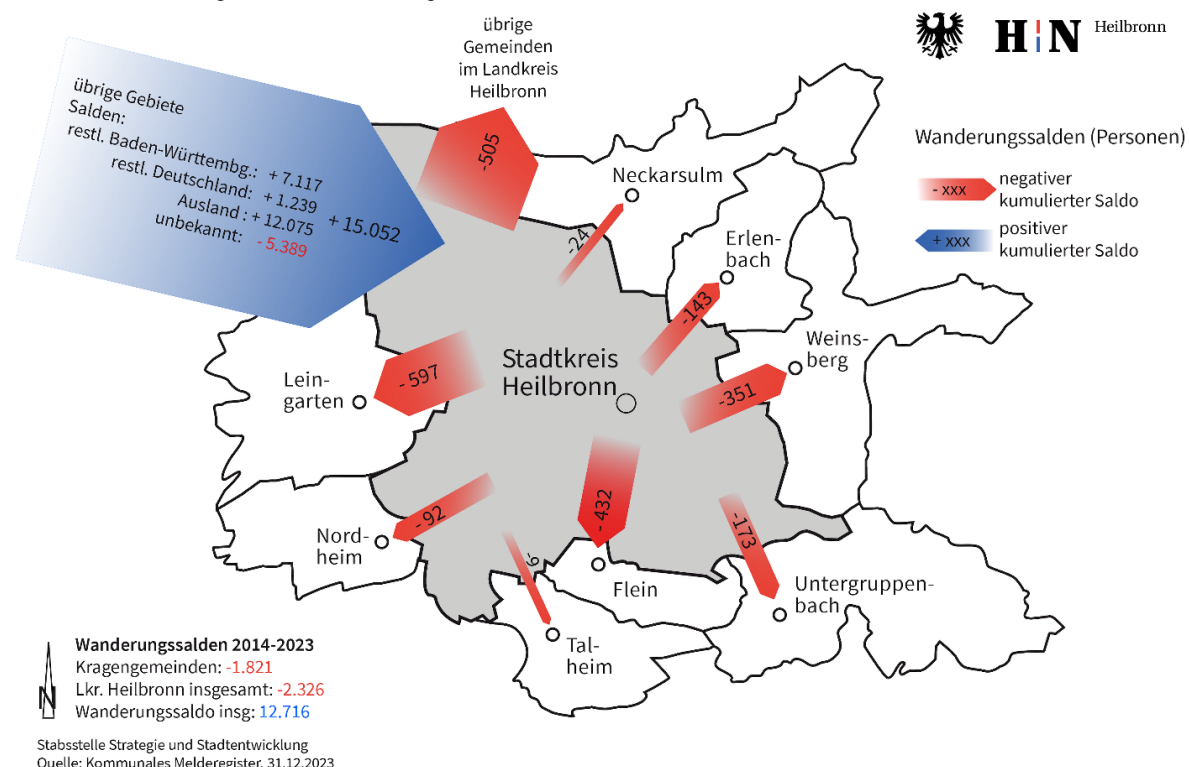
Die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn wächst seit 2014 kontinuierlich um durchschnittlich rund 1.100 Personen pro Jahr. Zum 31.12.2023 wurde erstmals die Marke von 132.000 Einwohner überschritten und lag bei 132.533 Einwohner.¹⁶ Allerdings gab es während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 (-242 EW) und 2021 (-869 EW) einen leichten Bevölkerungsrückgang von insgesamt 1.111 Menschen. Mit Wegfall der Mobilitätseinschränkungen trat ein „Nachholeffekt“ auf und zur gleichen Zeit begann der Krieg gegen die Ukraine, der eine hohe Zuzugsdynamik auslöste. Diese Effekte kompensierten den Rückgang und führten in 2022 zu einem Zuwanderungsplus von 2.740 Personen und 2023 zu einem Plus von 1.663 Personen.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung erzeugt auch ein stabiles Wachstum der Privathaushalte, was eine weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum schafft. Die Wohnraumnachfrage orientiert sich an der Konstellation bzw. an den spezifischen Bedarfen der Haushalte. Im Wesentlichen sind dies die Anzahl der Wohnräume und indirekt die Wohnfläche. Die Wohnungswahl hängt neben den Präferenzen und den finanziellen Möglichkeiten auch von der Angebotsstruktur und der Nachfragekonkurrenz ab. Am Wohnungsmarkt sind grundsätzlich nur Haushalte aktiv, die tatsächlich eine Wohnung suchen.

1.1. Einwohnerwanderung von und nach Heilbronn

Zwischen 2014 und 2023 zogen insgesamt 112.679 Personen nach Heilbronn und 99.963 Personen verließen die Stadt. Daraus ergibt sich ein Zuwachs von 12.716 Einwohner. Die angespannte Wohnungsmarktsituation im Oberzentrum Heilbronn führt dazu, dass die Nahwanderungen in den Landkreis Heilbronn und in einige umliegende Gemeinden führen. So profitieren auch die angrenzenden Gemeinden von der Anziehungskraft und dem Wachstum der Stadt Heilbronn und übernehmen eine Entlastungsfunktion für den Heilbronner Wohnungsmarkt.

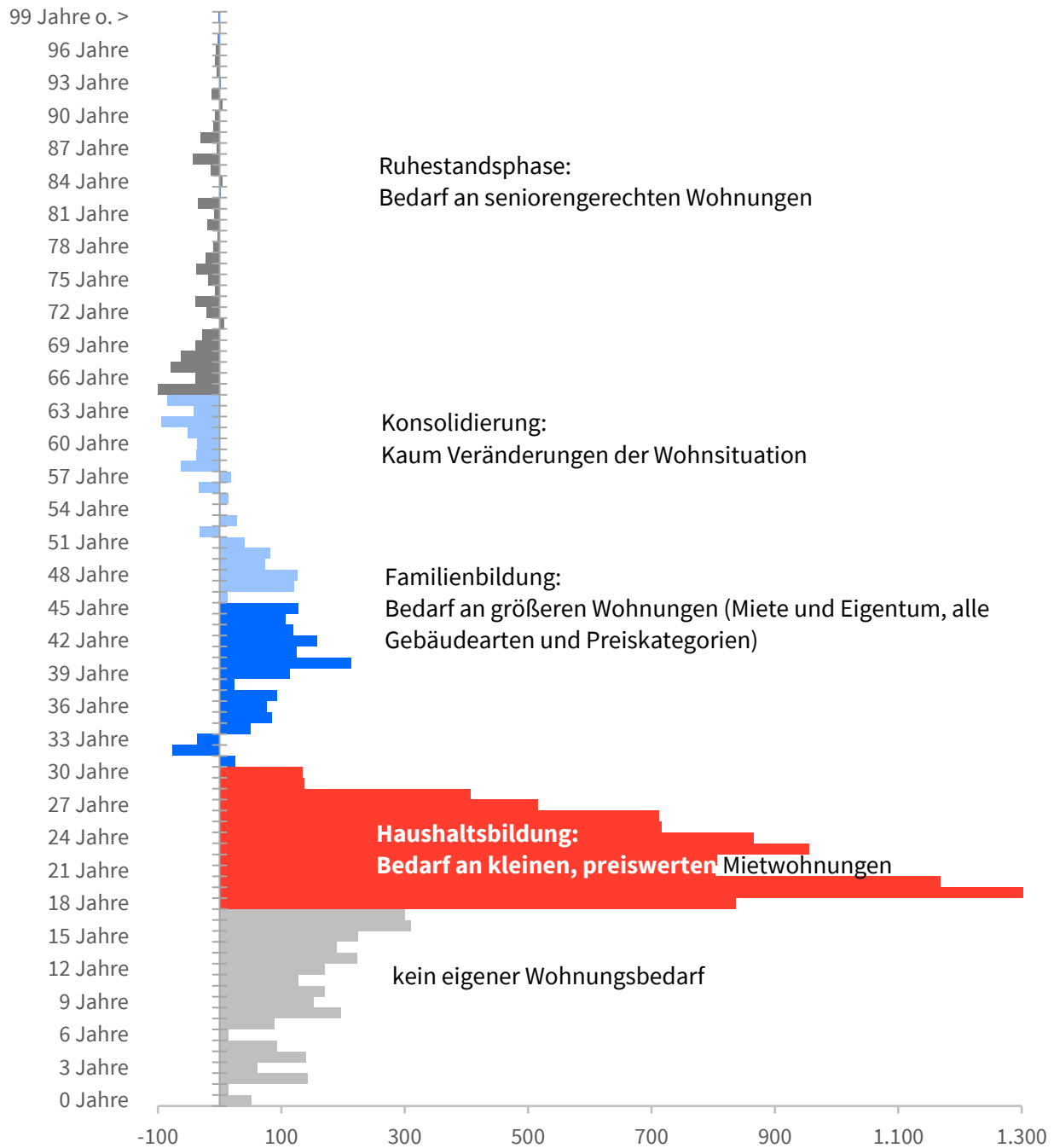
Abb. 2: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2014 und 2023



¹⁶ Quelle: Kommunales Melderegister

Der weiterhin starke Ausbau der Arbeitsmöglichkeiten¹⁷, ist ein wesentlicher Grund der hohen Zuwanderungszahlen in die wirtschaftlich starke Stadt Heilbronn. Ein weiterer gravierender Faktor für den starken Zuzug, vor allem jüngerer Altersgruppen, sind die hochwertigen Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten, die in den letzten Jahren weiter ausgebaut und neu geschaffen wurden.

Abb. 3: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2014 und 2023 nach Altersjahren



Die positive Wanderungsbilanz setzt sich auch im Laufe des Jahres 2024 fort. Insgesamt leben seit Jahresbeginn per Saldo 329 Personen mehr in Heilbronn und die Einwohnerzahl erhöht sich zum 31.12.2024 auf 132.862 Einwohner.

¹⁷ Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Heilbronn stieg zwischen 2014 und 2023 um 10.572.

1.2. Haushalte als Wohnungsnachfrager

Die dargestellten Wanderungssalden nach Altersjahren¹⁸ machen deutlich, dass sich die Wanderungsmobilität auf jüngere Altersgruppen konzentriert und mit zunehmendem Alter abnimmt. Ein erster, selbstbestimmter Grund für einen Ortswechsel ist der Eintritt in die berufliche oder Hochschul-Ausbildung, ein weiterer der Berufseinstieg bzw. ein Arbeitsplatzwechsel. Nach der beruflichen Konsolidierung erfolgen Ortswechsel eher als wohnungsbedingte Nahwanderungen.

Die größte Zuwanderungsgruppe nach Heilbronn sind junge Haushalte in der Haushaltsgründungsphase, die preiswerten (Miet)Wohnraum nachfragen. Dabei fokussieren sich die zuziehenden Haushalte bei der Wohnungssuche i.d.R. auf die Kernstadt. Hier wurden zwar in den letzten Jahren zahlreiche Wohnprojekte für diese Nachfragergruppe realisiert,¹⁹ aber gerade das Angebot an preiswerten Mietwohnungen kann die hohe Nachfrage nicht decken.

Auch junge Haushalte in der Familiengründungsphase sowie Haushalte in der Konsolidierungsphase haben einen positiven Wanderungssaldo, so dass diese Haushalte passenden Wohnraum in Heilbronn suchen. Allerdings stehen diese Nachfragergruppen in Konkurrenz zu weiteren Nachfragern, wie z.B. Alleinlebende, Alleinerziehende oder Senioren, die im gleichen Marktsegment Wohnungen suchen.

Für die Altersjahrgänge ab Mitte 50 besteht seit Jahren ein negativer Wanderungssaldo. Zwar ergab die Ende 2023 durchgeführte Wanderungsmotivbefragung als häufigsten Wegzugsgrund, dass die Nähe zu Familienangehörigen gesucht wurde. Trotzdem sollte geprüft werden, ob mit altengerechten, barrierefreien Wohnungen und mit entsprechend ausgestattetem, seniorengerecht und barrierearmem Wohnumfeld der Abwanderungstrend beeinflusst werden kann. Denn als wichtigste Aspekte bei der Wohnortwahl wurden genannt:

- eine ruhige Wohnlage, kein Lärm
- ein sauberes Wohnumfeld
- Sicherheit/Schutz vor Kriminalität
- die Nähe zu Parks oder Grünanlagen
- eine ansprechende Landschaft / eine angenehme Umgebung

In Heilbronn wird ein differenziertes Wohnungsangebot zur Versorgung aller Nachfragergruppen in Bezug auf Preise, Lagen und Wohnformen angeboten. Zudem ist nicht jeder Haushalt dauerhaft am Markt aktiv - nur in bestimmten Lebensphasen wird aktiv nach einer neuen Wohnung gesucht.

1.2.1. Entwicklung der Privathaushalte

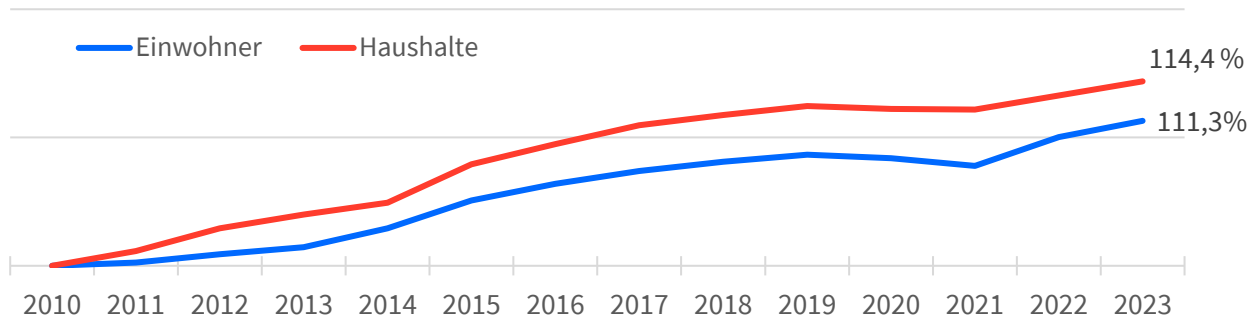
Grundsätzlich geht die Nachfrage nach Wohnungen nicht von Einzelpersonen aus, sondern von Haushalten. Die Entwicklung der Haushaltezahlen wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. So führen die Singularisierung aufgrund der alternden Bevölkerung, einer abnehmenden Geburtenrate und der gestiegenen Lebenserwartung sowie die Pluralisierung der Lebensstile zu einer kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung. Auch die sich veränderten Familienstrukturen führen zu einer Abnahme von traditionellen Familienhaushalten (Patchwork-Familien, generationsübergreifende Haushalte).

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte geht auch auf Verhaltensänderungen, wie die frühere Gründung eigener Haushalte durch junge Erwachsene sowie die seltenere und spätere Gründung einer Familie mit Kindern zurück. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung dürfte sich die für die letzten Jahre beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen. Festzustellen ist, dass die Zahl der Haushalte in der Vergangenheit stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies führt dazu, dass der Wohnungsbedarf auch in den nächsten Jahren weiterwachsen wird.

¹⁸ vgl. Abb. 3: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2014 und 2023 nach Altersjahren, S. 2

¹⁹ vgl. Kap. 1.3.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende, S. 9

Abb. 4: Entwicklung der Haushalte- und Einwohnerzahlen (indiziert auf 2010)



Dabei ist der objektive Bedarf an Wohnraum nicht deckungsgleich mit der marktrelevanten Nachfrage, da die Wohnungsnachfrage neben der Zahl der Haushalte zusätzlich durch folgende ökonomische und soziale Einflussfaktoren beeinflusst wird:

- Mangelnde finanzielle Mittel, die dazu führen, dass auf die Bildung eines eigenen Haushalts verzichtet wird oder dass mehrere Menschen in größeren Haushalten zusammenleben und eine Wohnung geteilt wird.
- Das Haushaltsbildungsverhalten, z.B. die häufige Entscheidung, erst später oder keine Kinder zu bekommen und vorerst als Single zu wohnen.
- Die Entwicklung der Altersstruktur, die z.B. festlegt, wie viele Personen gerade in der typischen Familiengründungsphase sind.²⁰

Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung²¹

	2014	2023	Entwicklung	
			Absolut	anteilig
1 Person	25.904	29.645	+3.741	14,44 %
2 Personen	17.761	18.459	+698	3,93 %
3 Personen	7.702	7.951	+249	3,23 %
4 Personen	5.786	6.028	+242	4,18 %
5 oder mehr Personen	2.732	3.200	+468	17,13 %
Gesamt	59.885	65.283	+5.398	9,01 %

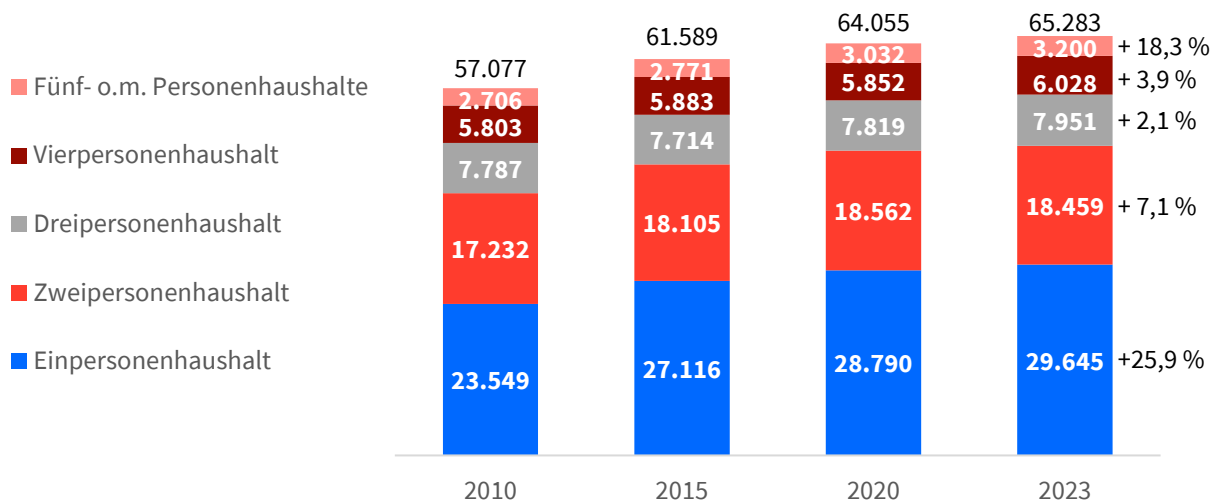
Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt auch in Heilbronn weiterhin zu. Heute leben mehr als 45 % aller Heilbronnerinnen und Heilbronn in Singlehaushalten. Fast dreiviertel von ihnen leben in Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese Statistik kann allerdings nicht klären, ob die Menschen tatsächlich als Singles leben oder ob es sich beispielsweise um Paare handelt, die lediglich in unterschiedlichen Wohnungen wohnen.

Eine Besonderheit ist der relativ hohe prozentuale Anstieg der Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Wird die absolute Zahl betrachtet, hat der Anstieg von 468 Haushalten dagegen relativ wenig Gewicht. Ein Grund für den Anstieg der großen Haushalte sind die Familienstrukturen der Zuwanderer vor allem aus der Türkei, dem ehemaligen Jugoslawien, Syrien, Kasachstan, der russischen Föderation, Irak, Rumänien, Italien und Polen.

²⁰ vgl. Abb. 3: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2014 und 2023 nach Altersjahren, S. 2

²¹ Quelle: Kommunales Melderegister

Abb. 5: Entwicklung der Haushaltezahlen 2010 – 2023; Anteilige Veränderung zwischen 2010 und 2023



Während die Einwohnerzahl Heilbronn nach der oberen Variante der Bevölkerungsprognose²² – in den Jahren 2026|2027 ihr Maximum erreicht, steigt die Zahl der Privathaushalte in Heilbronn voraussichtlich noch bis zum Jahr 2032|2033²³ weiter an.

Die Struktur der Haushalte als Wohnungsnachfrager verändert sich. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird weiter ansteigen und zeigt die dringende Notwendigkeit, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten.²⁴ Die zunehmende Zahl alter gesunder Menschen, die selbstständig leben, erhöht den Bedarf an verhältnismäßig kleinen Wohnungen. Ähnlich wirken sich neue und veränderte Lebensstile aus. Sie verlangen nach Wohnungen, die sich nach Zuschnitt, Qualität und Ausstattung von den überwiegend auf die bisherige Normalfamilie hin konzipierten Wohnungen unterscheiden. Dies erfordert weiterhin den Umbau und den Neubau von vor allem kleinen Wohnungen.

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

1.2.2. Junge Familien und junge Paare

Junge wohnungssuchende Haushalte orientieren sich, z.B. aufgrund eines meist größeren Flächenbedarfs in der Familiengründungsphase, in Richtung der Stadtteile, der Kragengemeinden und darüber hinaus. Insbesondere die Familiengründung und die Verwirklichung der Wohnwünsche beeinflussen in dieser Altersgruppe das Mobilitätsverhalten.

Ein weiterer Faktor für das Wanderungsverhalten der so genannten Schwellenhaushalte ist ihre finanzielle Lage. Diese Familien haben i.d.R. eine leicht unterdurchschnittliche Finanzkraft und reagieren daher bei der Standortentscheidung besonders preissensibel auf die nach wie vor bestehenden Differenzen bei den Wohnkosten gegenüber dem Umland. Auch Veränderungen bei den Mobilitätskosten und den steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. Pendlerpauschale) wirken sich auf die Standort- und Wohnungswahl aus, so dass auch zukünftig ein gewisses Maß an Suburbanisierung zu erwarten ist.

²² Quelle: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035, a.a.O.

²³ Vgl. GR-DS 139 2016, S. 10, 27.07.2016

²⁴ vgl. Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung, S. 4

Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass mehr Familien aus Heilbronn in den Landkreis Heilbronn abwandern als von dort in die Stadt Heilbronn zuziehen. Die Auswertung der Familienwanderung zeigt, dass sich unter den wenigen Familien, die aus Heilbronn wegziehen, vor allem Familien mit jüngeren Kinder, gefolgt von Familien mit älteren Kindern, befinden. Es ziehen auch mehr junge Paare ohne Kinder über die Stadtgrenze in den Landkreis Heilbronn, als von dort zuziehen.

Tab. 2: Familienwanderungen (Haushalte) zwischen Stadt- und Landkreis Heilbronn – 2014 bis 2023²⁵

Familientyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2014-2023	
Junge Paare (ohne Kinder)	-25	-96	-110	-56	-63	-49	-48	-59	-5	-13	- 524	
Familien	Alleinerziehende	15	-1	-22	-4	2	-16	1	9	10	29	+ 23
	Ältere Alleinerziehende	23	-3	-2	0	1	1	21	9	18	-3	+ 65
	Familien, jüngere Kinder	-55	-51	-81	-57	-80	-55	-98	-73	-43	-38	- 631
	Familien, ältere Kinder	-20	-33	-34	-32	-38	-33	-30	-35	-30	-6	- 291
	Familien insgesamt	-37	-88	-139	-93	-115	-103	-106	-90	-45	-18	- 834

Erläuterungen:

- Junge Paare ohne Kinder = Paar, unabhängig vom Familienstand. Wobei beide Partner unter 40 Jahren alt sind → zählen nicht zu den Familien.
- Alleinerziehende = 1 Erwachsener unter 40 Jahren mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.
- Ältere Alleinerziehende = 1 Erwachsener, 40 Jahre oder älter mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.
- Junge Familie: beide Partner unter 40 Jahren, unabhängig vom Familienstand mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.
- Ältere Familie: einer oder beide Partner 40 Jahre oder älter mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.

Die Familienabwanderung ist seit 2018 deutlich rückläufig und hat im Berichtsjahr mit insgesamt 18 abgewanderten Familien einen Tiefststand erreicht. Offensichtlich haben die Besiedlung der Gebiete Maihalde, Bernhäusle, Wittumäcker West, Klingenäcker, Nordberg und die aktuelle Aufsiedlung des Gebiets Klingenäcker dazu geführt, dass ein ausreichendes Angebot für diese Familien auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt bereitgestellt wurde.

²⁵ Quelle: Kommunales Melderegister / Auswertung Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

1.2.3. Heilbronner Wohnungsbauförderprogramm²⁶

Mit dem städtischen Wohnungsbauförderprogramm unterstützt die Stadt Heilbronn junge Haushalte²⁷ bei Bau und Erwerb von neuen Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wenn sie von der Stadt Heilbronn ein Grundstück erwerben, darauf bauen und das Objekt mindestens zehn Jahre selbst bewohnen. Mit diesen Baukostenzuschüssen kann das Eigenkapital erhöht werden, so dass die Darlehensaufnahme und damit die Belastungen verringert werden. Der Zuschuss kann auch dazu beitragen, dass das erforderliche Mindesteigenkapital²⁸ für die Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz²⁹ erreicht wird. Damit können Antragstellende im Zins verbilligte Förderdarlehen erhalten, wenn sie die Einkommensgrenzen des jeweils geltenden Förderprogramms Wohnungsbau BW einhalten.

Wenn ein Bauträger von der Stadt Heilbronn ein Grundstück erwirbt, kann er für die späteren Käufer der Wohnungen für einen Teil der Wohnungen Zuschüsse reservieren lassen. Die Erwerber einer solchen Wohnung können dann die reservierten Zuschüsse erhalten, wenn sie selbst die Voraussetzungen der Förderrichtlinien erfüllen.

Ziel der städtischen Förderung ist es, sog. Schwellenhaushalten die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Mit diesem kommunalen Förderprogramm soll auch einer Abwanderung von jungen Familien aus Heilbronn entgegengewirkt, bzw. eine Zuwanderung nach Heilbronn unterstützt werden.

Allerdings gab es in den Jahren 2022 und 2023 kaum marktreife städtische Grundstücke. Auch lagen die Nachfrager in diesen Jahren oberhalb der Einkommensgrenzen³⁰. Daher konnten in 2022 und 2023 keine Familien vom städtischen Wohnungsbauförderprogramm profitieren.

Tab. 3: Inanspruchnahme des städtischen Wohnungsbauförderprogramms zwischen 2014 und 2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2014 - 2023
Anzahl der geförderten Wohnungen	9	7	5	1	0	2	4	3	0	0	31
Zuschusssummen in Euro	264.100	210.400	185.500	30.000	0	48.900	112.400	84.300	0	0	935.600
Ø Förderbetrag je Wohnung	29.344	30.057	37.100	30.000	0	24.450	28.100	28.100	0	0	30.181

Die Stadt Heilbronn investiert seit langem in die Strategie der attraktiven, familienfreundlichen Stadt. Dazu gehört neben der Förderung von bezahlbarem Wohnraum³¹ u.a. durch das kommunale Wohnbauförderprogramm auch der Ausbau und die Verbesserung der Kindertagesstätten (seit 01.01.2008 gebührenfrei) und der Schul- und Bildungsinfrastruktur oder die Schaffung familienfreundlicher Wohnquartiere mit Grünflächen u. Spielplätzen. Mit dieser Strategie wird dem Wegzug von Familien ins Umland offensiv begegnet, was seit 2020 zu sinkenden Wanderungssalden von Familien mit jüngeren Kindern führt.

²⁶ "Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken", GR-DS 171, 27.07.2016

²⁷ Mit mindestens einem minderjährigen Kind, (Ehepaare, Lebenspartnerschaften, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende) oder junge Ehepaare ohne Kinder, wenn beide unter 41 Jahre alt sind und die Ehe noch keine fünf Jahre alt ist.

²⁸ 15 % der Gesamtkosten

²⁹ Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG), GBl. 2007, S. 581, zuletzt geändert: 07.05.2020 (GBl. 2020 S. 253)

³⁰ Vgl. Kap. 5.2.2 Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung, S. 45

³¹ vgl. Kap. 5.2 Geförderter Wohnungsbau, S. 43

1.3. Studierende an Heilbronner Hochschulen

Mit der Ansiedlung einer Außenstelle der Technischen Universität München (TUM) im Wintersemester 2018/2019, war ein weiteres großes Lehr- und Forschungszentrum in der Heilbronner Hochschullandschaft angekommen. Nun wird die Eidgenössische Technische Hochschule (ETH) Zürich als strategischer Partner in den Kernbereichen Informatik und Datenwissenschaften sukzessive ihren zweiten Ableger im Ausland auf dem Bildungscampus in Heilbronn aufbauen. Damit werden auf dem Heilbronner Bildungscampus die Kräfte zweier führender europäischer Hochschulen gebündelt und treibt die Entwicklung Heilbronn als eine dynamische Stadt des Lernens und der wissenschaftlichen Forschung voran.

Die Zuwendungen der Dieter Schwarz Stiftung werden es der ETH Zürich erlauben, in Heilbronn über die nächsten 30 Jahre 15 Professuren aufzubauen. Die ETH-Forschenden werden zu Themen wie Künstliche Intelligenz und Cybersicherheit lehren und forschen. Die ersten fünf Professuren werden im Herbst 2025 ausgeschrieben und nehmen voraussichtlich ab 2026 ihre Lehr- und Forschungstätigkeit am ECH auf. Die ersten Studiengänge werden voraussichtlich 2027 ausgeschrieben.

Die Technische Universität München (TUM) plant, den Campus Heilbronn kontinuierlich auszubauen, um mehr Studienplätze und Programme anzubieten. Mittelfristig ist hier der Aufbau von 1.000 Studienplätzen vorgesehen. Bisher werden zwei Bachelor- und vier Master-Studiengänge angeboten.

Auf dem Bildungscampus teilen sich die folgenden Institutionen die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. die Bibliothek Liv, die Mensa und eine Aula mit Kongresszentrum und Tagungs- und Seminarräumen:

- Hochschule Heilbronn (HHN)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn (DHBW)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg, Center for Advanced Studies (CAS)
- Technische Universität München (TUM)

Der Campus Sontheim ist der älteste Standort der Hochschule Heilbronn. Traditionell sind hier die Ingenieurwissenschaften und Informatik angesiedelt. Zusammen mit den beiden Fakultäten Wirtschaft und Verkehr sowie International Business am Bildungscampus zählt die Hochschule Heilbronn zu den größten Hochschulen für Angewandte Wissenschaften in Baden-Württemberg.

Tab. 4: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen³²

	14 15	15 16	16 17	17 18	18 19	19 20	20 21	21 22	22 23	23 24
HHN	5.869	5.863	5.801	5.745	5.784	5.828	6.083	6.030	5.711	5.360
GGG	177	203	305	239	219	141	136	-	-	-
DHBW	990	1.034	1.178	1.201	1.239	1.260	1.325	1.407	1.466	1.551
CAS	198	520	759	1.083	1.304	1.238	1.277	1.354	1.369	1.365
TUM	-	-	-	-	46	130 ³³	248	455	506	685
Insgesamt	7.234	7.620	8.043	8.268	8.592	8.597	9.069	9.246	9.052	8.961

Momentan bietet der Bildungscampus Platz für rund 10.000 Studierende. Dazu kommen noch die folgenden Einrichtungen, die sich ebenfalls im Bereich des Bildungscampus befinden:

- Akademie für Innovative Bildung und Management Heilbronn-Franken gGmbH (aim)
- Erzieherakademie Heilbronn

³² ebd.

³³ Quelle: Technische Universität München, TUM Campus Heilbronn

- Josef-Schwarz-Schule
- Ferdinand-Steinbeis-Institut
- Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO
- Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI
- 42 Heilbronn (Programmierschule)
- Campus Founders (Startup-Schmiede)

Seit dem Wintersemester 2022/2023 sind die Studierendenzahlen an der Hochschule Heilbronn leicht rückläufig. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Hochschule Heilbronn verschiedene Maßnahmen ergriffen, darunter die Einführung neuer Studiengänge wie "Angewandte Künstliche Intelligenz" und eine intensivere Zusammenarbeit mit Schulen in der Region.

Der nun anstehende Ausbau des Bildungscampus West mit rund rd. 8 ha wird das bisherige Flächenangebot des bestehenden Bildungscampus mehr als verdoppeln. Die Campuserweiterung wird als konsequent offenes, vielfältiges und klimaresilientes Stadtquartier geplant und es wird ein transparenter und einladender Wissensort für die gesamte Stadtgesellschaft werden. Auf der Erweiterungsfläche wird ein urbanes Campus-Ökosystem geschaffen, das die Bedürfnisse von Forschenden, Lehrenden und Studierenden erfüllt. Mit dem weiteren Aufbau des Studienangebots gehört Heilbronn zu den wichtigen Standorten in der baden-württembergischen Hochschullandschaft.

1.3.1. Wohnmöglichkeiten für Studierende

Bei der Wohnungssuche achten auch Studierende darauf, dass ihre neue Unterkunft ihren Bedürfnissen und ihrem Budget entspricht. Dabei sind die Wohnungsgröße, eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Hochschule und die Miethöhe wichtige Kriterien. Die Miete ist in der Regel die größte Ausgabe, die von Studierenden monatlich getätigt wird.

In Heilbronn gibt es eine gute Auswahl an Wohnmöglichkeiten für Studierende. In unmittelbarer Nähe des Campus Heilbronn-Sontheim gibt es Wohnheime, in denen sie preisgünstige Zimmer oder Appartements finden können. In fußläufiger Entfernung zum Bildungscampus wurden einige privat betriebene Wohnheime oder Studierendenapartments errichtet. Boardinghäuser in der Innenstadt Heilbronn und private Zimmervermietungen ergänzen das Angebot. Bereits projektiert sind weitere rund 500 Appartements für studentisches Wohnen in der Innenstadt.³⁴

Allerdings ist die Preisspanne der Warmmieten für die genannten Angebote relativ groß. So liegen die Preise im unteren Preissegment z.B. für eine Unterkunft in einem klassischen Studierendenwohnheim bei durchschnittlich 320 € im Monat. Im mittleren Preissegment, in dem eher die privat betriebenen Studierendenapartments zu finden sind, liegen die Preise bereits durchschnittlich 480 €. Im oberen Preissegment, in dem sich auch Boardinghäuser befinden, liegen die durchschnittlichen Warmmieten bei 610 €.

Mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine haben sich die Kosten für fossile Energien massiv erhöht, was sich auch auf die Kosten für Heizung und teilweise für Warmwasser auswirkt. Die Politik hat auf diese Entwicklung durchaus reagiert und Studierende über Heizkostenzuschüsse oder eine Einmalzahlung unterstützt. Allerdings können diese Leistungen die vermutlich dauerhaft höheren Wohnnebenkosten allenfalls temporär abfedern.

³⁴ Pestalozzistraße 1-3 (159 WE), Am Wollhaus 1 (150 WE), Theodor-Fischer-Straße (200 WE)

Tab. 5: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 30.06.2023)

Wohnheim	Adresse	in Betrieb	Wohnheimplätze
Studentenwohnen	Sontheimer Landwehr 21-23	2011	21
Gemeinsam Leben	Happelstraße 22	2018	12
Gemeinsam Leben	Theodor-Fischer-Straße 28	2019	6
Schwesterwohnheim	Am Gesundbrunnen 34	2019	151
Max-Planck-Straße	Max-Planck-Str. 27	1978	239
Gustav-Berger-Haus	Max-Planck-Str. 31	1992	134
Cäcilienstraße	Cäcilienstraße 39	2018	82
App one	Sontheimer Landwehr 1	2011	53
App two	Robert-Bosch-Straße 45	2011	47
PaulA-Flat	Paulinenstraße 14/1	2012	106
RobertA-Flat	Robert-Bosch-Straße 34	2014	80
PUROpartment	Weststraße 26	2014	89
CAMPUS SÜDBAHNHOF	Happelstraße 84	2018	59
CAMPUS LIVING	Paulinenstraße 23-25	2019	180
URBAN LIVING	Schmollerstraße 55/57	2020	269
Meine Studibude	Ludwigsburger Str. 4	2014	12
JIMI-LIVING	Neckarsulmer Str. 17 - 19	2014	38
wg ONE, TWO, 3	Paulinenstraße 41, 43	2014	97
Schwibbogengasse	Schwibbogengasse 3	2015	14
Wohnraum Heilbronn GbR	Werderstraße 138	2015	74
LOHTOR	Lohtorstraße 7	2016	114
Wohnwunsch Immobilien	Schäfergasse 3	2016	15
Neckarbogen J5	Theodor-Fischer-Straße 10	2019	48
TPZ - The Plaze Heilbronn	Karlstraße 29 + 31/1	2019	124
StudentiCum	Heidelberger Str. 32/1		10
Hotel zur Post	Bismarckstraße 5		8
W27	Wilhelmstraße 27	2020	212
#SOSÜLMERCITY	Sülmerstraße 41	2021	145
Studentenw. Rheno-Silesia e.V.	Strombergstraße 32-34		10
Sontheimer Straße 31	Sontheimer Straße 31	2021	59
Rosenberg Quartier	Cäcilienstraße 10	2023	479
Insgesamt:			2.987

Eine Auswertung des Erstwohnsitzes („Semesteradresse“) der Studierenden ergab, dass 22 % (= 1.740) der Studierenden in der Stadt Heilbronn und 25 % (= 1.946) im Landkreis Heilbronn gemeldet sind.³⁵ Der größte Teil der Studierende wohnt außerhalb von Stadt- und Landkreis Heilbronn.

Da Heilbronn auch eine studentische Stadt sein möchte und stark in Hochschulen und Infrastruktur investiert, gilt es weitere, kostengünstige Wohnungsangebote für Studierende zu schaffen.

1.4. Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Stadt Heilbronn wurde vom Land Baden-Württemberg als „Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt“ eingestuft.³⁶ Daher legt dieser Monitor besonderes Augenmerk auf die Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum. Im Rahmen der aktuellen Mietspiegelerhebung 2024 wurde ein sogenanntes Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II³⁷ und SGB XII (Kosten der Unterkunft)³⁸ erstellt.³⁹ Darin werden Haushalte mit niedrigem Einkommen definiert, dazu zählen:⁴⁰

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (nach Wohngeldgesetz, WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)
- Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen

Tab. 6: Nachfragerhaushalte im preiswerten Wohnungsmarktsegment 2023

Haushalte mit ...	einer Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Summe
Haushalte insgesamt	29.645	18.459	7.951	6.028	3.200	65.283
davon Mieterhaushalte	17.644	8.469	4.059	2.870	1.960	35.002
davon Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	6.326	2.242	1.182	807	782	11.338
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	35,9 %	26,5 %	29,1 %	28,1 %	39,9 %	32,4 %

Im Berichtsjahr beziehen mehr als 11.300 Haushalte staatliche Transferleistungen. Diese Haushalte haben Bedarf an angemessenen und preiswerten Mietwohnungen in Heilbronn. Fast zwei Drittel aller Ein- und Zweipersonenmiethaushalte in Heilbronn gehören zu dieser Nachfragergruppe. Zu den genannten Nachfragern nach Mietwohnungen im unteren Preissegment kommen weitere Gruppen wie z.B. Studierende oder ältere Menschen, die kleine, barrierefreie Wohnungen benötigen.

³⁵ Angaben der einzelnen Hochschulen, eigene Berechnung, Stand Februar 2024

³⁶ § 556d BGB („Mietpreisbremse“) – i.Vm. Mietpreisbegrenzungsverordnung BW, GBl. 2020, 803, Nr. 723

³⁷ Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, letzte Änderung BGBl. I Nr. 449 vom 30.12.2024

³⁸ Sozialgesetzbuch, Zwölftes Buch – Sozialhilfe, zuletzt geändert BGBl. 2024 I Nr. 449, 23.12.2024

³⁹ vgl. GR-DS 140/2024 vom 04.07.2024

⁴⁰ Die Daten zu den Transferleistungsempfängerhaushalten wurden von der Stadt Heilbronn bzw. der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung gestellt. Alle Daten beziehen sich auf den 31.12.2023.

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt aufgrund von (energetischer) Modernisierung, Umwandlung z.B. zu größeren Wohnungen oder durch Nutzungsänderungen ab, während die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, tendenziell zunimmt. Dieses Problem kann nur gelöst werden, indem das Angebot preisgünstiger Wohnungen vergrößert wird. Ein Lösungsansatz ist der Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise, mit denen Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität realisiert werden können.⁴¹ Bauherren sollten die beim Land Baden-Württemberg bereitgestellten Finanzmittel für den Wohnungsbau stärker nutzen, um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Die Sicherung der Wohnungsversorgung gerade auch für kaufkraftschwächere Haushalte ist und bleibt eine wichtige (Dauer-)Aufgabe Heilbronner Wohnungs- bzw. Stadtentwicklungspolitik. Mit einem vielfältigen und preiswerten Wohnungsangebot von vermehrt kleineren Wohnungen kann die Stadt Heilbronn mit den Landkreismunicipalitäten konkurrieren. Damit kann der Nachfragedruck reduziert werden und entsprechend Einwohner in der Stadt Heilbronn gehalten werden.

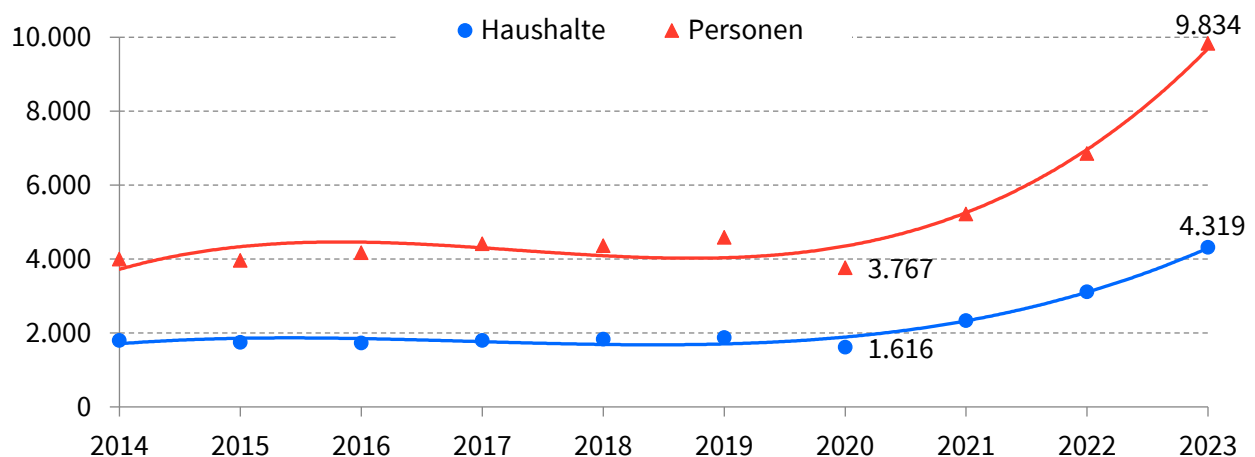
Die Verfügbarkeit von erschwinglichen Mietwohnungen reduziert auch die kommunalen Ausgaben für Transferleistungen, wie z.B. Hilfe zum Lebensunterhalt (Wohnkosten) oder Wohngeld. Mit der Quote für geförderten Wohnraum wurde ein wichtiges Ziel zur Kostenreduzierung gesetzt.

1.4.1. Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung

Beim größtem Mietwohnungsanbieter, der Stadtsiedlung Heilbronn, lassen sich viele Mietinteressenten in einer „Wohnungssucherdatei“ erfassen. Sobald bei der Stadtsiedlung entsprechende Wohnungen verfügbar sind oder absehbar frei werden, erhalten sie dann ein auf ihre Ansprüche abgestimmtes Wohnungsangebot. Die Mietinteressenten in der „Wohnungssucherdatei“ lassen sich nach Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte und daraus abgeleitet nach der Anzahl der wohnungssuchenden Personen analysieren.

Im zehnjährigen Mittel suchen rund 2.220 Haushalte, das entspricht ca. 5.120 Personen pro Jahr, über die Stadtsiedlung Heilbronn eine Mietwohnung. Seit 2020 ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um rund 37 % angestiegen; gleichzeitig ist auch die Zahl der nachfragenden Personen auf über 38 % gestiegen.

Abb. 6: Wohnungssuchende Haushalte/Personen (Stadtsiedlung Heilbronn)⁴²



⁴¹ vgl. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018

⁴² Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

Im Jahr 2023 sind 65 % der Mietinteressenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Demzufolge werden überwiegend kleinere Wohneinheiten (ein bis drei Zimmer, bis ca. 65 m²) nachgefragt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach großen Wohnungen ebenfalls leicht an. 2023 sind rund 860 Haushalte mit vier und mehr Personen als wohnungssuchend erfasst. Das ergibt ein Plus von ca. 535 Haushalte ab vier Personen gegenüber 2014.

Weiterhin sind große Haushalte ab fünf oder mehr Personen bei der Stadtsiedlung doppelt so häufig als Mietinteressenten vertreten, als diese Haushaltstypen in Heilbronn vertreten sind. Vermutlich sind für diese Haushalte nur wenige erschwingliche Wohnungsangebote auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt verfügbar.

1.5. Fazit zur Nachfrageentwicklung

Die kommunale Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, bleibt eine wichtige Daueraufgabe der Heilbronner Wohnungspolitik, die weiterhin mit den Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ sowie den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ erfolgreich umgesetzt wird. Dabei wird neben der Angebotsseite auch die Nachfrageentwicklung für Wohnungen nicht nur im unteren Preissegment kontinuierlich beobachtet. Allerdings besteht gerade im Bereich der preiswerten Mietwohnungen eine vielfältige Konkurrenzfrage von Haushalten mit geringem Einkommen.

Wohnungsnachfrage | Bedarf an Wohnungen

- In allen Marktsegmenten besteht weiterhin ein hoher Wohnungsbedarf.
- Vor allem bei kleinen, preiswerten Wohnungen besteht eine Angebotslücke.
- Die bisherige Haushalteprognose ergibt ein Anwachsen der Haushaltezahl über das Jahr 2030 hinaus. Daher wird ein relativ hoher Wohnungsbedarf auch über den Prognosehorizont 2030 bestehen bleiben.
- Vorwiegend werden kleinere Wohnungstypen nachgefragt (+ 4.440 Ein- und Zweipersonenhaushalte seit 2014).
- In Heilbronn werden ca. 40 % der Wohnungen von Eigentümern bewohnt.⁴³ Obwohl das Eigentum weiterhin als zentrales Element der privaten Vermögensbildung von großer Bedeutung ist, wird die Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weitgehend konstant bleiben.
- Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2023 um 491 Haushalte erhöht.
- Die Anzahl und somit die Nachfrage nach Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen ist leicht angestiegen (+ 468 Haushalte).
- Vor allem bei der Stadtsiedlung fragen vermehrt große Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen Wohnungen nach.

Nachfrage nach kleineren (Miet-)Wohnungen aufgrund

- der starken "Bildungszuwanderung" junger Menschen nach Heilbronn infolge des attraktiven Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsmarkts,
- des soziodemografischen Trends zur Ausdifferenzierung und Pluralisierung der Lebensstile,
- der Tendenz der Haushalteverkleinerung (Singularisierung der Gesellschaft),
- des hohen Anteils kleiner Empfängerhaushalte von staatlichen Leistungen für das Wohnen,
- der größer werdenden Gruppe älterer Haushalte, die altersgerecht ausgestattete kleine Wohnungen nachfragen.

⁴³ Stichtagserhebung aus der GWZ 2022. Grundsätzlich ist der Anteil selbstgenutzter bzw. vermieteter Wohnungen aus keiner amtlichen Statistik zu entnehmen. Diese Zahl kann somit erst mit dem kommenden Zensus 2031 aktualisiert werden.

Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ und den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ wurden wichtige Impulse gegeben, um den Wohnungsmarkt attraktiv zu halten. Vor allem mit der Einführung einer Quote für geförderten Wohnraum wird das Ziel verfolgt, langfristig preiswerten Wohnraum zu schaffen.

2. Wohnungsbestand

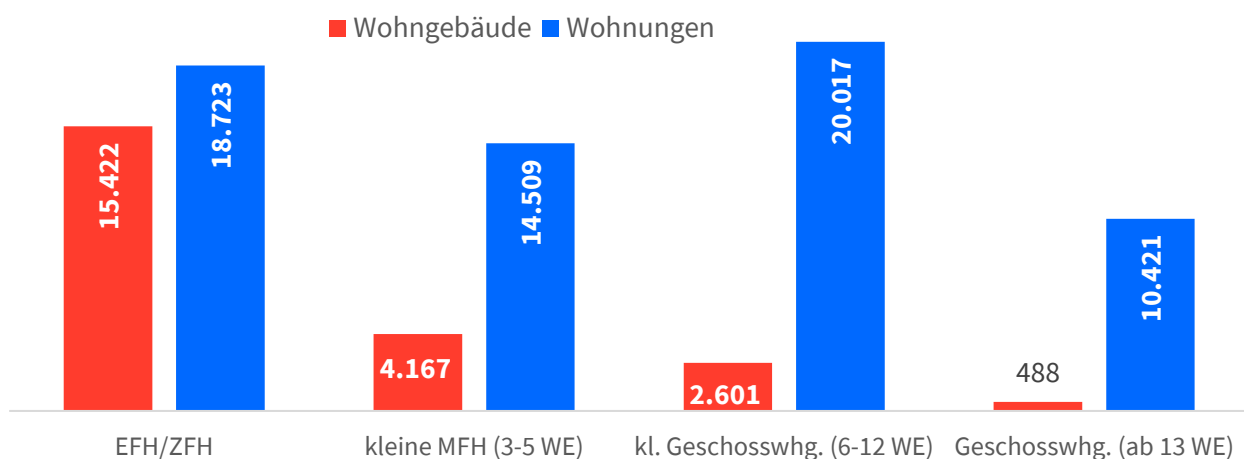
2.1. Struktur des Wohnungsbestands

Die wichtigste Erhebung zum Thema Wohnen ist die „Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)“ im Rahmen des Zensus. Zuletzt wurden Daten zu Gebäuden mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften und Wohnungen beim Zensus 2022⁴⁴ mit dem Stichtag 15. Mai 2022 erhoben. Um aktuelle Daten über den Wohngebäude- und Wohnungsbestand bereitstellen zu können, wird in der Zeit zwischen zwei Erhebungen der Bestand fortgeschrieben.⁴⁵

Insgesamt umfasst der Wohnungsbestand zum 31.12.2023 in Heilbronn 65.151 Wohnungen, die sich auf 22.072 Wohngebäude, 39 Wohnheime sowie 614 sonstiges Gebäude mit Wohnraum, sogenannten Nichtwohngebäude wie Büro- oder Verwaltungsgebäude oder bewohnte Unterkünfte, verteilen.⁴⁶

Insgesamt zeichnet sich der Heilbronner Gebäudebestand durch eine Mischung aus historischen und modernen Gebäuden aus. Dabei ist die Kernstadt Heilbronn zunächst vom großstadttypischen Geschosswohnungsbau geprägt. Über 80 % aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen, auch Wohnheime). Darunter befinden sich 21 Wohngebäude in denen insgesamt 2.099 Wohnungen untergebracht sind. Die für die Randzonen der Kernstadt und in den eher dörflich geprägten Stadtteilen charakteristischen Ein- und Zweifamilienhaustypen⁴⁷ dominieren aber mit rund 70 % den Wohngebäudebestand.

Abb. 7: Gebäude und Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (31.12.2023)



⁴⁴ Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2022 (ZensG 2022), 26.11.2019, BGBl. I S. 1851 zuletzt geändert 03.12.2020, BGBl. I S. 2675

⁴⁵ Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG), 05.05.1998 BGBl. I S. 869; zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.08.2020, BGBl. I S. 1728

⁴⁶ Erste inoffizielle Fortschreibung der GWZ-Daten für die Stadt Heilbronn. Daraus ergibt sich eine Abweichung zur offiziellen Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (s. Kap. 2.4 Wohnungsbestandsfortschreibung, S. 22).

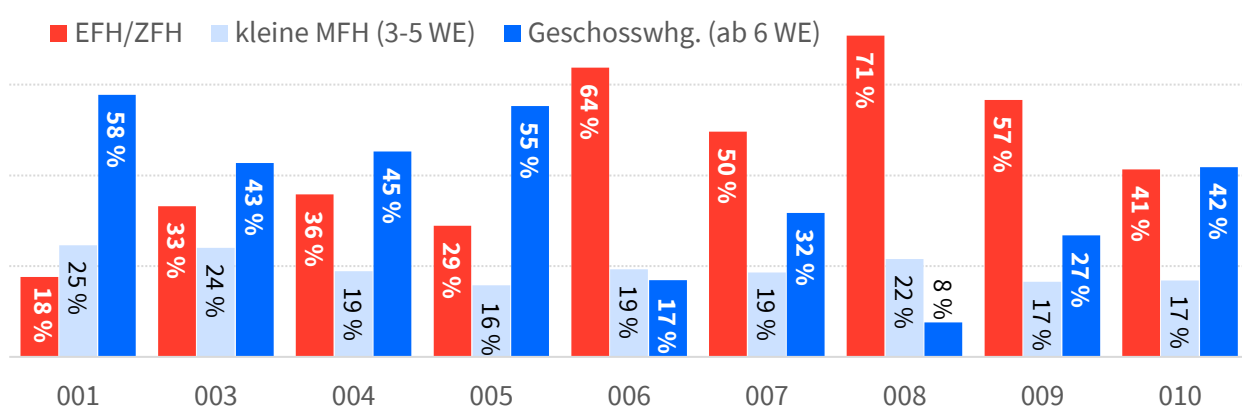
⁴⁷ Ein- und Zweifamilienhaustypen (EFH bzw. ZFH) sind das freistehende Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus.

2.1.1. Wohnungsbestand in den Stadtteilen

Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Siedlungsstrukturen in den unterschiedlichen Stadtteilen. In den großstädtisch geprägten Stadtteilen⁴⁸ leben die meisten Menschen in Wohnungen des Geschosswohnungsbaus⁴⁹. Besonders in der Heilbronner Innenstadt liegt die Quote der Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit fast zwei Drittel sehr hoch. Gleichzeitig ist in den weiteren großstädtischen Stadtteilen der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund einem Drittel relativ ausgeprägt.

Dagegen können die eher dörflichen Siedlungsstrukturen⁵⁰ aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhaustypen gut abgegrenzt werden. Vor allem in Klingenberg, Frankenbach, Kirchhausen und Biberach bilden Ein- und Zweifamilienhäuser die häufigste Wohnform. In Horkheim sind die Wohnungsanteile zwischen den Ein- und Zweifamilienhaustypen und denen des Geschosswohnungsbaus fast ausgeglichen.

Abb. 8: Verteilung des Wohnungsbestands (in %) nach Wohngebäudetyp in den Stadtteilen Heilbronns⁵¹



2.2. Baualtersklassen

Mit den vorliegenden Daten der GWZ 2022 wurde der Heilbronner Wohnungsbestand nach Baualtersklassen ausgewertet. Die Einteilung der Baualtersklassen erfolgte anhand der Historie der Wärmeschutz-, Energieeinsparverordnung sowie der Gebäudeenergiegesetze. Diese gesetzlichen Änderungen waren auch Grundlage für die Einteilung der Baualtersklassen im Mietspiegel Heilbronn 2022.

50 % der Wohnungen wurden zwischen 1946 und 1977 errichtet. Insbesondere in der Baualtersklasse 1946 bis 1959 befinden sich Wohnungen in einfacher Bauweise der Nachkriegszeit. Beheizt wurden diese Wohnungen vorwiegend von Zentralheizungen (Koks, Gas, Öl) oder mit Gas-Etagenheizungen. Ab 1960 entstehen die ersten Hochhaussiedlungen mit Geschosswohnungsbau. In den hier fertig gestellten Wohnungen war die Kohle-, Öl- und Gas-Zentralheizung⁵² genauso Standard wie fließendes Warmwasser. In der Baualtersklasse ab 1969 finden neue industrielle Bauweisen (Sandwich-Konstruktionen⁵³) oder Fertighaus-Konzepte im Einfamilienhaus-Bereich Anwendung. Der Anteil der Wohnungen, die mit Zentralheizung versorgt werden steigt in den Jahren 1978 – 1994 auf 90 % an. Hier wird vorwiegend mit Gas geheizt (84 % aller Wohnungen in dieser Altersklasse).

⁴⁸ Innenstadt, Äußere Bezirke, Böckingen, Neckargartach und Sontheim

⁴⁹ Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen

⁵⁰ Klingenberg, Frankenbach, Kirchhausen, Biberach und Horkheim

⁵¹ 001 = Kernstadt, 003 = Böckingen, 004 = Neckargartach, 005 = Sontheim, 006 = Klingenberg, 007 = Frankenbach, 008 = Kirchhausen, 009 = Biberach, 010 = Horkheim

⁵² Über 80% der Wohnungen enthielten Zentralheizungen.

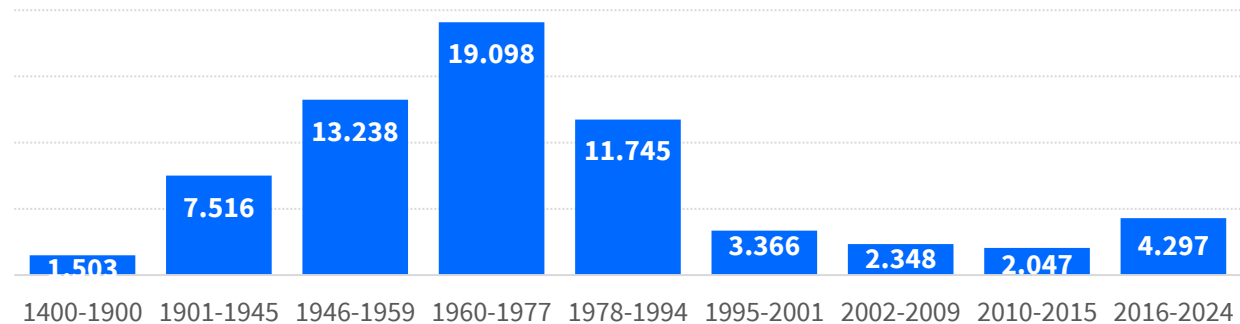
⁵³ Vorgefertigte Sandwichplatten bestehend z.B. aus einer Stahlbetontragschale, einer Wärmedämmung und einer Vorsatzschale aus Klinker oder Beton.

Nach dem zweiten Weltkrieg bestand ein großer Wohnraummangel, der in den 1950er und 1960er Jahren systematisch durch Wohnungsneubau behoben wurde. Gleichzeitig wurden ältere, kriegsbeschädigte Gebäude durch moderne Wohnkomplexe ersetzt. In den 1960er und 1970er Jahren erlebte Deutschland ein starkes Wirtschaftswachstum und Heilbronn als Industriestandort zog viele Arbeitskräfte an. Dadurch stieg der Wohnungsbedarf noch einmal erheblich an.

Um den steigenden Bedarf zu decken förderte der Staat in der Zeit stark den sozialen Wohnungsbau. So entstanden dezentral in der Heilbronner Kernstadt z.B. in der Frankfurter Straße, Gartenstraße, Mönchseestraße, Weinsberger Straße oder in Böckingen Schanz (Heidelberger Straße), Bruchsaler Straße, Großgartacher Straße viele mehrgeschossige Wohnhäusern.

Durch den massiven Wohnungsbau bis Ende der 1980 Jahre gab es auch in Heilbronn zeitweise ein ausreichendes Angebot an Wohnraum, wodurch der Druck, weiter in großem Umfang zu bauen, nachließ. Daher wurden in den 1990er Jahren viele staatliche Förderprogramme für den geförderten, sozialen Wohnungsbau reduziert oder ganz eingestellt. Insbesondere die Abschaffung der steuerlichen Sonderabschreibungen für den Wohnungsbau im Jahr 1996 führte zu einem Rückgang der Bautätigkeit.

Abb. 9: Baualtersklassen der Wohnungen in Heilbronn



Nach der Wiedervereinigung kam es zunächst zu einem Bauboom. Doch in den späten 1990er Jahren führten wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Baukosten und höhere Zinsen dazu, dass weniger neue Wohnungen gebaut wurden. Mit dem Absturz des „neuen Marktes“ im März 2000 („Platzen der Dotcom-Blase“) ereignete sich die erste große Finanzkrise. Dann folgte 2007/2008 eine weitere Finanzkrise in Folge der geplatzten Blase am US-Häusermarkt und der anschließenden Pleite der Investmentbank Lehman Brothers. Die Krise führte zu einer Verschärfung der Kreditvergabekriterien für die Banken. Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit führte zu einem starken Rückgang der Wohnungsfertigstellungen.

2.2.1. Exkurs: Abgrenzung der Baualtersklassen nach Energieeffizienzvorgaben

Die beiden bedeutenden Ölkrisen in den 1970er Jahren (1. Ölkrise 1973/74, 2. Ölkrise 1979/80) führten zu stark angestiegenen Ölpreisen und einer beträchtlichen Energieknappheit. In der Folge kam es zu einer wirtschaftlichen Rezession und einer rasant ansteigenden Inflation. Diese Krisensituation verdeutlichte die enorme Abhängigkeit vom Erdöl und weiteren Fossilienbrennstoffen. Um diese Abhängigkeiten zu reduzieren, sollte in einem ersten Schritt die Energieeffizienz geförderte werden. Dazu wurden mit der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 erstmals verbindliche Dämmstandards für Gebäude festgelegt, um den Heizenergieverbrauch zu reduzieren. Später folgten verschiedene Energieeinsparverordnung (EnEV), die die Standards weiter verschärfen. Langfristig führten die Ölkrisen zur Entwicklung der heutigen Energieeffizienzstandards und Passivhauskonzepte. Die Abhängigkeit zu fossilen Brennstoffen wurde auch während des Angriffskrieg der Ukraine in 2022 deutlich. Insgesamt führten die Energiekrisen zu einem Überdenken des Umgangs mit Energie u.a. im Wohnungsbau und legten den Grundstein für die heutigen strengen Energieeffizienzvorgaben.

Tab. 7: *Historie der Wärmeschutz-, Energieeinsparverordnungen sowie der Gebäudeenergiegesetze*

<u>1977 - 1983</u>	<u>1. Wärmeschutzverordnung</u> als Folge der Ölkrise; Sie legte erstmals Höchstwerte für den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle fest. Von außen gedämmte Mauerwerksbauten (Wärmedämmverbundsystem) sind stärker am Markt vertreten.
1978	Parallel zur 1. Wärmeschutzverordnung wurde die <u>Heizungsanlagenverordnung</u> eingeführt, die den Betrieb und die Effizienz von Heizungsanlagen regelte.
1982	Anpassung: Zur Energieeffizienzsteigerung wurde die Vorschrift verschärft.
<u>1984 - 1994</u>	<u>2. Wärmeschutzverordnung (WSchV 84)</u> Erste Niedrigenergiehäuser entstehen, die mit Landesprogrammen gefördert werden können.
1994	Die 2. Heizungsanlagenverordnung führt strengere Anforderungen ein.
<u>1995 - 2001</u>	<u>3. Wärmeschutzverordnung (WSchV 95)</u> Neben weiteren Verschärfungen wurden methodische Änderungen eingeführt sowie solare Wärmegewinne und Lüftungswärmeverluste differenzierter berücksichtigt.
<u>2002 - 2019</u>	<u>Energieeinsparverordnung EnEV 2002</u> Die EnEV 2002 fasste die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung zusammen. Sie regelte den Energiebedarf von Gebäuden und führte energetische Nachweise für Neubauten und Modernisierungen ein. Förderung für KfW-Energiesparhäuser 60 und 40
2007	<u>EnEV 2007</u> Einführung des Energieausweises im Baubestand; Verschärfung der Anforderungen, insbesondere für Neubauten.
2009	<u>EnEV 2009</u> Einführung eines verschärften Primärenergiebedarfs, neue Vorgaben für Dämmung und Energieausweise zur Senkung des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser. Niedrigenergiehäuser als Regel-Standard → Förderung für KfW-Effizienzhäuser 70, 55 und 40
2014	<u>EnEV 2014</u> Beschränkung des Primärenergiebedarfs zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften und Beleuchten (bei Nichtwohnbauten) sowie des Wärmeverlustes durch die Bauhülle. Zusätzliche Anforderungen an Energieausweise für Neubauten und im Bestand.
<u>2020 - 2024</u>	<u>Gebäudeenergiegesetz GEG 2020</u> bisher parallel laufende Regeln werden zusammen geführt. Das GEG ersetzt damit das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Es regelt den Energiebedarf von Neubauten und Bestandsgebäuden sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und setzt damit eine EU-Gebäuderichtlinie um, die den Niedrigstenergie-Standard für Neubauten fordert: ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für privatwirtschaftliche Gebäude.
2021	<u>Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW, Novelle):</u> Baden-Württemberg führte als erstes deutsches Bundesland eine verpflichtende kommunale Wärmeplanung für große Kreisstädte und Stadtkreise ein. Diese Pflichtaufgabe ist für größere Kommunen in Baden-Württemberg ein wichtiger Prozess, um die Klimaschutzziele im Wärmebereich zu erreichen. Durch die kommunale Wärmeplanung entwickeln die Kommunen eine Strategie zur Verwirklichung einer

klimaneutralen Wärmeversorgung und tragen damit zur Erreichung des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2040 bei.

Stadtkreise und Großen Kreisstädte, wie Heilbronn, sind beispielsweise dadurch verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2023 einen kommunalen Wärmeplan als Bestandteil der kommunalen Wärmeplanung zu erstellen. Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Heilbronn wurde Ende 2023 im Gemeinderat verabschiedet.

2023 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW, Novelle):

Um dem Ausbau von Dachflächen-Photovoltaik noch weiter voranzutreiben, wurde im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden und größeren, offenen Parkplätzen aufgenommen. Seit 1. Januar 2023 gilt die Pflicht auch für Bestandsgebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude), sobald Dächer grundlegend saniert werden.

2.2.2. Treibhausgasneutralität im Gebäudebestand

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)⁵⁴ setzt verbindliche Ziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und regelt die Verantwortlichkeiten zur Erreichung des wesentlichen Klimaschutzziels: der Treibhausgasneutralität bis 2045. Das bedeutet, dass ab 2045 nur so viele Treibhausgase ausgestoßen werden dürfen, wie z.B. durch vorwiegend natürliche oder eventuell technische Methoden wieder gebunden werden können. Bis zum Jahr 2045 werden die Treibhausgasemissionen so weit gemindert, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Netto-Treibhausgasneutralität: das Gleichgewicht zwischen den anthropogenen Emissionen von Treibhausgasen aus Quellen und dem Abbau solcher Gase durch Senken. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Dabei sollen bis 2030 die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 65 % reduziert werden. Bis 2040 ist eine Minderung um 88 % vorgesehen. Das Gesetz legt jährliche Emissionshöchstgrenzen für Treibhausgase für verschiedene Sektoren fest, darunter auch der Gebäudesektor (von 150 Mio. zu 85 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent zwischen 2020 und 2030, Anlage 2a (zu § 5 Absatz 1 Satz 2) KSG). Diese werden, ähnlich wie im Mobilitätssektor, aktuell nicht erreicht und es bedarf deutlich größerer Anstrengungen. Insbesondere die Träger öffentlicher Aufgaben haben nach §13 KSG bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Das Land Baden-Württemberg setzt die Vorgaben des Bundes im Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz (KlimaG BW)⁵⁵ auf Landesebene um. Darin wird nicht nur in §3 die Klimarangfolge geregelt, sondern auch die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§5) und in § 27 die kommunale Wärmeplanung geregelt. In der Stadt Heilbronn wurde Ende 2023 die kommunale Wärmeplanung⁵⁶ abgeschlossen und vom Gemeinderat verabschiedet.

Ziel der kommunalen Wärmeplanung ist es, auf lokaler Ebene realistische und wirtschaftliche Transformationspfade zur treibhausgasneutralen Wärmeversorgung zu entwickeln und anschließend mit den Akteuren vor Ort gemeinsam umzusetzen. Die Wärmeplanung soll die Frage beantworten, welche Wärmeversorgungsoption in einem bestimmten Gebiet oder Teilgebiet einer Kommune besonders geeignet ist. Sie stellt eine strategische Planungsgrundlage für die Wärmewende der Kommune dar.

⁵⁴ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), 12.12.2019, BGBl. 2019 I. Nr. 48, S. 2513, zuletzt geändert 15.07.2024 BGBl. 2024 I Nr. 235

⁵⁵ Gesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften (KlimaG BW), GBl. BW 2023, Nr. 2, S. 26-48, 10.02.2023

⁵⁶ Kommunale Wärmeplanung Heilbronn, Gemeinderatsdrucksache 343/2023, 21.12.2023

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung wurde u.a. eine Bestandsanalyse durchgeführt, die aufgezeigt, dass der Gebäudebestand in Heilbronn einen erheblichen Handlungsbedarf aufweist. So sind rund 80% der Gebäude vor 1979 gebaut und damit vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung. Insgesamt sind rund 20 % der Heizsysteme 30 Jahre oder älter und nur ca. 12% der Gebäude liegen innerhalb der Energieeffizienzklasse B oder besser. Privates Wohnen nimmt am Wärmebedarf nach Sektoren mit rund 985 GWh pro Jahr den größten Anteil ein. Für die Wärmeversorgung beträgt der Anteil fossiler Energieträger im Jahr 2020 etwa 95 %, mit Erdgas als dominierendem Energieträger. Diese fossile Versorgung gilt es zu dekarbonisieren. Der Ausbau der Erneuerbaren Energien ist hierbei ein entscheidender Faktor, da die Dekarbonisierung mit einer Elektrifizierung des Wärmesektors einhergeht. Dem Wohnsektor kommt hier zukünftig eine Schlüsselrolle zu, da dieser für ca. 71 % der Emissionen verantwortlich ist.⁵⁷

Als zentraler Bestandteil der Wärmewende bleibt somit die energieeffiziente Sanierung des Gebäudebestands. Zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung kann in Gebäuden, die außerhalb von Wärmenetzen liegen, die Nutzung von Wärmepumpen oder Biomasseheizung eine wichtige Rolle spielen. Der Ausbau der Wärmenetze spielt jedoch eine vorrangige Rolle für die Wärmewendestrategie in Heilbronn, da mit dem Anschluss an Nah- oder Fernwärme eine Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gleich mehrerer Gebäude gleichzeitig gelingen kann.

Zur Umsetzung der Wärmewendestrategie und Ausbau der Wärmenetze wurde in Heilbronn die Wärme-gesellschaft Heilbronn mbH gegründet, ein Zusammenschluss der ZEAG Energie AG und der Heilbronner Versorgungs GmbH (HNVG). Diese haben in der Vergangenheit bereits erfolgreich Wärmenetze aufgebaut, wie beispielsweise in der Innenstadt, Hochgelegenen oder Neckarbogen. Die Wärme-gesellschaft prüft aktuell in Form von Machbarkeitsstudien die Möglichkeiten des dekarbonisierten Ausbaus der Wärmenetze in den 13 Potentialgebieten des kommunalen Wärmeplans.

Zum energetischen Zustand und Modernisierungsstand der einzelnen Wohnungen liegen nur wenige Informationen vor. Daher kann nur aufgrund der Baualtersklasse eine generelle Verbesserung z.B. des Wärmeschutzes angeregt werden. Je nach Baualter sind bestimmte energetischen Bedingungen häufiger anzutreffen, auf die dann spezielle Förderprogramme von Energieeffizienz-Maßnahmen zugeschnitten sind.⁵⁸

2.3. Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung

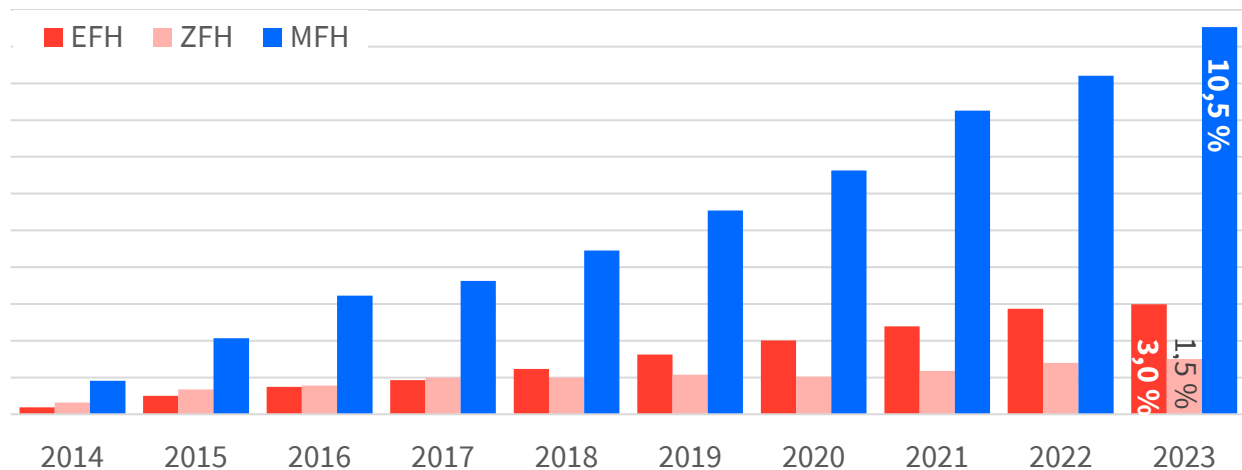
2.3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands

Insgesamt ist die Zahl der Wohngebäude in den Jahren 2022 und 2023 um 151 Gebäude gestiegen. Den stärksten Zuwachs konnten mit 87 Gebäuden die städtisch-urbanen Stadtteile verzeichnen. In den eher dörflich geprägten Stadtteilen kamen 64 neue Gebäude dazu. In diesem Zeitraum war der Zuwachs in den dörflichen Gebieten mit 131 Wohnungen eher gering im Vergleich zu 695 Wohnungen in den urbanen Bereichen. Der Vergleich zeigt, dass in den peripheren Stadtteilen durchschnittlich drei Wohnungen pro Gebäude errichtet wurden, während in den großstadttypischen Stadtteilen sechs Wohnungen pro Gebäude fertiggestellt wurden. Dies spiegelt sich auch im Bauherrentypus wieder: Ein- und Zweifamilienhäuser werden hauptsächlich von privaten Haushalten errichtet, während Wohnungsbauunternehmen den Mehrfamilienhaussektor dominieren.

⁵⁷ ebd. S. 101

⁵⁸ Die KfW bietet zum Thema „Energieeffizient Sanieren und Erneuerbare Energien nutzen“ eine Vielzahl an Fördermöglichkeiten an. Auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt mit dem „Marktanreizprogramm zur Förderung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ die energetische Sanierung.

Abb. 10: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp, indiziert auf 2013



Im betrachteten Zeitraum zwischen 2014 und 2023 bedeutet dies eine Steigerung der Wohnungen:

- in allen Einfamilienhaustypen um **318 WE**
- in den Zweifamilienhaustypen um **88 WE**
- und in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE um **3.438 WE**

Zu den Wohnungen in o.g. Gebäudetypen kommt noch ein weiterer Zuwachs an Wohnungen:

- in Wohnheimen von **823 WE**
- in sogenannten Nichtwohngebäuden von **284 WE**.

→ insgesamt stieg der Wohnungsbestand seit 2014 um **4.951 Wohnungen** an.

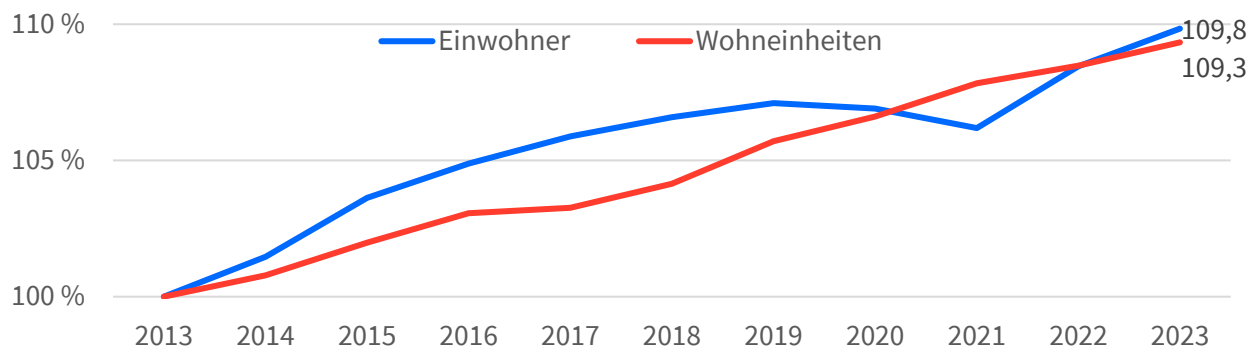
Seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ist vor allem der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE stärker angestiegen als bei den Ein- und Zweifamilienhaustypen. Mit der Steigerung des Anteils an Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird ein wesentliches Ziel im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ erreicht. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Anstieg der Wohnungen im Mehrfamilienhaus-Segment auch ein gestiegener Anteil an Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt gelangt ist.

Gleichzeitig wird mit der kompakten Siedlungsstruktur der Mehrfamilienhäuser ein wesentliches Ziel der Bundes- und Landesregierung verfolgt. Bis 2030 sollen in der Bundesrepublik weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr neu beansprucht werden. Bis 2050 soll die Netto-Null bei der Flächenneuanspruchnahme erreicht sein. Für Baden-Württemberg gilt damit, dass bis 2030 weniger als 3 Hektar neue Flächen pro Tag zu beanspruchen wären.

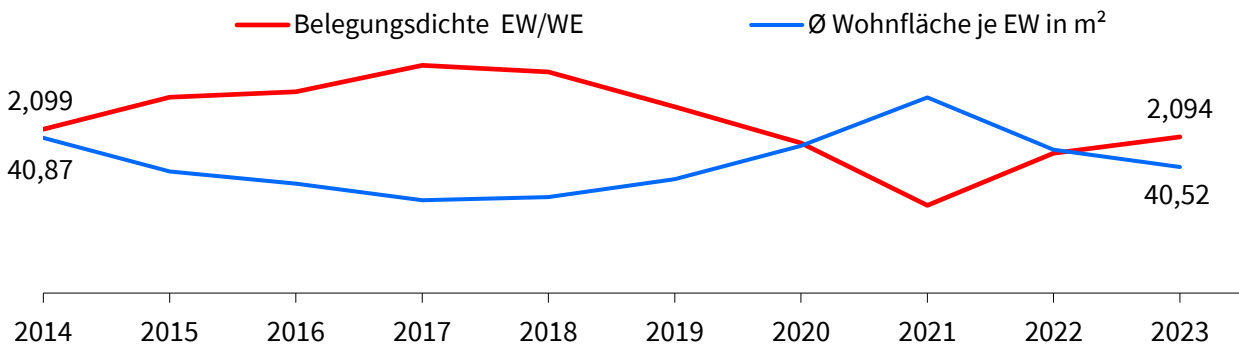
2.3.2. Indikatoren zur Wohnungsversorgung

Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes nähern sich in Heilbronn langsam wieder an. Die Einwohnerzahl wuchs im Betrachtungszeitraum (2013 bis 2023) um 11.870 Personen (9,8 %) an. Der Wohnungsbestand stieg im selben Zeitraum um 5.403 Wohnungen (9,3 %) an. In der folgenden Grafik sind die großen Einwohnerzuwächsen bis 2019 und der leichte Einwohnerrückgang während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 ablesbar.

Abb. 11: Indizierte Entwicklung der Einwohner- und Wohneinheitenzahl (indiziert auf 2013)



Die unterschiedlichen Indikatoren zur Wohnungsversorgung zeigten vor einigen Jahren noch eine Tendenz zur Verdichtung auf. Die durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) nahm zu und die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche wurde geringer. 2017 zeichnete sich bei den genannten Indikatoren eine leichte Trendwende ab, die sich mit den Bewegungseinschränkungen während der Corona-Pandemie (2020/2021) noch verstärkt hatten. Die leichten Bevölkerungsrückgänge in den Jahren 2020 und 2021 führten zu einer kurzfristigen Entspannung am Wohnungsmarkt. Mit den starken Einwohnerzuwächsen in den Folgejahren steigt die Belegungsdichte wieder an und die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner sinkt wieder leicht. Die nachlassende Bautätigkeit bei gleichzeitig steigender Einwohnerzahl deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Abb. 12: Durchschnittliche Belegungsdichte (EW/WE), Wohnfläche pro Einwohner⁵⁹

Der stärkere Wohnungszuwachs ist ein deutlicher Hinweis, dass die ergriffenen Maßnahmen im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ die gewünschten Wirkungen zeigen und vor allem mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Markt kommen. So ist das rechnerische Wohnungsdefizit von ca. 2.000 Wohnungen aus dem Berichtsjahr 2018 deutlich auf 1.350 Wohnungen gesunken und das, obwohl im gleichen Zeitraum rund 400 Haushalte mehr Wohnungen nachfragen.⁶⁰

⁵⁹ ebd.

⁶⁰ Einwohnerzuwachs zwischen 2010 – 2019 von 11.212 EW, durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,112 EW/WE → 5.300 WE; Wohnungsbestand ist im genannten Zeitraum um 3.950 WE angewachsen. Das ergibt ein Delta von 1.350 WE.

2.4. Wohnungsbestandsfortschreibung

Noch wird auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)⁶¹ im Rahmen des Zensus 2011 der Bestand an Wohnungen fortgeschrieben. Zukünftig wird der Gebäude- und Wohnungsbestand auf Grundlage der GWZ 2022 fortgeschrieben. Generell erfolgt die Fortschreibung durch den jährlichen Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden sowie den Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik.

In 2023 wurden 69 Wohngebäude mit insgesamt 432 Wohnungen neu errichtet. Durch Neubau und durch Umbaumaßnahmen, Erweiterungen, Grundriss- oder Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden wuchs der Wohnungsbestand (abzüglich des Wohnungsabgangs) von 62.786 Wohnungen um 498 auf 63.284 Wohnungen an.

Tab. 8: Bestandsfortschreibung 2022 – 2023

	Wohngebäude	WE in Wohngebäuden	Wohnungen insgesamt
Vorjahr (31.12.2022)	21.856	60.078	62.786
Zugang durch Neubau	69	432	432
Zugang durch Umbaumaßnahmen	4	330	348
Totalabgang (Abriss)	-3	-4	-7
Abgang durch Umbaumaßnahmen	-2	-259	-275
Berichtsjahr (31.12.2023)	21.924	60.577	63.284
Saldo (Veränderungen in 2023)	68	499	498

3. Wohnbautätigkeit

3.1. Baufertigstellungen in 2023

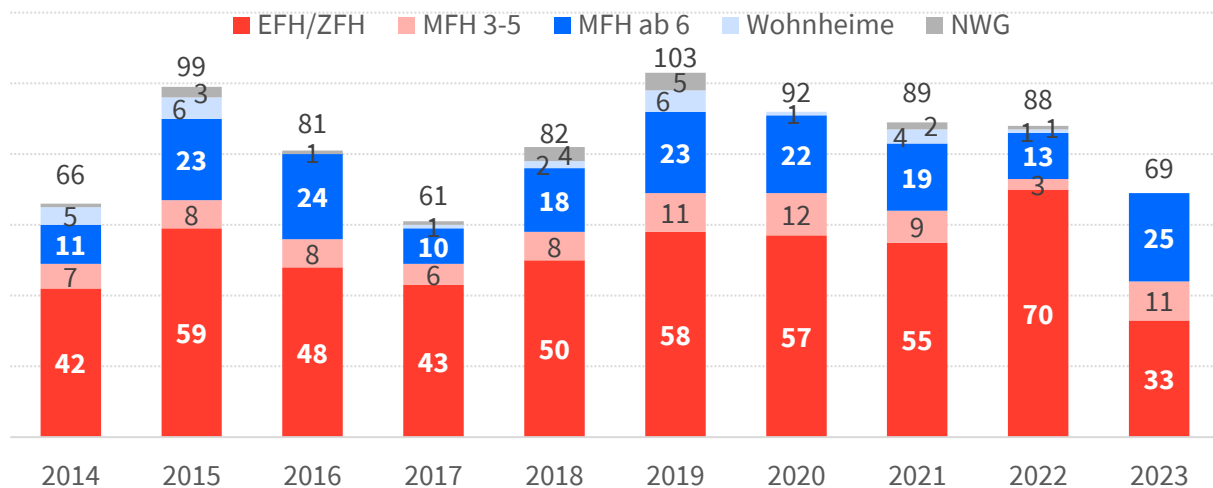
3.1.1. Fertig gestellte Wohngebäude

Im Jahr 2023 ging die Fertigstellung von Wohngebäuden in Heilbronn zurück. Insgesamt wurden 69 Wohngebäude fertiggestellt, was einem Minus von 22 % gegenüber dem Vorjahr (88 Wohngebäude) entspricht. Mit einem Rückgang von rund 53 % im Vergleich zu 2022 war der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern besonders betroffen. Insgesamt wurden 33 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Im Gegensatz dazu stieg die Zahl der neu gebauten kleinen Mehrfamilienhäuser (3 – 5 WE) von drei auf 11 Gebäude an. Auch die Zahl der Geschosswohnungsbauten ab mindestens 6 Wohnungen stieg zwar auf niedrigem Niveau aber doch deutlich von 13 auf 25 Wohngebäude an.

Die Heilbronner Wohngebäudefertigstellung wird von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert (in den letzten 10 Jahren mit durchschnittlich 62 %). Im Berichtsjahr ist diese Quote erstmals seit langem unter 50 % gerutscht und lag bei 48 %. Vor allem private Bauherren realisieren einen hohen Anteil an diesen Gebäudetypen (durchschnittliche Fertigstellung 83 % in den Jahren 2014 – 2023). Das spiegelt den Wunsch vieler Heilbronnerinnen und Heilbronner nach Ein- und Zweifamilienhäusern wider, trotz vieler wirtschaftlichen Unsicherheiten und Hindernisse.

⁶¹ Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I S. 1781, 16.07.2009

Abb. 13: Fertig gestellte Gebäudetypen 2014 - 2023



3.1.2. Fertig gestellte Wohnungen

Im Gegensatz zur Fertigstellung von Wohngebäuden stieg im Berichtsjahr 2023 die Wohnungsfertigstellung im Vergleich zu 2022 um rund 10 % an. Insgesamt wurden 432 Wohnungen fertig gestellt. Dieses Ergebnis liegt leicht unterhalb des 10-jährigen Mittelwerts von 504 Wohnungen. Mit der höheren Zahl an neu errichteten Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten wurden gegenüber 2022 insgesamt 85 Wohnungen mehr errichtet. Damit konnte der Rückgang an fertig gestellten Wohnungen gegenüber dem Rückgang bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von -37 Wohnungen gut kompensiert werden.

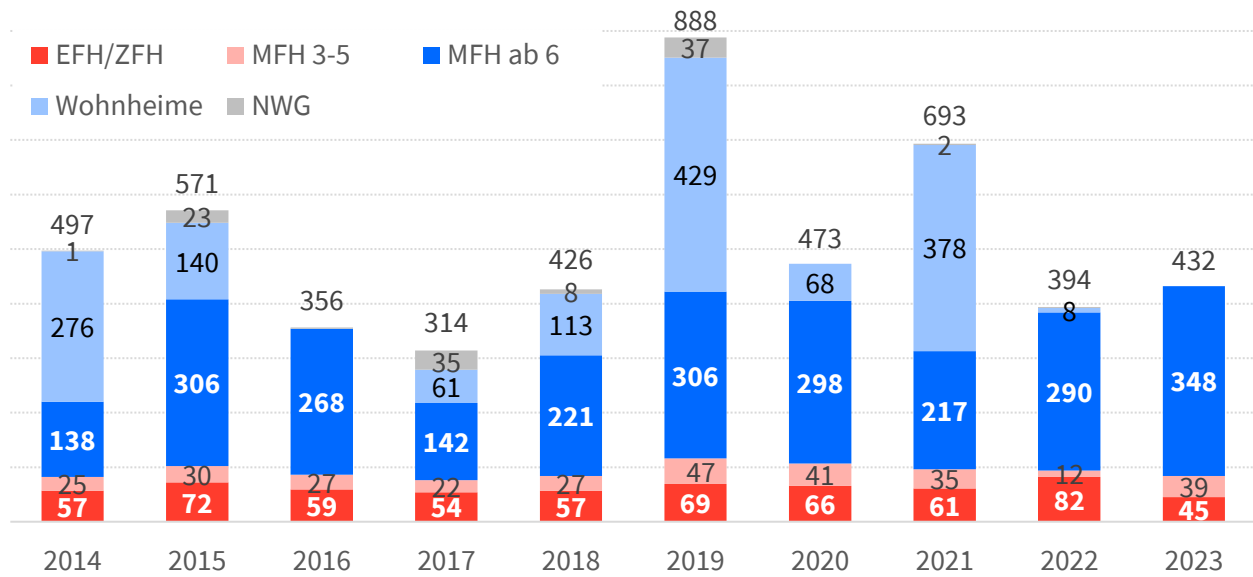
In 2023 wurden weder in Wohnheimen noch in den sogenannten Nichtwohngebäuden neue Wohnungen fertig gestellt.

Tab. 9: Neu errichtete, sanierte, umgebaute oder umgenutzte Wohnungen 2014 bis 2023

	Wohnungsneubau in ...				Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung	Insgesamt
	Wohngebäuden	Wohnheimen	NWG	Summe		
2014	220	276	1	497	136	633
2015	408	140	23	571	353	924
2016	354	0	2	356	834	1.190
2017	218	61	35	314	164	478
2018	305	113	8	426	322	748
2019	422	429	37	888	240	1.128
2020	405	68	0	473	242	715
2021	313	378	2	693	186	879
2022	384	8	2	394	312	706
2023	432	0	0	432	335	767
Summe	3.461	1.473	110	5.044	3.124	8.168

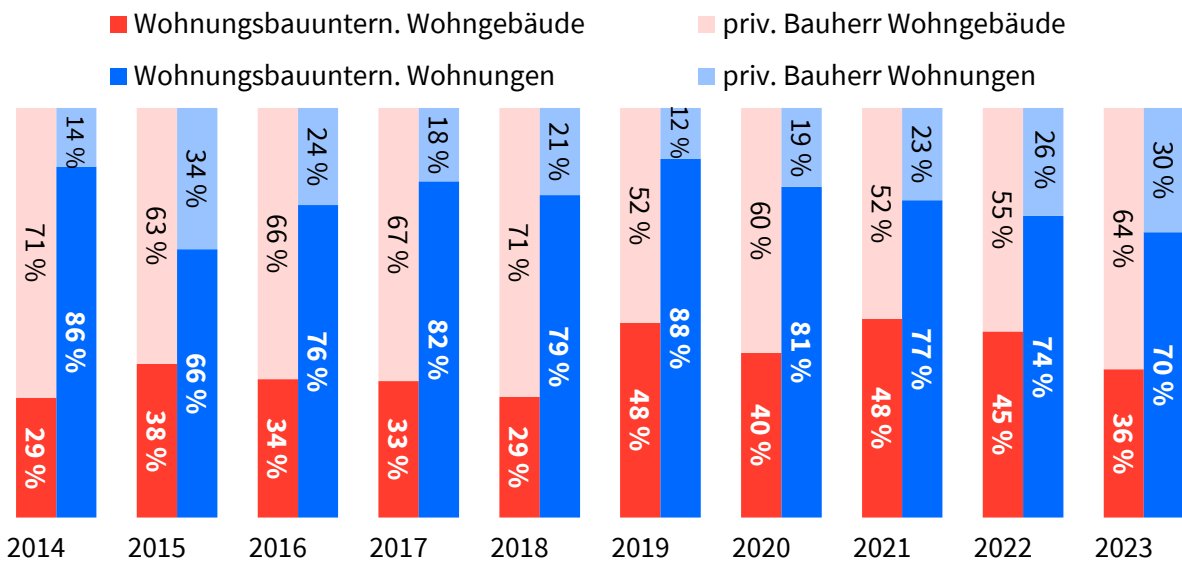
- Neubau: 432 Wohnungen in Wohngebäuden
- Umbaumaßnahmen an 264 Wohnungen in bestehenden Gebäuden führen zu 335 umgebauten/modernisierten Wohnungen; im Saldo sind somit 71 Wohnungen neu entstanden.
- Zum Stichtag 31.12.2023 kamen insgesamt **767** Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt.

Abb. 14: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetyp (2014 – 2023)



Mit 80 % werden die meisten Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertig gestellt, was zu einer zunehmenden Besiedlungsdichte in der Stadt Heilbronn führt.⁶² Mit der höheren Besiedlungsdichte wird das Ziel einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme für Wohngebiete verfolgt, auch um die natürliche Flächenressourcen zu schützen. Gleichzeitig führen kompaktere Siedlungsgebiete zu kürzeren Wegen, was den Energieverbrauch im Verkehr senkt und die Umweltbelastung reduziert. Die vorwiegend von Wohnungsbaunternehmen errichteten Geschosswohnungsbauten beinhalten durchschnittlich 13 Wohnungen je fertig gestellten Gebäude. Bauunternehmen verfügen i.d.R. über das entsprechende Know-how und die Möglichkeit, am Finanzmarkt und bei der Materialbeschaffung günstige Konditionen zu erhalten. Zudem beschäftigen die Bauunternehmen Spezialisten wie Architekten, Bauleiter, Ingenieure und Juristen, die die wesentlichen Aspekte der Bauprojekte effizient steuern. Mit ihren Erfahrungen können Fehler besser vermeiden und Prozesse optimiert werden.

Abb. 15: Wohnbaufertigstellung nach Bauherren (Privat, institutionelle Wohnungswirtschaft)



⁶² Von 432 fertig gestellten WE wurden 348 WE in Gebäuden mit 6 und mehr Wohnungen errichtet.



Abb. 16: Neubauprojekt in Biberach (Foto: Stadt Heilbronn)

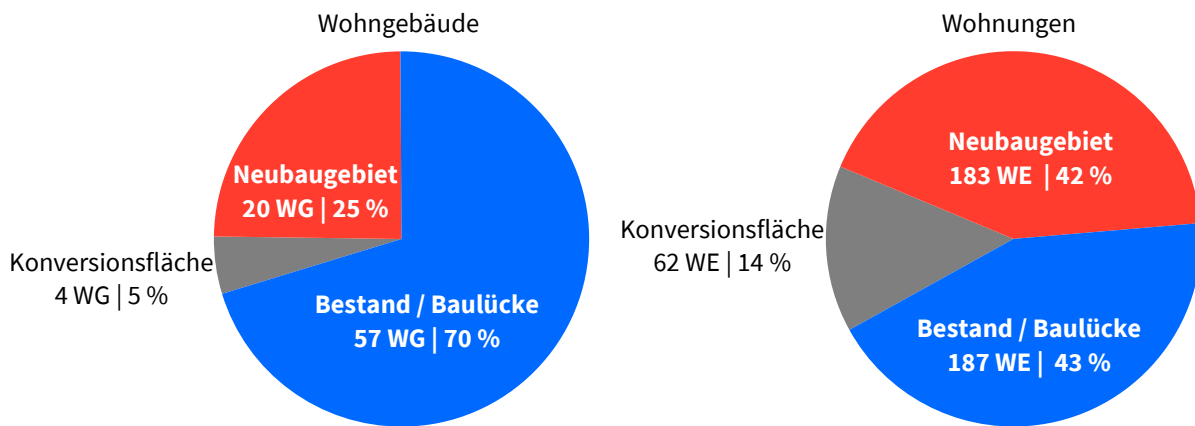
3.1.3. Wohnbaufertigstellung nach Flächeninanspruchnahme

Neubaugelbiete (neue Flächeninanspruchnahme)

Nach der Erschließung des Neubaugelbiete Hochgelegen (Nonnenbuckel) im Frühjahr 2021 und dem Baubeginn der ersten Gebäude September 2021 erfolgen nun die Fertigstellungsmeldungen der ersten Wohngebäude. Alleine im Neubaugelbiete Hochgelegen wurden im Berichtsjahr rund 40 % aller Wohnungen fertig gestellt (12 WG | 172 WE).

Weitere Neubaugelbiete auf der sogenannten „grünen Wiese“ befinden sich in den äußeren, eher dörflich geprägten Stadtteilen und sollen überwiegend jungen Familien dienen. Hier wurden weitere 11 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Neubaugelbieten Bernhäusle (5 WG | 7 WE), Wiltumäcker I (1 ZFH), Schlüsseläcker (1 EFH) und Eduard-Hilger-/Riegrafstraße (1EFH) bezugsfertig.⁶³

Abb. 17: Wohnbaufertigstellung nach Flächentyp



Der größte Teil der Wohnungen (249 WE) wurde auf Bestandsflächen (Baulücken / Nachverdichtung) und auf Konversionsflächen errichtet. Alleine auf der Konversionsfläche in der Happelstraße wurden 69 Wohnungen in vier Gebäuden fertig gestellt. Weitere 61 Wohnungen wurden auf Bestandsflächen in der Innenstadt realisiert. Im Stadtteil Böckingen wurden insgesamt 73 Wohnungen auf Bestandsflächen neu gebaut. Darunter befinden sich zwei Gebäude mit zusammen 48 Wohnungen.

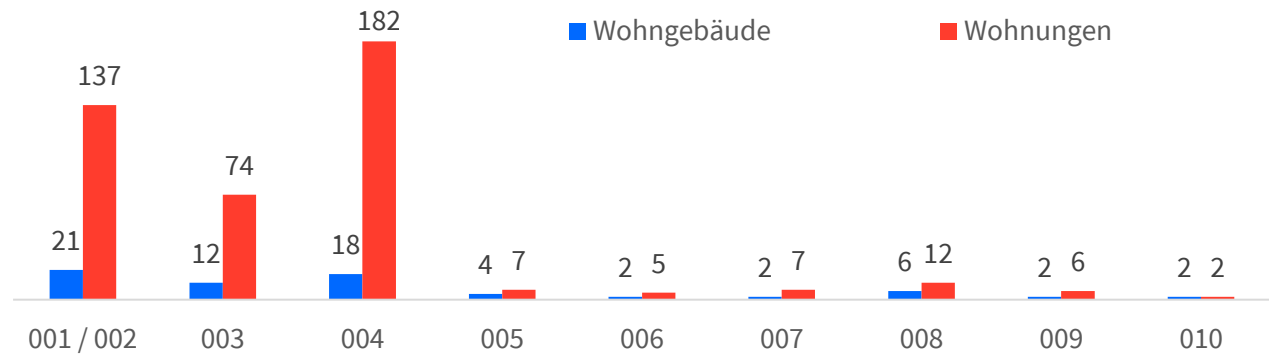
Die Wohnbauflächenentwicklung folgt generell dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung. Dabei ist die Nutzung von Baulücken, eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand sowie die Revitalisierung (Flächenrecycling) ein wesentlicher Handlungsansatz. Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen im Außenbereich soll nur in besonderen Arrondierungsbereichen weiterhin möglich sein.

⁶³ Neckargartach, Kirchhausen, Klingenberg, Böckingen

3.1.4. Baufertigstellungen in den Stadtteilen

In 2023 konzentrierte sich die Bautätigkeit in Neckargartach, in der Kernstadt und in Böckingen. Hier wurden mit 393 Wohnungen mehr als 90 % aller neu gebauten Wohnungen errichtet.

Abb. 18: Baufertigstellungen in den Stadtteilen⁶⁴

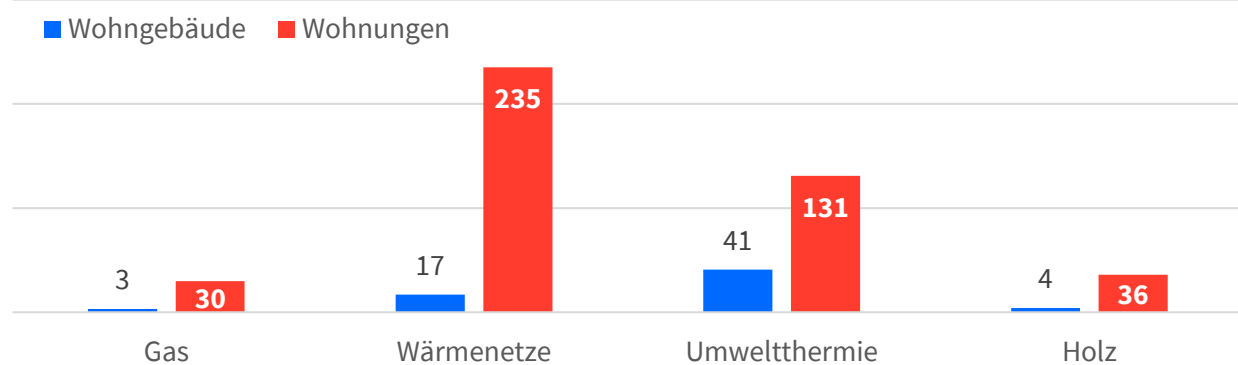


3.1.5. Baufertigstellungen nach Heizenergieträger

89 % der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohngebäude nutzen erneuerbare Energien als primäre, also überwiegend eingesetzte Energiequelle für die Heizung. Die am häufigsten genutzten Heizenergien sind mit 63 % (41 WG) die Umweltthermie (Wärmepumpen) gefolgt von 26 % (17 WG) Nah- oder Fernwärme.

Bei den in 2023 fertig gestellten 432 Wohnungen liegt der Anteil der erneuerbaren Energien für Heizungen bei 93 % (davon 54 % Nah- oder Fernwärme, 30 % Umweltthermie und 8 % Holz). Wurde in neuen Wohngebäuden eine weitere (sekundäre) Energiequelle eingesetzt, waren dies bevorzugt die erneuerbaren Energieträger Holz/Pellets (12 %) und Solarthermie (4 %).

Abb. 19: Energieträger der primären Heizenergie (Heizung) im Wohnungsneubau 2023



Im Neubaugebiet Hochgelegen (Manfred-Weinmann-Ring) wurden Wärmeleitungen zur Versorgung der Gebäude mit Wärme für Trinkwarmwasser und Heizung verlegt. Das Gebiet wird zukünftig über zwei große Wärmepumpen, einem Blockheizkraftwerk sowie einem Spitzenlastkessel (Redundanzgründe) versorgt. Die Wärmepumpen werden aus der Photovoltaik Anlage auf dem Quartierszentrum mit grünem Strom versorgt und das Blockheizkraftwerk wird anteilig mit Biomethan betrieben. Zusätzlich erhalten alle Gebäude eine PV-Anlage, so dass die Bewohner vom Vorort produzierten Strom über ein Mieterstrommodell profitieren können.

⁶⁴ 001 = Innenstadt, 002 = Äußere Bezirke, 003 = Böckingen, 004 = Neckargartach, 005 = Sontheim, 006 = Klingenberg, 007 = Frankenbach, 008 = Kirchhausen, 009 = Biberach, 010 = Horkheim

3.1.6. Erneuerbare Energien

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶⁵ wurde die Nutzung erneuerbarer Energien für nahezu alle Gebäude verbindlich. Jede neu eingebaute Heizung muss zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden (65 %-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Die Vorgaben des GEG beziehen sich größtenteils auf die Heizungstechnik und die Wärmedämmung eines Gebäudes. Darüber hinaus stellt es aber auch konkrete Anforderungen an die Klimatechnik und Hitzeschutzmaßnahmen.

Zu den wesentlichen Inhalten des GEG gehören strengere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz, die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und die Einführung energetischer Mindestanforderungen für Bestandsgebäude. Das Gesetz regt somit auch zur Modernisierung bestehender Gebäude und deren Heizsysteme an. Dafür kommen unterschiedliche Technologien infrage wie Solarthermische Anlagen, Biomasseheizungen (zum Beispiel Pelletheizungen), elektrische Wärmepumpe, innovative Heizungstechnik oder der Wärmenetzanschluss.

Neubauten müssen einen bestimmten Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einhalten, der 55 % des entsprechenden Referenzgebäudes nicht überschreiten darf (zuvor: 75 %). Das Referenzgebäude entspricht einem KfW-Effizienzhaus 100. Der Wärmeverlust durch die Gebäudehülle darf maximal das 1,0-fache des Wertes des Referenzgebäudes betragen.

Dabei wird die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes anhand des Primärenergiefaktors bewertet, der vorgelagerte Energieaufwendungen (Herstellung, Transport und Bereitstellung der Energieträger) berücksichtigt. Der Primärenergiefaktor ist eine Kennzahl, die die Umweltfreundlichkeit verschiedener Energieträger bewertet. Je niedriger der Primärenergiefaktor, desto nachhaltiger ist die Energiequelle und desto einfacher lassen sich die energetischen Anforderungen des GEG erfüllen.

Tab. 10: Beispiele für Primärenergiefaktoren nach GEG 2020 (je Netzbetreiber leicht variabel)

Energieträger	Faktor
Heizöl	1,1
Erdgas, Flüssiggas	1,1
Steinkohle, Braunkohle	1,1
Holz, Holzpellets, Biomasse	0,2
Strom	1,8
Fernwärme (je nach Quelle)	0,3 – 1,5
Solarenergie, Umweltwärme, Geothermie	0,0

Als erneuerbare Energien gelten nach dem GEG: Solarenergie (Solarthermie oder Photovoltaik), Geothermie, Biomasse (Pflanzenresten, Pellets, Hackschnitzel) oder Biogas (auch Blockheizkraftwerke ‚BHKW‘ fallen in diese Kategorie), Fernwärme aus erneuerbaren Energien (Biomasse, Geothermie oder Solarthermie), Umgebungswärme (auch Abwärme aus industriellen oder gewerblichen Prozessen) in Kombination mit Wärmepumpen, Wasserkraft, Wasserstoff (‚grün‘ mittels erneuerbarer Energien hergestellt).

⁶⁵ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), BGBl. 2020 Teil 1, S. 1728, Nr. 37 vom 08.08.2020, in Kraft getreten am 01.11.2020

3.2. Baugenehmigungen 2023

Bei Baugenehmigungen im Wohnungsbau wird zwischen Neubau, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen unterschieden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 502 Wohnungen zum Neubau genehmigt. Darunter befinden sich:

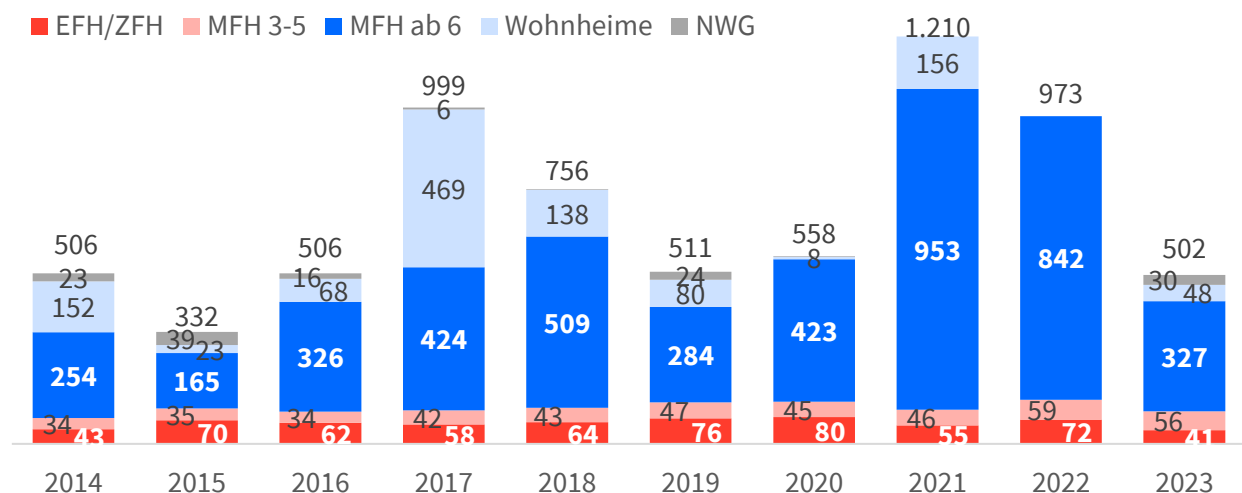
- 424 Wohnungen in 75 Wohngebäuden,
- 48 Wohnungen in zwei Wohnheimen
- 30 Wohnungen in drei Nichtwohngebäuden.

Umbaumaßnahmen wurden an 249 Wohnungen in 69 Wohngebäuden genehmigt. Durch Ausbaumaßnahmen oder Grundrissveränderungen können daraus 273 modernisierte bzw. neue Wohnungen entstehen. Im Saldo werden durch diese Umbaumaßnahmen 24 Wohnungen neu geschaffen.

Ebenso wurden an 11 Nichtwohngebäuden Umbaumaßnahmen genehmigt. Darin sind u.a. 13 Bestandswohnungen enthalten. Durch diese Umbaumaßnahmen entstehen 63 neue Wohnungen. Unter diesen Vorhaben befindet sich eine Baumaßnahme an einem Nichtwohngebäude, in dem 45 Wohnungen neu eingerichtet werden. Im Saldo entstehen hier 50 Wohnungen neu.

Mit der Genehmigung von Nutzungsänderungen, also durch den Umbau von drei Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden entstehen 10 neuen Wohnungen.

Abb. 20: Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Gebäudetypen 2014 - 2023



Die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau liegen mit 502 Wohnungen unter dem durchschnittlichen Niveau im zehnjährigen Vergleich ($\bar{\varnothing}$ 685 WE/a).

Mit den aufgeführten Ausbaumaßnahmen, Grundrissveränderungen und Nutzungsänderungen kommen 262 Wohnungen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt. Zusätzlich wurden 84 Wohnungen durch diese Maßnahmen neu geschaffen.

→ Insgesamt wurden für 848 Wohnungen Bau- bzw. Umbaugenehmigungen erteilt.

Für den Rückgang der zum Bau genehmigten Wohnungen werden vor allem folgende Gründe genannt:

- Steigende Zinsen: Die höheren Zinssätze verteuert die Finanzierung von Bauprojekten, was potenzielle Bauherren abwarten lässt.
- Hohe Baukosten: Anhaltend hohe Bauleistungspreise durch Material- und Arbeitskosten machen Bauvorhaben deutlich teuer und damit weniger attraktiv.
- Begrenzte Fördermittel: die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau waren in 2023 mehrfach überzeichnet.

Tab. 11: Gegenüberstellung der genehmigten Bauvorhaben (Wohnungen) 2020 bis 2023

	2020	2021	2022	2023
Wohnungsneubau	558	1.210	973	502
Plus Umbaugenehmigungen davon:	508	755	549	346
- modernisierte Wohnungen	420	662	415	262
- Saldo der Umbaumaßnahmen	65	73	126	74
- Nutzungsänderungen NWG → WG	23	20	8	10
Bau- und Umbaugenehmigungen insgesamt	1.066	1.965	1.522	848

Umbaugenehmigungen haben einen hohen Anteil an der Zahl der genehmigten Wohnungen. Dem Grunde nach handelt es sich bei diesen anstehenden Baumaßnahmen um werterhaltende bzw. wertsteigernde Maßnahmen. Häufig werden dabei auch energetische Gebäudesanierung durchgeführt, für die es u.a. bei der KfW-Bank Kredite für die komplette Sanierung oder für einzelne energetische Maßnahmen gibt.

Für folgende Maßnahmen können Zuschüsse bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit beantragt werden:

- Komplettsanierung eines Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus
- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Neue Fenster und Außentüren,
- Erneuern und Einbauen einer Lüftungsanlage,
- Erneuern und Optimieren von Heizungsanlagen, die älter als zwei Jahre sind.

Tab. 12: Flächeninanspruchnahme der genehmigten Bauvorhaben.

	Wohnungen insg.	WE in %	Gebäude insg.	Gebäude in %
Konversionsfläche	190	37,8	13	16,3
Neubaugebiet (grüne Wiese)	90	17,9	19	23,8
Bestand Baulücke	222	44,2	48	60,0
Insgesamt	502	99,9	80	100,1

Alleine in der Kernstadt werden knapp 60 % (16 WG mit 313 WE) aller genehmigten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen) errichtet. Diese Genehmigungszahlen im Wohnungsbau zeigen, dass hier vermehrt für den Mietwohnungsmarkt gebaut wird.

3.2.1. Ausblick Baugenehmigungen III. Quartal 2024

Im Vergleich zum III. Quartal 2023 sind die Wohnungsgenehmigungszahlen im III. Quartal 2024 um 73 % gesunken. Von Januar bis September 2024 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen bei 125 Wohnungen. Im Vorjahreszeitraum wurden 455 Wohnungen zum Bau freigegeben. Insbesondere gingen die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen zurück (-328 Wohnungen).

Dagegen sind die 18 genehmigten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Vorjahr fast gleich (21 Gebäude) hoch. Zum größten Teil dürfte dieser Wert an der Erschließung der Baugebiete Bernhäusle und Klingenäcker liegen, die ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser geplant sind.

Gebremst wird der Neubau durch die deutlich gestiegenen Bauleistungspreise. Gleichzeitig hat das Handwerk volle Auftragsbücher und kaum noch freie Kapazitäten. Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie stieg die Zahl der baugewerblich tätigen Personen in Baden-Württemberg und lag im Juni 2020 um 2,8% höher als im Juni 2019. Der Auftragseingang im Wohnungsbau verzeichnet im Juni 2020 ein Plus von 2,7% verglichen mit Juni 2019. Insgesamt summierten sich im Bauhauptgewerbe die Umsätze im Jahresverlauf auf ein Plus von 4,1% verglichen mit dem Vorjahreszeitraum.⁶⁶

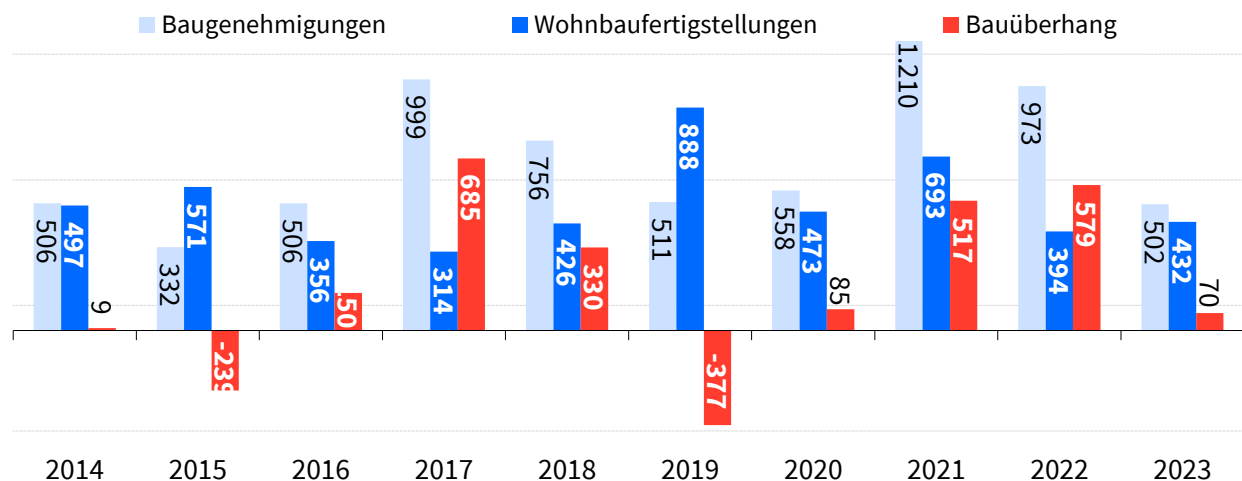
Es ist davon auszugehen, dass es voraussichtlich bis zum Jahresende 2024 keine wesentliche Steigerung der Genehmigungszahlen geben wird und somit die Zahl der genehmigten Wohnungen in 2024 unterhalb des Wertes von 2023 liegen wird.

3.2.2. Bauüberhang

Als Bauüberhänge werden genehmigte Wohnungen bezeichnet, die am Ende des Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Es ist somit die Differenz zwischen den genehmigten, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldeten Wohnungen. 2019 gab es mit 888 fertig gestellten Wohnungen ein Allzeithoch in der Baufertigstellung, was sich bereits in 2017 anhand der extrem hohen Zahl an genehmigten Wohnungen (999) abzeichnete. In den folgenden Jahren vor allem in 2021 und 2022 blieb die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sehr hoch. Dagegen sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen nach 2021 wieder deutlich.

Im Beobachtungszeitraum ab 2014 ergibt sich ein rechnerischer Bauüberhang von 1.809 Wohnungen. Für die Realisierung dieses Potenzial an genehmigten Wohnungen sind keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich. Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen und liegt im Ermessen der jeweiligen Bauherren.

Abb. 21: Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen im Wohnungsbau



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

- Allgemein hohe Auslastung der Baubranche
- Reisebeschränkungen während der Corona-Pandemie führten zu einem Fachkräftengpass auch im Baugewerbe
- höhere Materialkosten durch unterbrochene Lieferketten (z.B. Holz, Stahl, Beton)

⁶⁶ Pressemitteilung 217/2020, Hrsg.: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 18.08.2020

- Einschränkungen im Verwaltungsbetrieb führten zu längeren Genehmigungszeiten
- Rohstoffknappheit und gestiegene Löhne führten zu höheren Kosten, was sich auf die Kaufpreise auswirkte
- zunehmende Bürgerwiderstände bei einzelnen Bauvorhaben
- Investoren/Bauherren warten auf günstigere Marktbedingungen oder höhere Verkaufspreise
- Bauvorschriften in den Bereichen Lärm- und Brandschutz, Energieeinsparverordnung, Ausgleichsflächen und Barrierefreiheit verteuern das Bauen.

3.3. Abgang von Wohnungen

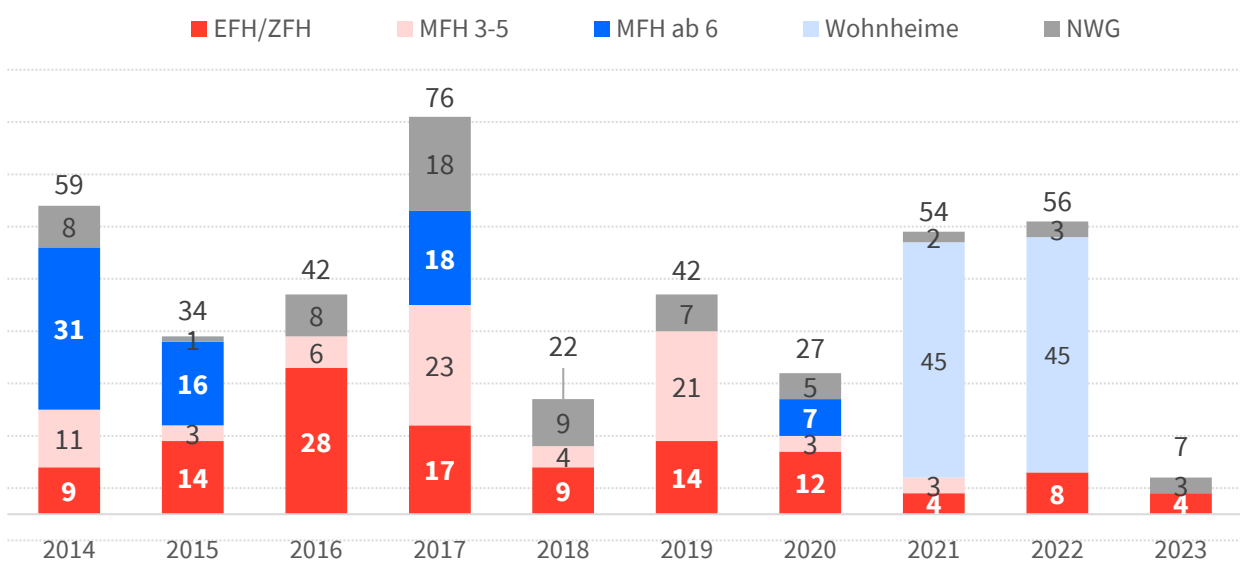
Im Berichtsjahr 2023 sind insgesamt nur sieben Wohnungen abgerissen worden. Das ist die niedrigste Zahl seit mehr als 20 Jahren. Darunter sind vier Einfamilienhäuser, die von privaten Haushalten bzw. von einem Wohnungsunternehmen zur Errichtung jeweils eines neuen Wohnhauses abgerissen wurden. Ein Zweifamilienhaus wurde zu einem Werkstattgebäude umgebaut; ein weiteres Einfamilienhaus wurde abgerissen, um ein neues Nichtwohngebäude zu errichten.

In der amtlichen Statistik werden nur die Abgänge aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand erfasst, für die eine Bau- bzw. Abrissgenehmigung erforderlich ist. Dazu gehören:

- Nutzungsänderungen (vom Wohn- zum Nichtwohngebäude oder umgekehrt), die im Regelfall genehmigungspflichtig sind, weil sich die Baugenehmigung nur auf eine bestimmte Nutzung bezieht.
- Schadensfälle, etwa bei Brand, Überschwemmung, Einsturz, sowie bauaufsichtliche Maßnahmen wie Schließungen wegen Einsturzgefahr.
- Abbrüche von Gebäuden oder einzelnen Wohnungen, z.B. wenn ein Gebäude komplett abgerissen, durch ein neues ersetzt oder umgebaut wird. Dazu gehören auch Bestandsverluste durch die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen.

Allerdings wird diese Meldepflicht durch die Bauherren nicht immer konsequent umgesetzt. Vor allem kleinere private Abrisse oder Umnutzungen (z. B. in Einfamilienhäusern) werden nicht immer gemeldet.

Abb. 22: Wohnungsabgang durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung 2014 – 2023 nach Gebäudetyp⁶⁷



⁶⁷ In 2017 sind am SLK-Klinikum Gesundbrunnen drei Wohnheime mit insgesamt 144 Wohneinheiten zusätzlich weggefallen. Dieser größte Teil des Wohnungsabgangs dient der Errichtung des neuen Klinikkomplexes und fehlt aufgrund des hohen Ausschlags in der Grafik.

Generell sprechen folgende Gründe für einen Abriss:

- Schlechte Energiebilanz durch zu dünne Wände, ineffiziente Heizungsarten oder kaum isolierende Fenster.
- Schäden der Bausubstanz, z.B. Feuchtigkeit
- Dachkonstruktionen mit einem Kaltdach (häufig bei alten Bungalows der Fall)
- Schadstoffbelastungen im Bau, z.B. durch Asbest

Die Daten zum Wohnungsabgang sind mitunter wenig belastbar, weil viele Abgänge nicht vollständig oder verzögert erfasst werden. Bessere und eindeutiger Definitionen und eine konsequentere Meldepflicht könnten die Statistik verbessern.

3.4. Grundstückspreise

Auch in der wachsenden Stadt Heilbronn ist ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zur Miete und im Eigentum. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass die Baulandpreise in Heilbronn nicht isoliert betrachtet werden können, sondern das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels verschiedener Faktoren sind:

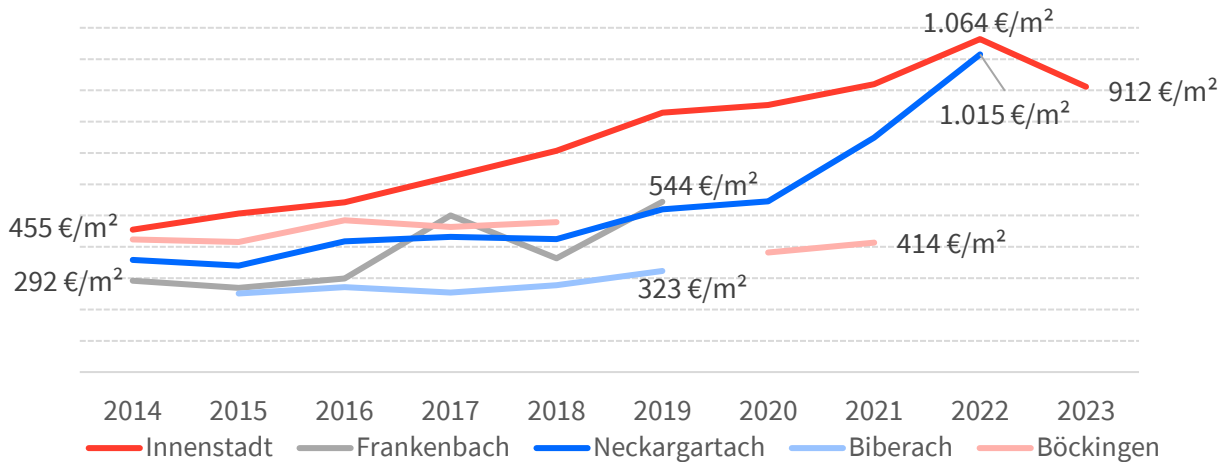
- Angebot: die Ausweisung neuer Baugebiete steuert das Angebot an Bauland und beeinflussen somit die Preisentwicklung.
- Nachfrage: Heilbronn verzeichnete in den letzten Jahren eine wachsende Bevölkerung und steigende wirtschaftliche Attraktivität, was die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum erhöht. Ein begrenztes Angebot an verfügbaren Bauflächen führt zu steigenden Preisen.
- Wirtschaftliche Entwicklung: als bedeutender Wirtschaftsstandort zieht Heilbronn zahlreiche Fachkräfte und Unternehmen an. Diese wirtschaftliche Dynamik erhöht die Nachfrage und die Kaufkraft, was sich preistreibend auf Bauland auswirken kann.
- Zinsniveau: steigende Zinsen und strengere Kreditvergaberichtlinien beeinflussen die Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Stadt Heilbronn betreibt eine aktive Grundstückspolitik. Dabei sieht die städtische Grunderwerbstrategie vor, durch Flächenbevorratung sowie lang- und mittelfristige Ankaufspolitik die Grundstücke zielgerichtet zu verwenden, z.B. zur Ausweisung neuer und innovativer Wohngebiete, aber auch für Infrastrukturprojekte, Gewerbegebiete, Ausweisung von Ausgleichsflächen, u.v.m.

Als Grundlage für eine vorausschauende Bauland- und Gewerbeansiedlungspolitik dienen die Flächennutzungs- und Bebauungspläne sowie die „Baulandpolitischen Beschlüsse“. Der Grunderwerb erfolgt im Rahmen der dafür bereitgestellten finanziellen Mittel und zu marktüblichen Preisen, welche wiederum in die Entwicklung der Bodenrichtwerte innerhalb des Stadtgebiets einfließen. Mit der genannten Einschränkung soll verhindert werden, dass die Stadt durch ihre Aufkaufbemühungen selbst zu einer weiteren Steigerung der Grundstückspreise beiträgt.

Die hier dargestellten durchschnittlichen Grundstückspreise werden aus geeigneten Kauffällen vom Gutachterausschuss ermittelt. Sie spiegeln die durchschnittlichen Lagewerte von Grundstücken wider, d.h. hier sind Kauffälle sowohl aus schlechten als auch aus guten Lagen enthalten. Die Erschließungskosten sind teilweise, nicht, oder auch vollständig enthalten. Die durchschnittlichen Grundstückspreise dienen als Orientierung für Kaufpreise und beeinflussen somit direkt die Baulandpreise.

Abb. 23: Durchschnittliche Grundstückspreise pro m² je Bauplatz⁶⁸

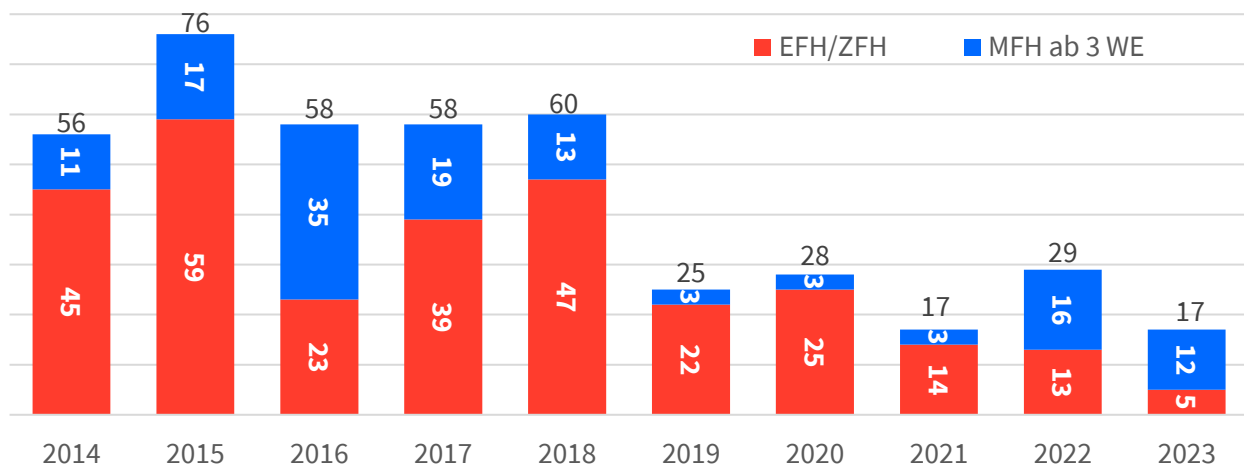


In der Kernstadt Heilbronn aber auch in Neckargartach haben sich innerhalb von knapp zehn Jahren die Grundstückspreise mehr als verdoppelt. Auch in den weiteren Stadtteilen steigen die Grundstückspreise immer weiter an. Vor allem das begrenzte Angebot an verfügbarem Bauland, aber auch die wirtschaftliche Attraktivität, das dynamische Bevölkerungswachstum verbunden mit der hohen Lebensqualität in Heilbronn führen zu den steigenden Baulandpreisen.

3.4.1. Kaufverträge von Wohnbauplätzen

Insgesamt liegt die Anzahl von Verkaufsfällen für Wohnbauland in Heilbronn auf einem relativ niedrigen Niveau. Einerseits ist das verfügbare Bauland für Wohnzwecke begrenzt, andererseits führen steigenden Baukosten, höhere Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten generell zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung. Diese Faktoren tragen gemeinsam dazu bei, dass die Anzahl der Verkaufsfälle von Wohnbauland in Heilbronn niedrig ist. In den Jahren 2024 und 2025 werden voraussichtlich in den Neubaugebieten Klingenäcker (Sontheim) und Mühlberg/Finkenberg Bauplätze verkauft. Damit dürfte die Anzahl der Verkaufsfälle in diesen Jahren ansteigen.

Tab. 13: Anzahl der Kaufverträge von Wohnbauplätzen, 2014 - 2023⁶⁹



⁶⁸ Immobilienmarktberichte von 2014 – 2023, Hrsg.: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heilbronn, S. 14

⁶⁹ ebd.

3.5. Fazit zur Wohnbautätigkeit

Berichtsjahr 2023

- Es wurden in 69 Wohngebäuden 432 Wohnungen fertig gestellt.
- In 25 sogenannten Geschosswohnungsbauten wurden 80 % (348) aller Wohnungen fertig gestellt.
- Durch Umbaumaßnahmen, Grundriss- und Nutzungsänderungen an 264 bestehenden Wohnungen kamen im Saldo 71 neue Wohnungen hinzu.
- Zum Stichtag 31.12.2023 kamen insgesamt 767 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt.
- Der Abgang von 7 Wohnungen ist die niedrigste Zahl seit mehr als 20 Jahren.
- Der Wohnungsbestand wächst in Heilbronn um 498 Wohnungen.
- In Neckargartach (Hochgelegen), der Kernstadt und in Böckingen wurden aufgrund der verdichteten Bauweise im Geschosswohnungsbau die meisten Wohnungen neu errichtet (393 WE / 90 %).
- Insgesamt dominieren Ein- und Zweifamilienhaustypen mit 48 % (33 WG) die Baufertigstellungen, die zum größten Teil (94 %) von privaten Bauherren errichtet werden.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung liegt bei 82 m² und damit deutlich oberhalb des 10-jährigen Mittelwerts von 75 m².
- 57 % der fertig gestellten Wohnungen (249 WE) wurden im Bestand durch Nachverdichtung und Baulückenschließung bzw. auf Konversionsflächen realisiert.
- Durch die Neuinanspruchnahme von Flächen vor allem im Neubaugebiet Hochgelegen und weiteren Neubaugebieten wie Bernhäusle und Schlüsseläcker wurden 42 % (183 WE) der Wohnbaufertigstellungen auf der „grünen Wiese“ realisiert.

Bestand zum 31.12.2013

- In 21.924 Wohngebäuden befinden sich 60.577 Wohnungen.
- 2.707 Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden.
- Wohnungsbestand insgesamt: 63.284 Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhaustypen dominieren den Gebäudebestand (15.444 Wohngebäude = 70 %). Darin befinden sich 32 % des Wohnungsbestands (19.220 WE).
- Die meisten Wohnungen (49 %) befinden sich in Wohngebäuden mit sechs und mehr Wohnungen (31.907 WE).
- Der überwiegende Teil der Wohnungen (52,5 % / 34.204 WE) verfügt über drei bis vier Räume.
- Für die dominierenden Ein- und Zweipersonen-Haushalte (48.104) stehen mit 9.381 kleinen Ein- bis Zweizimmer- Wohnungen relativ wenige Wohnungen zur Verfügung.

Baugenehmigungen 2023

- Im Jahr 2023 wurden für 502 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Diese Zahl liegt unter dem durchschnittlichen Niveau im zehnjährigen Vergleich (685 WE/a).
- Die meisten Genehmigungen wurden für Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen erteilt (28 WG / 403 WE).
- Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldete Wohnungen) stieg in den Jahren 2014 und 2023 auf 1.809 Wohnungen. Diese Bauvorhaben können kurzfristig realisiert werden.

Trotz des gestiegenen Zinsniveaus und mangelnder wertstabiler Investment-Alternativen sind Immobilien als Kapitalanlage nach wie vor beliebt. Diese Entwicklung wird auch auf den zunehmenden Wohnraumangel zurückgeführt, der zumindest eine Preisstabilisierung unterstützt.

Für Selbstnutzer ist Wohneigentum trotz steigender Immobilienpreise aufgrund gestiegener verfügbarer Einkommen erschwinglich.⁷⁰

Zusammenfassend bleibt der Immobilienmarkt in Heilbronn für Kapitalanleger attraktiv, mit stabilen Preisprognosen und vielfältigen Investitionsmöglichkeiten. Immobilien bleiben in Heilbronn weiterhin eine gefragte Kapitalanlage.

4. Wohnbauflächen

Ein wesentlicher Faktor für die Standort-Attraktivität und das Wahrnehmen von Heilbronn als lebenswerte Stadt, ist u.a. die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in einer architektonisch hochwertigen Qualität. Weitere, nicht abschließende Kriterien sind die Stadtökologie, ein ausgewogenes soziales Miteinander, eine gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung.

Die dynamische Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung der Stadt Heilbronn erfordert eine systematische "Mobilisierung" von Wohnbauflächen. Dabei wird mit der Strategie der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme verfolgt, indem ungenutzte Potenziale im Bestand ausgeschöpft werden, bevor neue Flächen an den Stadträndern oder in unbebauten Gebieten erschlossen werden. Die gesetzlichen Vorgaben, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (u.a. ROG, LplG und BauGB)⁷¹, werden in Heilbronn mit weiteren politischen Zielen, u.a. mit der Prioritätenliste „Wohnbauflächenentwicklung 2016 – 2030“⁷² und mit dem Ziel der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen⁷³ ergänzt.

Die Innenentwicklung ist eine wesentliche Strategie hin zur kompakten Stadt mit u.a. geringerem Verkehrsaufwand vor allem des Autos, für eine „Stadt der kurzen Wege“. Hier sollen vorhandene Nachverdichtungspotenziale, auch in den Stadtteilen, maßvoll unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes, der Aufenthaltsqualität sowie unter Vermeidung unzumutbarer Verschattung aufgezeigt und ausgeschöpft werden. Als ein wichtiges Instrument wird regelmäßig das Baulückenkataster im städtischen Geodatenportal veröffentlicht.

Ziel ist es mindestens die Hälfte der notwendigen Neubauwohnungen durch Nachverdichtung, Aufstockung, Schließung von Baulücken, Konversion von Brachflächen usw. zu errichten. Durch die konsequente Beachtung der Zielvorgaben wurde dieser Wert in der Vergangenheit regelmäßig deutlich überschritten und damit die Neuanspruchnahme von Flächen reduziert. Dies erfolgt unter Beachtung der Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur.

Dennoch ist es in der wachsenden Großstadt Heilbronn im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung von strategischer Bedeutung, Bauland in ausreichender Quantität und Qualität vorzuhalten sowie vorhandene Wohnbauflächenpotenziale zu realisieren. Die gezielte Vorhaltung von Wohnbauland ist somit essenziell für eine zukunftsfähige, soziale und wirtschaftlich stabile Stadtentwicklung Heilbronn. So kann Wohnraum bedarfsgerecht bereitgestellt, soziale Vielfalt gefördert und langfristig die Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger Heilbronn gesichert werden.

⁷⁰ Immobilienkredit mit zehnjähriger Laufzeit werden zum 01.01.2025 mit 3,16 % verzinst (Quelle: Interhyp). Der Leitzins der EZB lag im Februar 2025 bei 2,75 % und wurde Anfang März 202 auf 2,5 % gesenkt.

⁷¹ § 2 Abs. 2, S. 6 Raumordnungsgesetz (ROG), § 2 Abs.1, S. 2 Landesplanungsgesetz (LplG), § 1a Abs. 2, S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

⁷² GR-DS 337/2016, 26.01.2017

⁷³ Stadtkonzeption Heilbronn 2030; GR-DS 173/2017, 06.06.2017

4.1. Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale

Das Baupotenzial in Heilbronn beträgt Ende 2023 insgesamt rund 100 Hektar Wohnbauflächen (das entspricht rund 5.300 Wohnungen). Darunter befinden sich:

- 23,4 ha Wohnbauflächen für 2.050 Wohnungen in Neubaugebieten und in baurechtlich genehmigten Wohnbauprojekten.⁷⁴
- 17,8 ha Wohnbauflächen für ca. 1.415 Wohnungen in mittelfristig zu erschließenden Gebieten.⁷⁵
- Als zusätzliche Planungsreserve sind im Flächennutzungsplan noch weitere rund 50 ha für ca. 1.600 Wohnungen genannt.⁷⁶

Dazu kommen Flächen in Baulücken von rund 23 ha für ca. 555 Wohnungen, Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen von rund 13 ha Wohnbaufläche und 6,6 ha gemischte Baufläche (MU) für ca. 2.100 Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass diese „Baulandreserve“ zu 20 % für den Wohnungsmarkt aktiviert werden kann. So könnten auf diesen Flächen ca. 510 Wohnungen entstehen.

Tab. 14: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Bauplätze	Baustruktur
Kernstadt	Neckarbogen* (Rest)	2,8 ha	922	62	Geschosswgh.
	Nordberg	0,4 ha	8	6	EFH / ZFH
Böckingen	Eduard-Hilger-/Riegrafstr.	0,5 ha	18	11	EFH / ZFH
	Park Village	1,2 ha	86	12	Geschosswgh.
	Am Wasserturm	0,6 ha	29	16	EFH / ZFH
	Westl. Heidelberger Str.	3,2 ha	81	23	Geschosswgh.
	Östlich Falterstraße	0,9 ha	26	15	EFH / ZFH
Neckargartach	Hochgelegen	1,4 ha	240	13	Geschosswgh.
	Bernhäusle	0,8 ha	29	21	EFH / ZFH
Sontheim	Klingenäcker	4,9 ha	130	125	EFH / ZFH
Klingenberg	Schlüsseläcker	0,6 ha	23	15	EFH / ZFH
Frankenbach	Maihalde II	0,7 ha	34	21	EFH / ZFH
Kirchhausen	Wittumäcker I	1,6 ha	43	36	EFH / ZFH
	Wittumäcker West	0,8 ha	28	18	EFH / ZFH
Biberach	Kehrhütte I	0,5 ha	16	12	EFH / ZFH
Horkheim	Hossäcker II	0,2 ha	4	4	EFH / ZFH
	Bei dem Schloss	0,1 ha	3	3	EFH / ZFH
Summen		21,1 ha	1.720 WE	413	

⁷⁴ Summen aus Tab. 14: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten und Tab. 15: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2025), S. 37

⁷⁵ vgl.: Tab. 16: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2025), S. 37

⁷⁶ vgl.: Tab. 17: Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, S. 38

Tab. 15: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2025)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Innenstadt	Jägerhausstraße 104	0,9 ha	73	Geschosswohnungsbau
	Happelstraße 43	0,3 ha	89	Geschosswohnungsbau
	Schützenstraße 21	0,2 ha	47	Geschosswohnungsbau
	Goethestraße 44 - 48	0,2 ha	11	Geschosswohnungsbau
	Weinsberger Straße / Wartberg Straße	0,3 ha	73	Geschosswohnungsbau
	Gruis'sches Gässchen 4	0,4 ha	36	Geschosswohnungsbau
	Summen	2,3 ha	329 WE	

Tab. 16: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2025)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Innenstadt	Friedrich-Ebert-Trasse	2,4 ha	300	EFH ZFH und Geschosswhg.
	Bildungscampus West	0,2 ha	420	Geschosswohnungsbau
	Westl. Feyerabendstr.	0,2 ha	100	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Stockheimer Straße / Bruckner Straße	0,3 ha	41	Geschosswohnungsbau
Neckargartach	Fleischbeil	3,2 ha	320	EFH ZFH und Geschosswhg.
	Keidwiesen (Leinbachstr.)	0,3 ha	20	EFH ZFH und Geschosswhg.
Frankenbach	Kehle	6,5 ha	175	EFH ZFH
Klingenberg	Schlüsseläcker	5,2 ha	80	EFH ZFH
Kirchhausen	Buckelgärten	3,0 ha	60	EFH ZFH kleinere MFH
Biberach	Mühlberg-Finkenbergr	3,7 ha	140	EFH ZFH kleinere MFH
	Summen	24,8 ha	ca. 1.660 WE	

Tab. 17: Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Innenstadt	Schaeuffelenstraße	0,7 ha	150	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Vorderer Kreuzgrund*	9,9 ha	100	EFH ZFH
	Längelter II	9,5 ha	900	EFH ZFH und Geschosswhg.
Neckargartach	Nordheimer Hohle	7,7 ha	120	EFH ZFH
Klingenberg	Schlossäcker	5,2 ha	80	EFH ZFH
Frankenbach	Kleines Feldle	8,9 ha	175	EFH ZFH
Kirchhausen	Falltor	1,6 ha	75	EFH ZFH
	Schafgarten	1,8 ha	35	EFH ZFH
Horkheim	Hossäcker III	3,6 ha	150	EFH ZFH
	Summen	48,9 ha	ca. 1.600 WE	

* Aktionsprogramm Wohnen (hoher Grünflächenanteil)

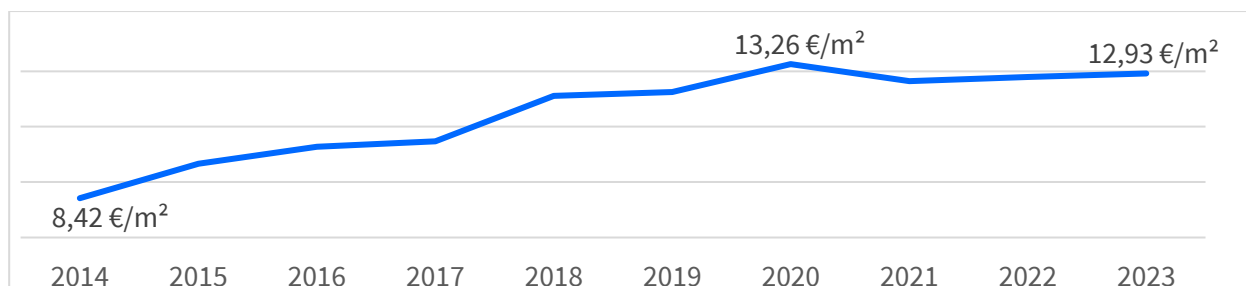
Da in Heilbronn regelmäßig über der Hälfte der Bautätigkeit im Bestand erfolgt, werden die heute erkennbaren Flächenpotenziale auch bei anhaltender Zuwanderung bis weit nach 2040 ausreichen. Trotzdem befasst sich die Stadtentwicklungsplanung bereits jetzt mit Strategien und Flächenpotenzialen für die Zeit danach. Eine Kooperation mit den Städten und Gemeinden in der Region Heilbronn sollte bei der Flächenausweisung für gemeindeübergreifende Gewerbegebiete oder gemeinsam zu entwickelnden Wohnbaugebiete eine zunehmende Rolle spielen.

5. Mietwohnungsmarkt

5.1. Mietwohnungsangebote

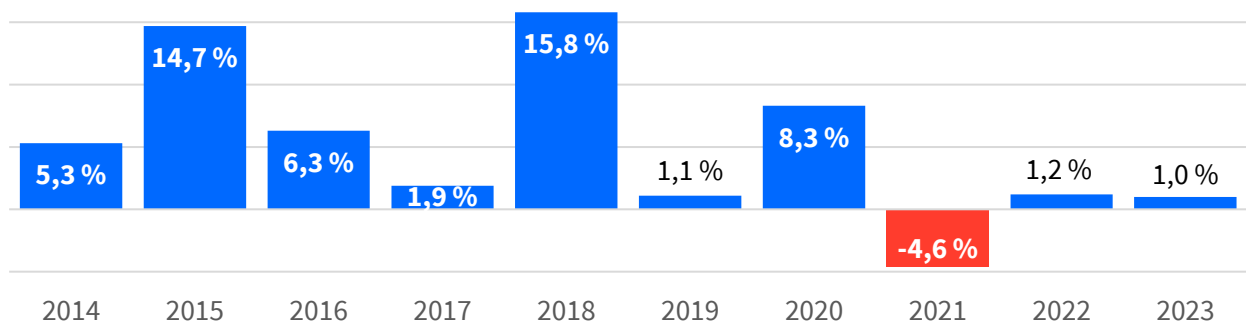
In Heilbronn besteht ein differenziertes Angebot an Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnlagen, Gebäude- und Wohnungsgrößen sowie Preisabstufungen. Zwischen 2014 und 2023 wurden rund 6.500 Mietinserate ausgewertet. Analysiert wurden hier ausschließlich Mietdaten der Erst- und Wiedervermietungen. Nicht betrachtet wurden bestehende Mietverhältnisse, die z.T. im Mietspiegel dargestellt sind und die den größten Teil des Wohnungsmarktes ausmachen. Bei diesen Bestandsmieten lag im Jahr Frühjahr 2024 die mittlere Nettokaltmiete (Median) bei 8,88 €/m². Da heutzutage mit Abstand die meisten Vermietungen über Online-Portale oder persönliche Kontakte ablaufen, stellen die analysierten Angebotsdaten nur einen kleinen Marktausschnitt im Detail dar.

Abb. 24: Entwicklung der durchschnittlichen Angebots-Kaltmiete zwischen 2014 und 2023



Die mittleren Angebots-Kaltmieten sind in der Stadt Heilbronn zwischen den Jahren 2013 und 2020 von 8,42 €/m² auf 13,26 €/m² um über 57 % angestiegen. Im beobachteten Zeitraum sind signifikante Steigerungen 2015 (14,7 %) und 2018 (15,8 %) zum Vorjahr festzustellen. Im Corona-Pandemiejahr 2021 dagegen ist der durchschnittliche Mietpreis zum Vorjahr sogar gesunken (-4,6 %). Im Berichtsjahr 2023 ist die durchschnittliche Angebots-Kaltmiete gegenüber 2022 moderat um 1 % gestiegen und liegt nun bei 12,93 €/m². Die Entwicklungsdynamik liegt damit deutlich niedriger als in den Jahren vor der Corona-Pandemie. Trotzdem bleibt die Preissteigerung der Angebotsmieten ein Indikator für Marktanspannung in Folge der hohen Nachfrage bzw. des nicht ausreichenden Angebots.

Abb. 25: Prozentuale Veränderungen der durchschnittlichen Angebots-Kaltmiete zum Vorjahr



Die Angebots-Kaltmieten für Wohnungen in Heilbronn variieren auch je nach Baujahr. Die durchschnittlichen Angebots-Kaltmieten aller Wohnungen (unabhängig vom Baualter) liegen deutlich unterhalb der Angebots-Kaltmieten für Wohnungen des jeweiligen Baujahrs („Neubaumieten“). Die folgende Tabelle verdeutlicht die

Tab. 18: Differenz zwischen den durchschnittlichen Angebots-Kaltmieten („Bestandsmieten“) und den durchschnittlichen Erst- oder Neubaumieten pro Jahr

Jahr	Ø Angebots-Kaltmiete im Bestand	Ø Angebots-Kaltmiete Neubaumieten	Differenz zwischen Bestands- und Neubaumieten
2023	13,12 €/m ²	16,29 €/m ²	24,1 %
2022	12,75 €/m ²	14,40 €/m ²	12,9 %
2021	12,59 €/m ²	14,14 €/m ²	12,3 %
2020	13,28 €/m ²	15,65 €/m ²	17,8 %
2019	12,25 €/m ²	13,67 €/m ²	11,6 %

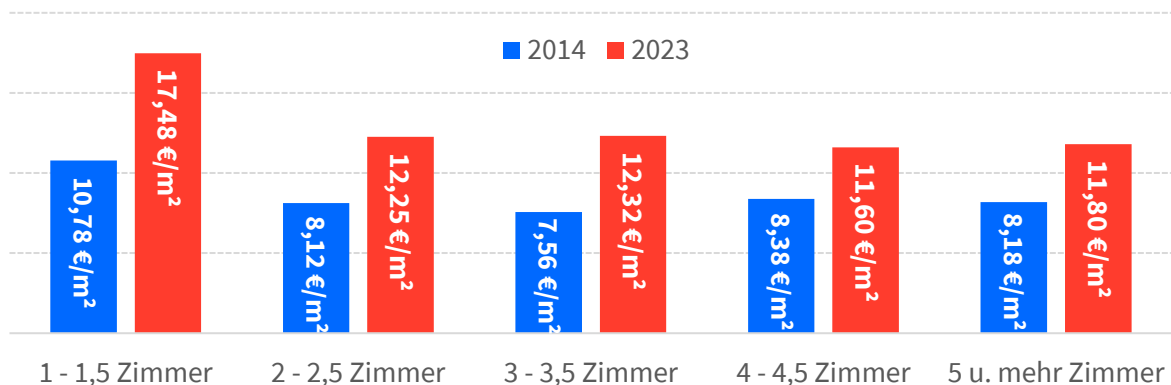
Am häufigsten wurden Mietwohnungen mit drei und dreieinhalb Zimmern bei durchschnittlich 85 m² angeboten. Kleinere Wohnungen ab einem bis zweieinhalb Zimmer dominieren mit fast 50 % alle angebotenen Mietwohnungen. Größere Mietwohnungen zwischen vier und viereinhalb Zimmer bei durchschnittlich 111 m² Wohnfläche werden mit 12 % relativ wenig angeboten. Sehr große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bei durchschnittlichen 150 m² werden kaum angeboten. Im Mittel der Jahre 2014 – 2023 waren es 182 Wohnungen (2 % aller Mietwohnungsangebote).

Tab. 19: Mietwohnungsangebote zwischen 2014 und 2013 nach Zimmeranzahl, durchschnittlicher Wohnfläche und erfasster Mietangebote

Wohnungsgröße	durchschnittliche Wohnfläche	erfasste Fälle	Anteil Angebot
1 - 1,5 Zimmer	31 m ²	1.312	20 %
2 - 2,5 Zimmer	61 m ²	1.833	28 %
3 - 3,5 Zimmer	85 m ²	2.387	37 %
4 - 4,5 Zimmer	112 m ²	817	13 %
5 u. mehr Zimmer	145 m ²	156	2 %

Kleine Wohnungen sind in Bezug auf den Quadratmeter die teuersten Wohnungen (Ø 17,48 €/m²). Mietwohnungen zwischen zwei und dreieinhalb Zimmer liegen preislichen relativ nah beieinander. Große Wohnungen ab vier Zimmer sind pro Quadratmeter günstiger (Ø 11,60 €/m²).

Abb. 26: Durchschnittliche Mietpreise in 2014 und 2023 nach Zimmeranzahl, Preis in €/m²

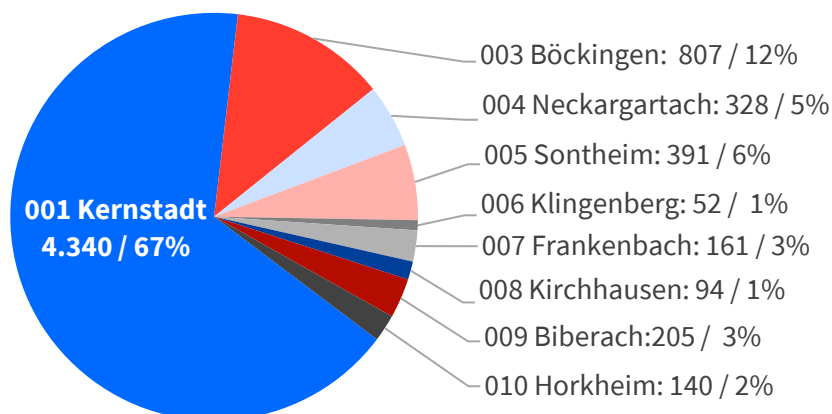


Auffallend ist, dass kleinste Mietwohnungen mit einem bis anderthalb Zimmer sowie Mietwohnungen mit drei bis dreieinhalb Zimmer mit knapp 63 % die höchste Preissteigerung verzeichnen, gefolgt von den kleineren Wohnungen mit zwei bis zweieinhalb Zimmern (51 %). Die geringsten Mietpreissteigerungen mit 38,5 % sind bei den Mietwohnungen mit vier bis viereinhalb Zimmern zu beobachten. Diese unterschiedliche Preisentwicklung ist übereinstimmend mit der Entwicklung der Haushaltstruktur.⁷⁷ Die kleinsten Haushalte sind die am stärksten gewachsen Nachfragergruppe.

Analog zur Wohnungsbestandsstruktur⁷⁸ verteilen sich die Mietangebote in den einzelnen Stadtteilen, da der Geschosswohnungsbestand (also Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohneinheiten) einen direkten Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt hat. Vor allem in der Kernstadt mit einem Geschosswohnungsbestand von rund 18.500 Wohnungen ist ein größerer Mietwohnungsmarkt vorhanden.

In den Stadtteilen Böckingen (4.600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau), Neckargartach (2.165 Wohnungen im Geschosswohnungsbau) und Sontheim (3.200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau) nimmt der Anteil an den Mietangeboten deutlich ab. In den durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteilen Klingenberg, Frankenbach, Kirchhausen, Biberach und Horkheim liegt das Mietwohnungsangebot bei maximal 3 % aller angebotenen Mietwohnungen.

Abb. 27: Anteil der Mietangebote nach Stadtteilen

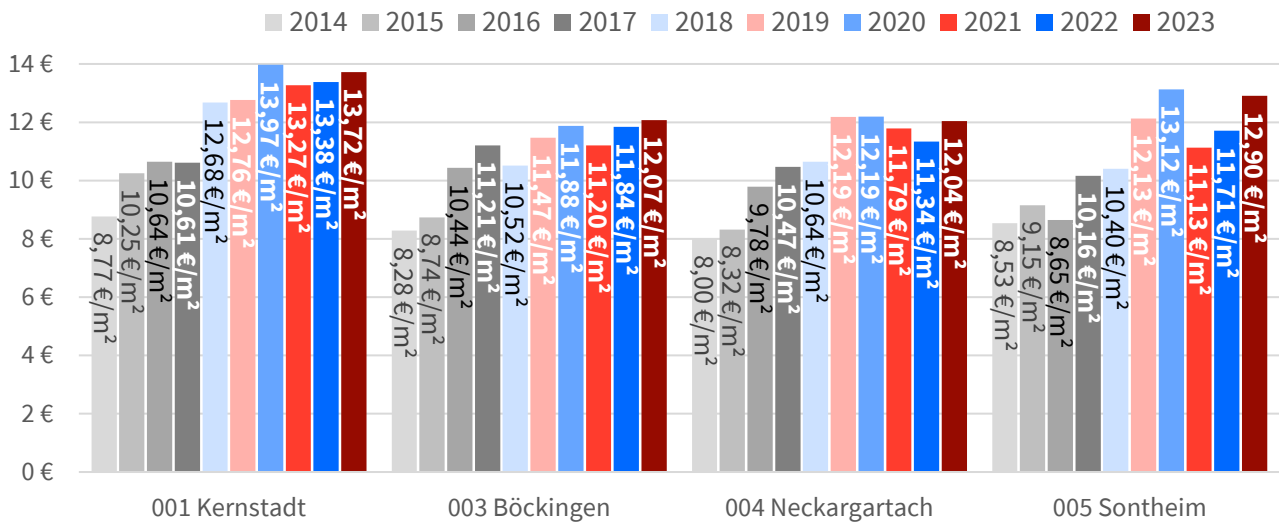


Besonders im Geschosswohnungen werden häufig kleinere bis mittelgroße Wohnungen angeboten, die besonders für Singles und Paarhaushalte sowie junge Familien attraktiv sind. Die Entwicklung des Geschosswohnungsbestands bestimmt im Wesentlichen, wie angespannt oder entspannt der Mietwohnungsmarkt ist. Eine hohe Neubauaktivität und eine gute Sanierungspolitik helfen, stabile Mietpreise zu gewährleisten. Staatliche Wohnbauförderprogramme können das Angebot an günstigen Mietwohnungen erweitern und so den Markt entlasten.

Die Kombination aus hohem Nachfragedruck und nicht ausreichendem Angebot hat insgesamt die Mieten (und Kaufpreise) in den letzten Jahren stark ansteigen lassen. Angeboten werden zwar in der Mehrzahl sehr kleine bis mittel große Mietwohnungen, für die aufgrund der dargestellten Haushaltstruktur in Heilbronn eine große Nachfrage besteht. Wegen der deutlich höheren Nachfrage in diesem Mietwohnungsmarktsegment werden die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietungen in den kommenden Jahren voraussichtlich weiterhin steigen.

⁷⁷ vgl. Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung, S. 4

⁷⁸ vgl. Kapitel 2.1.1 Wohnungsbestand in den Stadtteilen, S. 15

Abb. 28: Durchschnittliche Angebotskaltmiete in €/m² in ausgewählten Heilbronner Stadtteilen⁷⁹

Dies ist vor dem Hintergrund der gesetzlichen Mietpreisbremse interessant. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Angebots- und den Mietspiegelmieten liegt in Heilbronn bei über 50%. Laut der Mietpreisbremse darf die Miete bei Neuvermietung aber nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gründe für die hohen Angebotsmieten liegen u.a. in den Ausnahmen der Mietpreisbremse: sie gilt generell nicht für den Erstbezug von Neubauten, nicht für Mietsteigerungen nach Modernisierungen und nicht für den Fall, dass die Vormieter bereits eine höhere Miete bezahlt hatte. Wenn die vorherige Miete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf der Vermieter auch künftig diese im Vergleich zu hohe Miete verlangen. Zudem werden mitunter günstige Mietwohnungen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten, sondern werden durch Mundpropaganda weitervermittelt.

Der Mangel sowohl an kleinen preiswerten Wohnungen und an großen Familienwohnungen als auch an barrierearmen/barrierefreiem Wohnraum ist weiterhin die Herausforderung auf dem Heilbronner Mietwohnungsmarkt. Die rege Neubautätigkeit vor allem im Neckarbogen und im Baugebiet Hochgelegten erhöht zwar das Mietwohnungsangebot, aber die hohen Fertigstellungskosten führen in den kommenden Jahren auch zu weiter ansteigenden Angebots-Mieten.

⁷⁹ Auswahl aufgrund durchgehender Datenverfügbarkeit.

5.2. Geförderter Wohnungsbau

Für die Bereitstellung von Wohnungen mit preiswerten Mieten ist der geförderte Wohnungsbau ein zentrales Steuerungselement. Daher fördert das Land Baden-Württemberg den Bau von Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. So kann einkommensschwächeren Haushalten der Zugang zu bezahlbaren Mietwohnungen ermöglicht werden. Das Land Baden-Württemberg hat das Budget zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus kontinuierlich ausgeweitet. Im Jahr 2021 betrug das Bewilligungsvolumen für Mietwohnungsbau und Eigentumsförderung ca. 251 Mio. €. Im Jahr 2023 waren es bereits ca. 534 Mio. €. Dieses Budget setzte sich aus Mitteln des Landes und des Bundes zusammen und wurde aufgrund der hohen Nachfrage im Laufe des Jahres mehrfach aufgestockt.

Die für das Jahr 2023 bereitgestellten 534 Millionen € waren aufgrund der außerordentlich hohen Nachfrage bereits zur Jahresmitte ausgeschöpft. Anträge auf eine Förderung konnten weiterhin der L-Bank zur Bewilligung vorgelegt werden, allerdings war eine Förderzusage erst im Jahr 2024 möglich. Das Land Baden-Württemberg hat auf diese hohe Nachfrage reagiert und für das Jahr 2024 gemeinsam mit dem Bund insgesamt 580 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage waren auch diese Mittel bereits Mitte des Jahres 2024 vollständig durch Anträge ausgeschöpft. Um dennoch weitere Projekte zu unterstützen, wurden zusätzliche 61 Mio. € mobilisiert, sodass letztlich 641 Mio. € in das Landesprogramm zur sozialen Wohnraumförderung sowie in das Programm "Junges Wohnen" flossen.

Haushalte, die sich die am Markt üblichen Mieten nicht leisten können, können bei der Stadtverwaltung einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Dieser berechtigt landesweit zum Bezug einer geförderten Mietwohnung. Allerdings übersteigt die Nachfrage nach preisgünstigem, geförderten Wohnraum regelmäßig die Anzahl der zu vergebenden geförderten Wohnungen. Da diese Wohnungen nur im Rahmen von Mieterwechseln neu belegt werden können und nur relativ wenige geförderte Wohnungen neu erstellt werden, ist mit einer Wartezeit bis zur Wohnungsvermittlung zu rechnen.

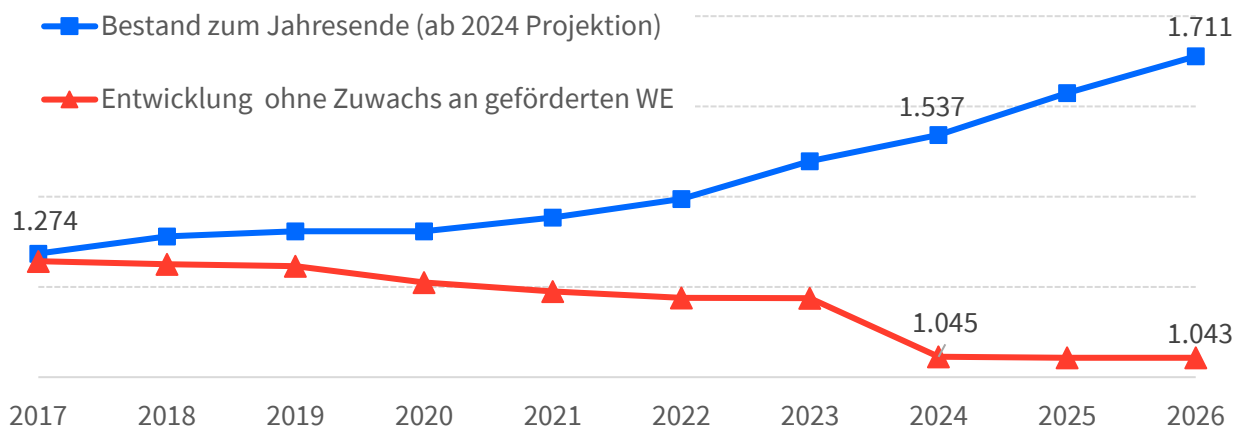
Zudem erhalten die Kommunen aus dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 eine Prämie von 2.000 € für jede neue, bezugsfertige geförderte Wohnung in Form eines zweckgebundenen Zuschusses. Der Zuschuss soll für wohnwirtschaftliche Maßnahmen, entweder zur Schaffung von weiteren Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau oder für Maßnahmen zur sozialen Flankierung der geförderten Sozialmietwohnungsbestände (Quartiersarbeit) verwendet werden. Die Stadt Heilbronn hatte erstmals in 2021 diese Prämie für die 42 geförderten Wohnungen im Baugebiet Kirschengartenstraße beantragt. Die sogenannte Nachfrageprämie in Höhe von 84.000 € wurde im April 2024 ausbezahlt und für die Quartiersarbeit eingesetzt.

Darüber hinaus hat sich die Stadtsiedlung mit einer Quote von 30 bis 40 Prozent geförderten Mietwohnungen selbstverpflichtet. Ein Ziel der Baulandpolitischen Beschlüsse ist es, den Anteil an geförderten Wohnungen auf 5 % des Mietwohnungsbestands anwachsen zu lassen. Dieses Ziel könnte bereits 2025 erreicht werden.

5.2.1. Bestand an geförderten Wohnungen

Ende 2023 umfasste der Bestand an geförderten Wohnung in Heilbronn 1.403 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen⁸⁰ bei rund 4,63 %. In 2023 lief die Bindungsfrist 130 Wohnungen ab und gleichzeitig wurden 138 geförderte Wohnungen fertig gestellt. Die massive Fördertätigkeit der vergangenen Jahre führt zu einer Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes.

Abb. 29: Entwicklung | Projektion der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



Der Bestand an geförderten Wohnraum wird sich, je nach Baufortschritt in den größeren Baugebieten Neckarbogen und Hochgelegen, bereits Ende 2024 auf über 1.500 WE erhöhen und damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem Wohnraum schaffen.

Tab. 20: Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Heilbronn, Bestandsentwicklung und Projektion

Jahresanfang	Bestand	Ablauf der Bindungen	Förderantrag gestellt	bezugsfertige Wohnung	Verlängerung der Mietpreisbindung	Bestand zum Jahresende
2018	1.274	4	42	42		1.312
2019	1.312	36	0	47		1.323
2020	1.323	20	56	20		1.323
2021	1.323	14	191	21	24	1.354
2022	1.354	1	166	20	22	1.395
2023	1.395	130	79	138 ⁸¹	0	1.403
2024	1.441	2	65	98	38	1.537
2025	1.537	0	0	93		1.630

Seit der Beschlussfassung der „Baulandpolitischen Beschlüssen“ mit einer individuellen Quote für geförderten Wohnraum in März 2018 wurden Förderanträge für insgesamt über 500 Wohnungen eingereicht. Davon wurden 344 geförderte Wohnungen fertig bereits gestellt.

⁸⁰ 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.

⁸¹ Darunter befinden sich 94 Wohnungen am Manfred-Weinmann-Ring (Hochgelegen), 19 Wohnungen in der GÜglinger Straße, weitere 19 in der Luisenstraße und sechs Wohnungen in der Glockenstraße.

Die Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ von 48 fertig gestellten, geförderten Wohnungen pro Jahr wird zwar kurzfristig nicht erreicht, aber in der längeren Perspektive werden deutlich mehr geförderte Wohnungen auf den Markt kommen, als aus der Mietpreisbindung herausfallen. Bis zu 185 geförderte Wohnungen können später in den Baugebieten „Fleischbeil“ und „Längelter II“ errichtet werden. Zudem sind unterschiedliche kleinere Wohnbauprojekte in Planung, die ein zusätzliches Potenzial an geförderten Wohnungen von rund 150 Wohnungen beinhalten. Hier greift die beschlossene Quote und zeigt eine Facette der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten.

Bis 2030 werden für ca. 300 Wohnungen die Bindungsfrist ablaufen. Mit den ergriffenen Maßnahmen können diese aus der Bindung „herauslaufenden“ Wohnungen mehr als kompensiert werden.

5.2.2. Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung

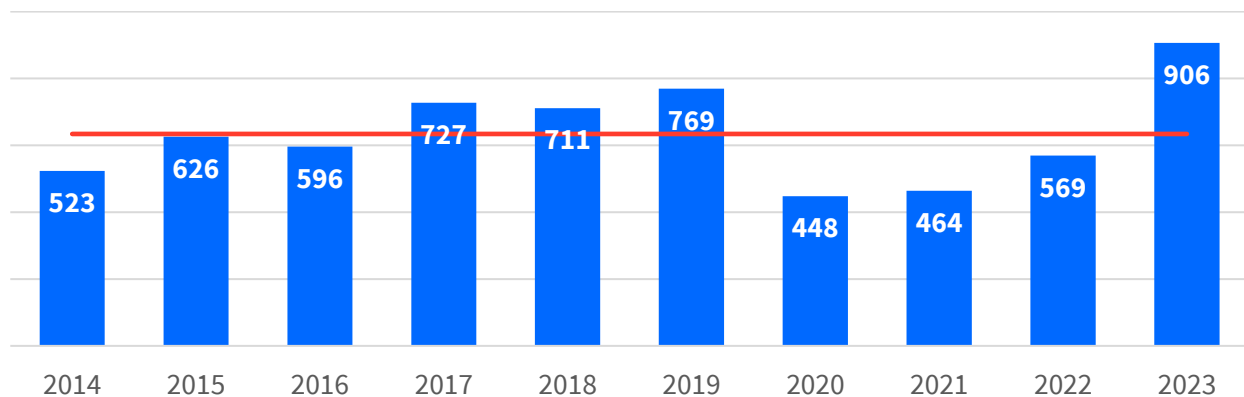
Die geförderten Wohnungen sind für Haushalte vorgesehen, deren Haushaltseinkommen unterhalb der in Tabelle 20 dargestellten Jahreseinkommensgrenzen liegen. Zur Einkommensgrenze von 65.000 € (Jahresbrutto) wurde eine Pauschale für Werbungskosten von 1.000 € hinzugerechnet. Bei der Ermittlung des Nettoeinkommens wurde bei einer Person die Lohnsteuerklasse I (40 % Abzug) zugrunde gelegt, ansonsten die Lohnsteuerklasse III (30 % Abzug).⁸²

Tab. 21: Einkommensgrenze Landesförderprogramm Wohnungsbau 2022 Baden-Württemberg

Personen	Wohnfläche	Jahresbrutto	Jahresnetto
1	≤ 45 m ²	55.250 €	39.600 €
2	> 45 ≤ 60 m ²	55.250 €	46.200 €
3	> 60 ≤ 75 m ²	64.250 €	52.500 €
4	> 75 ≤ 90 m ²	73.250 €	58.800 €
5	> 90 ≤ 105 m ²	82.250 €	65.100 €

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.

Abb. 30: jährlich ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Heilbronn



Bei der Belegung der Wohnung sind die Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes hinsichtlich der Personenzahl zu beachten.

⁸² VwV-Wohnungsbau BW 2022, Erteilung von WBS, Fortschreibung der maßgeblichen Einkommensgrenzen in der aktuellen Fassung vom 26.06.20223. Bezugsgröße im Sinne von § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 65.000 Euro

5.3. Fazit zum Mietwohnungsmarkt

Entwicklung der Mieten

- Seit Mitte bzw. Ende 2015 gelten in Heilbronn die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Aktuell wurde am 4. Juni 2020 die Mietpreisbremse für weitere fünf Jahre verlängert. Auch die Kappungsgrenze sowie die Kündigungssperrfrist wurden am 1. Juli 2020 verlängert.
 - Kappungsgrenze: in bestehenden Verträgen sind Mietanpassungen bei max. 15 % in drei Jahren gedeckelt.
 - Mietpreisbremse: bei Neuvermietungen darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
 - Kündigungssperrfrist: Verlängerung der Frist von drei auf fünf Jahre, nach der Mietern nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen frühestens gekündigt werden kann.
- Bei Neuvermietungen liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei 12,93 €.
- Bei Neuvermietungen sind die Kaltmieten 2023 gegenüber 2022 um 0,13 € oder 1 % gestiegen.
- Gegenüber 2014 sind die Preise bei Neuvermietungen um über 53,5 % (+ 4,51 €) gestiegen.
- Den stärksten Anstieg gab es zwischen den Jahre 2017 und 2018 mit 15,8%.
- In der Kernstadt liegt das Mietniveau bei Neuvermietungen mit 13,45 €/m² deutlich höher als in den Stadtteilen. Der Mietanstieg zwischen 2014 und 2023 beträgt 53,5 % (+ 4,69 €). Hier sind die kleinen, neu auf den Markt kommenden Wohnungen preistreibend.
- In den Stadtteilen reicht die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietungen von 10,13 € in Biberach bis 13,45 € in der Kernstadt.
- Im Mietspiegel 2024 liegt die durchschnittliche Bestandsmiete (gewichteter Median der Netto-Kaltmiete) zum Stichtag 1. April 2022 bei 8,45 €/m².

Entwicklung der geförderten Wohnungen

- Einkommensgrenzen des jährlichen Gesamtbruttoeinkommens aller Haushaltsangehörigen für Wohnberechtigungsbescheinigungen: Ein- Zweipersonenhaushalte → 55.250 €. Für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.
- Angewiesen auf Mietwohnungen im unteren Preissegment sind rund 11.300 Heilbronner Haushalte.
- Seit 2014 wurden 6.340 Wohnberechtigungs-scheine ausgestellt (in 2023: 906).
- Das vom Land Baden-Württemberg neu aufgelegte Wohnraumförderprogramm 2022 hat ein Volumen von 534 Millionen EURO. Das Budget setzte sich aus Mitteln des Landes und des Bundes zusammen.
- Bestand an geförderten Wohnungen zum Jahresende 2023: 1.537 Wohnungen.
- Rund 70 % aller geförderten Wohnungen (970 WE) befinden sich im Bestand der Stadtsiedlung Heilbronn.
- Aufgrund des „Baulandpolitischen Beschlusses“ werden bis 2023 rund 85 geförderte Wohnungen bezugsfertig sein.
- Die Stadtsiedlung Heilbronn hat im Baugebiet „Hochgelegen“ aufgrund ihrer Selbstverpflichtungsquote bisher 94 geförderte Wohnungen errichtet, die Ende 2023 bereits bezogen waren.
- Bis Ende 2025 wird die Stadtsiedlung alleine im Baugebiet „Hochgelegen“ weitere 135 geförderte Wohnungen errichten.
- Schätzungsweise können nach aktuellen Planungen in den kommenden Jahren rund 170 weitere geförderte Wohnungen entstehen (Neckarbogen, Schützenstraße ...).



Abb. 31: Ansicht vom Neckaruferpark auf das Baugebiet Neckarbogen
(Foto: Stadt Heilbronn/FSW Luftbilder - Jürgen Westenberger)

