



Monitor Bauen und Wohnen 2018 der Stadt Heilbronn

Stand und Entwicklung der Wohnraumversorgung in Heilbronn zum 31.12.2017

H

N

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn
Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen
Marktplatz 7
74072 Heilbronn

Bearbeitung: Thomas Hille
Telefon 07131 56-2724
Gz.: I/105/hi-15.21.04-23447/2018

Stand: 29.08.2018

Inhalt

Vorbemerkungen	II
Zusammenfassung	III
1 Nachfrageentwicklung	1
1.1 Einwohnerentwicklung in Heilbronn	1
1.2 Entwicklung der Haushalte	3
1.3 Prognosen	4
1.3.1 Bevölkerungsprognose	4
1.3.2 Haushalteprognose	5
1.3.3 Wohnungsbedarfsprognose	5
1.4 Nachfragergruppen	7
1.5 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	12
1.5.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	12
1.5.2 Wohngeldempfänger	13
1.5.3 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung	15
1.5.4 Studierende in Heilbronn	16
1.5.5 Geflüchtete	19
1.5.6 Junge Familien und junge Paare	20
1.6 Fazit zur Nachfrageentwicklung	22
2 Wohnbautätigkeit	24
2.1 Entwicklung des Wohnungsbestands	24
2.2 Baufertigstellungen	26
2.3 Baugenehmigungen	30
2.3.1 Bauüberhang	31
2.4 Abgang von Wohnungen	32
2.5 Indikatoren zur Wohnungsversorgung	33
2.6 Grundstücks- und Immobilienpreise	34
2.7 Fazit zur Wohnbautätigkeit	35
3 Wohnbauflächen	36
3.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen	36
3.2 Wohnbauflächen- und Wohnungspotenziale	37
3.3 Abgleich Wohnungsbedarf und verfügbare Baulandpotenziale	40
4 Mietwohnungsmarkt	41
4.1 Abgrenzung der Preissegmente	41
4.2 Mietwohnungsangebote	42
4.3 Mietspiegel Heilbronn	45
4.4 Geförderter Wohnungsbau	46
4.4.1 Wohnberechtigungsscheine	46
4.4.2 Bestand und Entwicklung geförderter Wohnungen	47
4.4.3 Baulandpolitischer Beschluss	48
4.5 Fazit zum Mietwohnungsmarkt	49

Vorbemerkungen

Mit dem 2015 beschlossenen Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“¹ wurde die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Heilbronn festgelegt. Gleichzeitig wurden damit die Voraussetzungen für eine verstärkte Bautätigkeit in den nächsten Jahren geschaffen.

Das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ wurde unter Begleitung und Mitwirkung von sachkundigen Akteursgruppen des Heilbronner Wohnungsmarktes erstellt. Es richtet sich grundsätzlich an alle wohnraumnachfragenden Haushalte und berücksichtigt alle Preissegmente. Diese sozial ausgewogene Grundlage der Wohnungspolitik wirkt sich positiv auf die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Stadt Heilbronn aus.

Dieser erste Monitor gibt einen Überblick über den Stand und die Entwicklung der Wohnungsmarktlage der Stadt Heilbronn. Erstmals werden differenzierte Strukturanalysen zum Wohnungsmarkt systematisch zusammengeführt. Thematisiert werden unterschiedliche Aspekte der Nachfrageseite wie auch die Wohnungsbestandsentwicklung, die Bautätigkeit, der Mietwohnungsmarkt und die Auswirkungen des städtischen Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“. Erläutert werden Daten des Berichtsjahres 2017, die i.d.R. mit Datenreihen ab 2010, aufbauend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung² im Rahmen des Zensus 2011, im Verhältnis stehen.

Zukünftig wird die Berichterstattung in einem zweijährigen alternierenden Turnus erfolgen. Diesem umfangreichen Monitor 2018 wird in 2019 ein komprimierter „Bericht zur Bautätigkeit“ folgen. In zwei Jahren erscheint dann wieder ein „Monitor Bauen und Wohnen“. Diese Monitore bzw. Berichte werden nach der Sommerpause veröffentlicht, da die Grundlagendaten zur Bautätigkeit i.d.R. erst Anfang Juni vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt werden.

Die Berichterstattung über die Baufertigstellungen³ basiert auf den abgegebenen Meldungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Bauherren, die nicht immer zeitnah an das Statistische Landesamt übermittelt werden. Die Ergebnisse berücksichtigen daher nur diejenigen Objekte, von denen die Meldung zur Baufertigstellung übersandt wurde.

Die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Heilbronn wird in den kommenden Jahren weiterhin vom demographischen Wandel, einer weiteren Steigerung der Gesamtnachfrage und einer gleichzeitigen qualitativen Ausdifferenzierung der Nachfrageseite geprägt sein. Mit diesem Monitor bekommen die Marktteilnehmer eine langfristige Orientierung. Die wesentliche Aufgabe besteht weiterhin darin, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu entwickeln, um damit die Attraktivität der Stadt Heilbronn als Wohnstandort weiter zu steigern.

¹ Drucksache 250, 250a, Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 2015

² § 6 Gebäude- und Wohnungszählung, Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I S. 1781

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bautätigkeit in Baden-Württemberg

Zusammenfassung

Entwicklung zwischen 2013 und 2017

- Bevölkerungszahl: + 7.095 Einwohner (+5,9 %) → 127.758 Einwohner (31.12.2017)
- Haushaltezahl: + 5.591 Haushalte (+9,7 %) → 63.329 Haushalte (31.12.2017)
- Wohnungsbestand: + 2.538 WE (+4,4 %) → 59.772 Wohnungen (31.12.2017)

Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ werden wichtige Impulse gesetzt, um verstärkt Wohnungen auf den Markt zu bringen, denn der starke Einwohneranstieg ist ein deutlicher Hinweis auf eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren.

Dieser Nachfrage steht eine historisch hohe Zahl an Baugenehmigungen für 999 Wohnungen in 2017 gegenüber. Das ist die höchste Zahl an genehmigten Wohnungen seit 1990.

In 2017 wurde mit einer Baufertigstellung von insgesamt 314 Wohnungen 80 % der im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ avisierten Wohneinheiten (395 WE⁴) erreicht. Aus den Jahren 2016 und 2017 stehen darüber hinaus noch rund 950 genehmigte Wohnungen zur Fertigstellung an.

Die Umsetzung des großen Potenzials an genehmigten Wohnungen, für deren Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, kann kurzfristig erfolgen. In den kommenden Jahren werden die Fertigstellungszahlen mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich über den Zielen des Handlungsprogramms liegen.

Nachfrage

Die Stadt Heilbronn wurde vom Land Baden-Württemberg als „Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt“ eingestuft. Daher legt dieser Monitor besonderes Augenmerk auf die Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum. Hierzu gehören neben den Transfergeldempfängern auch die Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung, junge Familien und natürlich die Studierenden.

Mit dem Erfolgsmodell „Bildungscampus“ steigt die Studierendenzahl in Heilbronn und somit auch die Nachfrage nach Wohnheimplätzen. Im laufenden Jahr 2018 werden voraussichtlich rund 100 Studierendenwohnungen fertig gestellt und damit den Bestand auf 1.260 Studierenden-Apartments erhöhen. Gleichzeitig wurden in 2017 Baugenehmigungen für weitere 469 Wohnheim-Apartments ausgestellt. Ein Wohnprojekt der besonderen Art startete April 2018: „Gemeinsam Leben am Südbahnhof“. In 42 Wohneinheiten werden junge Erwachsene mit und ohne Handicap und Studierende in inklusiven Wohngemeinschaften zusammenwohnen.

Baulandpolitischer Beschluss

Mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“⁵ wurde eine individuelle Quote bei Wohngebietsentwicklungen für geförderten Wohnungsbau in Heilbronn eingeführt. Darüber hinaus hat sich die Stadtsiedlung mit einer Quote von 30 bis 40 Prozent geförderten Mietwohnungen selbstverpflichtet. Mit der Entscheidung des Gemeinderats planen Investoren schon im Vorfeld geförderten Wohnraum mit ein.

⁴ WE = Wohneinheit

⁵ GR-DS 49b / 2018

Bis Juli 2018 sind in fünf Bebauungsplänen mit Wohnbauprojekten 75 geförderte Wohnungen gesichert. Für vier weitere Bebauungspläne sind Durchführungsverträge geplant oder bereits abgeschlossen, um rund 72 geförderte Wohnungen zu realisieren. Fertiggestellt werden diese Wohnungen voraussichtlich 2020 bzw. 2021.

Zum Jahresende 2017 gab es in Heilbronn 1.281 geförderte Wohnungen. Dieser Bestand wird sich im Laufe der nächsten zwei Jahre auf über 1.400 erhöhen. Alleine die Stadtsiedlung wird knapp 90 geförderte Wohnungen fertig stellen. Damit wird die Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ von 48 geförderten Wohnungen pro Jahr deutlich überschritten.

Ausblick auf das laufende Jahr 2018

Im ersten und zweiten Quartal 2018 wurden in Heilbronn bereits 513 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind gut 56 % mehr als in den beiden Vorjahres-Quartalen des Rekordjahres 2017. Vor allem wurden Wohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Darin enthalten sind auch mehrere Wohnheime für Studierende.

Die hohen Genehmigungszahlen lassen darauf schließen, dass trotz steigender Grundstückspreise und drastisch zunehmender Baukosten sowie genehmigungsrechtlicher Vorgaben für institutionelle Bauherren die Relation zum erzielbaren Verkaufs- oder Vermietungserlös weiterhin angemessen ist.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass entsprechend der hohen Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen viele Bauunternehmen und Handwerksbetriebe hochgradig ausgelastet sind. Daher werden voraussichtlich nicht alle genehmigten Vorhaben zeitnah realisiert, so dass sich die Umsetzung noch über Jahre hinziehen kann.

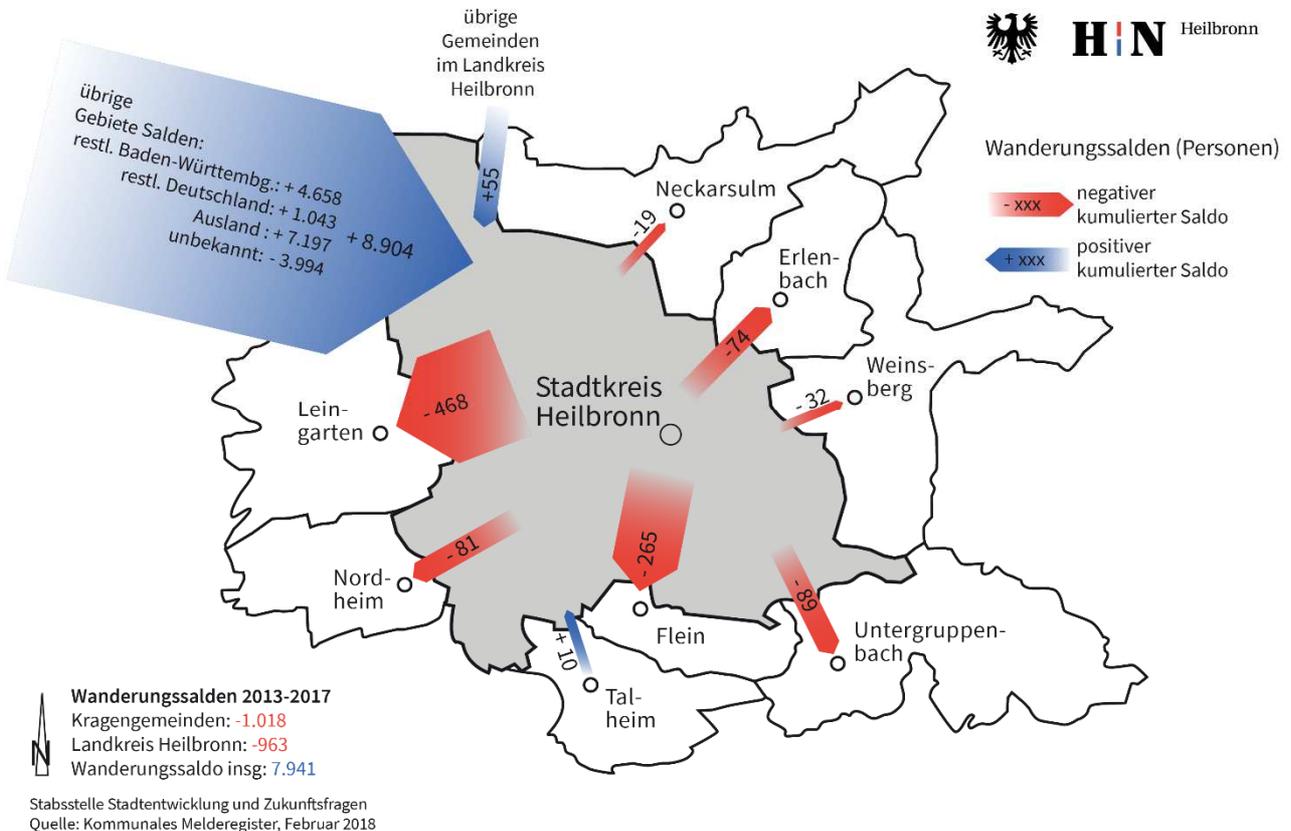
1 Nachfrageentwicklung

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung bzw. die Entwicklung der Haushalte und deren Differenzierung nach unterschiedlichen Strukturmerkmalen sind für die Abschätzung der Wohnraumversorgung von wesentlicher Bedeutung. Aus der Bevölkerungszahl lassen sich Indikatoren zum Versorgungsgrad mit Wohnraum ableiten, wie z.B. Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung oder Einwohner pro Raum).⁶ Strukturdaten zu den Haushalten geben Hinweise auf quantitative Wohnungsbedarfe, da ganze Haushalte unmittelbar Wohnraum nachfragen und nicht einzelne Personen. Sie sind die bestimmende Einflussgröße auf die Wohnungsnachfrage: Steigt oder sinkt die Zahl der Haushalte, so steigt oder sinkt auch die Wohnungsnachfrage.

1.1 Einwohnerentwicklung in Heilbronn

Die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn steigt seit 2010 kontinuierlich an. Der Bevölkerungszuwachs beruht gänzlich auf einem positiven Saldo aus der Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle) ist rückläufig. Hohe Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Heilbronn gegenüber dem Land Baden-Württemberg (ohne Kragengemeinden), den anderen Bundesländern sowie dem Ausland. Lediglich gegenüber den Kragengemeinden ergab sich ein Wanderungsverlust.

Abb. 1: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2013 und 2017



⁶ Vgl. Kapitel 2.5, Indikatoren zur Wohnungsversorgung, S. 34

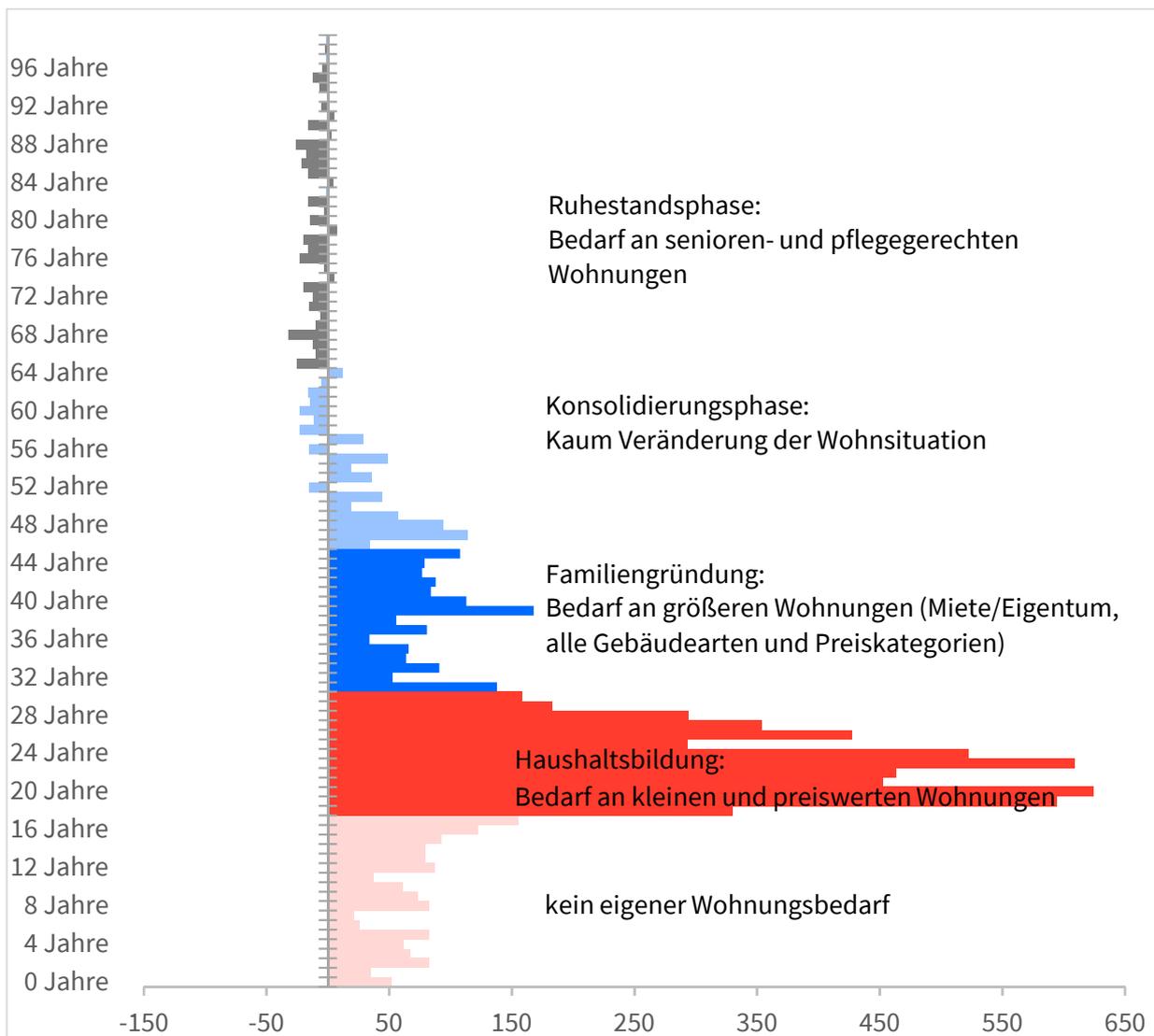
Tab. 1: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den letzten fünf Jahren

	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16	31.12.17	Entwicklung	
Hauptwohnsitz	120.663	122.434	125.034	126.557	127.758	+ 7.095	+ 5,9 %
Nebenwohnsitz	1.217	1.216	1.219	1.252	1.263	+ 46	+ 3,8 %
Gesamt	121.880	123.650	126.253	127.809	129.021	+7.141	+ 5,9 %

Lebenszyklusmodell

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum wird auch durch soziostrukturelle Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen bestimmt. Das Alter bzw. der Verlauf im Lebenszyklus lässt Rückschlüsse auf die Wohnbedürfnisse der Haushalte zu. Die Unterscheidung der Nachfragergruppen bezüglich des Alters erfolgt nach dem Lebenszyklusmodell.

Abb. 2: Saldo aus Zu- und Fortzüge zwischen 2013 und 2017 nach Altersjahren



Jüngere Haushalte befinden sich in der Gruppe zwischen 18 bis 30 Jahren. In diesen Altersgrenzen handelt es sich häufig um Starterhaushalte, die als Singles z.B. in der Ausbildung oder als junges Paar ohne Kinder leben. Diese Haushalte haben i.d.R. einen Bedarf an kleineren, preiswerten Wohnungen.

In der Familiengründungsphase ab einem Alter von 30 Jahren bis ca. 45 Jahren ist die Veränderung der Haushaltsgröße z.B. durch die Geburt von Kindern ein häufiger Grund für einen Wohnungswechsel. Diese Haushalte benötigen größere Wohnungen in allen Gebäudetypen (und Preisklassen). Danach ist die Familie konsolidiert, bis die herangewachsenen Kinder aus dem elterlichen Haushalt wegziehen. Erst in der Ruhestandsphase ab ca. 65 Jahren wechseln einige Haushalte wieder in kleinere Wohnungen mit häufig hohem Standard.

Die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse in den jeweiligen Lebenszyklusphasen wirken sich auch auf Wanderungsentscheidungen aus und ergeben eine räumlich differenzierte Verteilung der Haushaltsstruktur. Jüngere Haushalte mit Alleinstehenden oder junge Paaren wohnen eher citynah, Familien mit Kindern eher am Stadtrand mit geringer Siedlungsdichte, manche ältere Paare wieder eher nahe des Stadtzentrums.

Aufgrund des hochwertigen Ausbaus des Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsstandorts Heilbronn, ziehen viele junge Menschen zur Ausbildung oder zum Studium nach Heilbronn. Das belegt der auffallend hohe positive Saldo in der Altersgruppe zwischen 18- und 30 Jahren. Die jungen Zuwanderer sind potenzielle Elternjahrgänge in Heilbronn, die vor allem mit entsprechenden Arbeitsplatzangeboten und mit familiengerechten Wohnungs- und Betreuungsangeboten für ihre Kinder hier gehalten werden könnten. Die Familien- und Kinderfreundlichkeit Heilbronns ist somit ein wesentlicher Standortfaktor für die Stadtentwicklung. Das Gros der Zuwanderer sind Nichtdeutsche. Das bedeutet, dass sich der Anteil der Heilbronner Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund (52,4 % am 31.12.2017) tendenziell weiter erhöhen wird. Die Förderung der sprachlichen, gesellschaftlichen und sozialen Integration der in Heilbronn lebenden Menschen mit Migrationshintergrund erscheint vor dem Hintergrund eines demografisch bedingten zukünftigen Mangels an qualifizierten Arbeitskräften extrem wichtig. Vor allem die junge Generation muss gefördert werden, um allen Kindern, unabhängig von ihrer Herkunft, gleiche (Bildungs-)Chancen zu ermöglichen.

1.2 Entwicklung der Haushalte

Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf. Daher können differenzierte Aussagen zur Wohnungsnachfrage über die Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen abgeleitet werden. Basis der Betrachtung sind die Ergebnisse des Zensus 2011. Seitdem hat sich die Struktur der Haushalte deutlich verändert.

Tab. 2: Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt: Typen, Anzahl, Entwicklungen⁷

	31.12.2011	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2017	Absolut	Entwicklung
1 Person	24.263	25.645	27.116	28.253	3.990	16,4 %
2 Personen	17.368	17.792	18.105	18.454	1.086	6,3 %
3 Personen	7.649	7.600	7.714	7.905	256	3,3 %
4 Personen	5.799	5.690	5.883	5.798	-1	0,0 %
5 oder mehr Personen	2.659	2.627	2.771	2.919	260	9,8 %
Gesamt	57.738	59.354	61.589	63.329	5.591	9,7 %

⁷ Quelle: Kommunales Melderegister

Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist um über 5.000 angestiegen. Dagegen stieg die Zahl der Dreipersonenhaushalte lediglich um 256 Haushalte an. Bei den Vierpersonenhaushalten gab es quasi keine Veränderung. Auffällig ist die positive Veränderung bei den Mehrpersonenhaushalten ab fünf Personen. Hier könnte u.a. die hohe Zahl an Studierenden (vgl. Tab. 6: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen, S. 17) zu mehr Wohngemeinschaften geführt haben.

Die Entwicklung der Haushaltstruktur zeigt die dringende Notwendigkeit auf, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten. Gleichzeitig müssen, wenn auch in deutlich geringerem Umfang, weitere Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

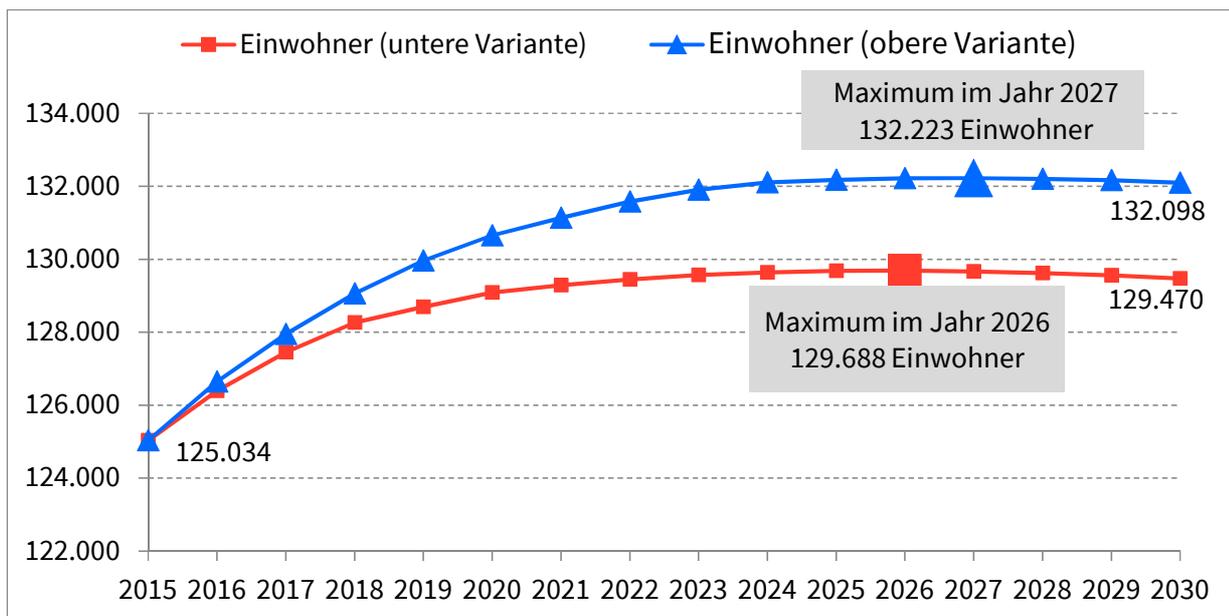
1.3 Prognosen

1.3.1 Bevölkerungsprognose⁸

Die Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen hat im Juli 2016 im Gemeinderat eine Bevölkerungsprognose für Heilbronn für den Zeitraum 2015 bis 2035 vorgestellt.⁹ Im Ergebnis dieser Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl – je nach Variante – in den Jahren 2026/2027 ihr Maximum erreichen. In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl auf einen Höchstwert von 132.223 Einwohner an, in der unteren Variante auf einen Höchstwert von 129.688 Einwohner.

Gegenüber der Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2017 ergibt sich in der oberen Variante bis Ende 2027 ein Zuwachs von 4.465 Einwohnern. In der unteren Variante hingegen bis Ende 2026 „nur“ einen Zuwachs von 1.930 Einwohnern.

Abb. 3: Einwohnerprognose 2015 bis 2030 (jeweils 31.12. des Jahres)



⁸ Vgl. GR-DS 139 2016, S. 5, 27.07.2016

⁹ Quelle: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 der Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

1.3.2 Haushalteprognose¹⁰

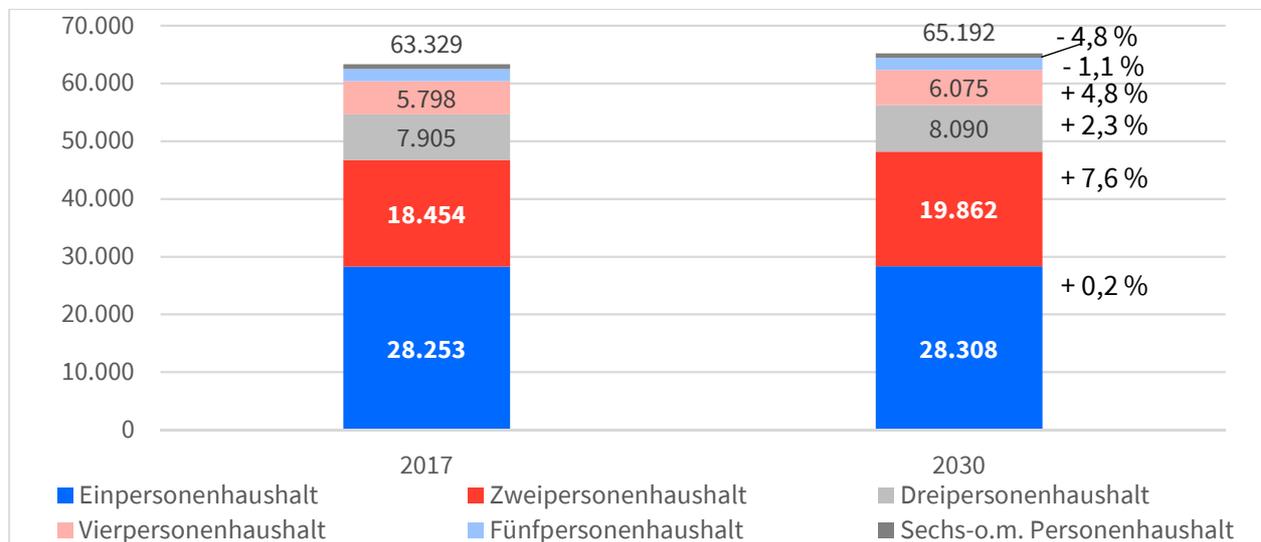
Zur Abschätzung des Nachfragepotenzials nach unterschiedlichen Wohnungen sind die Entwicklungen der Haushaltezahlen wie die der Haushaltstruktur entscheidend, weniger die Bevölkerungszahl.

Grundlage der Haushalteprognose ist die Altersstruktur der IST-Haushalte, die mit der sogenannten Haushaltgenerierung rechnerisch aus dem Melderegister ermittelt werden (Beispiel: 48 % aller über 85-Jährigen leben in Einpersonenhaushalten oder 44 % aller 6 bis unter 10-Jährigen leben in Vierpersonenhaushalten). Durch die „Alterung“ der Einwohner im Prognosezeitraum ändert sich der Anteil der einzelnen Haushaltstypen (demografischer Effekt).

Im Rahmen der durchgeführten Haushalteprognose fanden die allgemein festzustellenden soziodemografischen Entwicklungen, wie z.B. die Ausdifferenzierung der Lebensstile, Individualisierung der Gesellschaft oder Singularisierung keine Berücksichtigung.

Insgesamt steigt die Zahl der Haushalte gegenüber 2017 um rund 1.860 Haushalte bis 2030 an.

Abb. 4: Haushalte 2017 im Vergleich zum Ergebnis der Haushalteprognose bis 2030



Die neue Haushaltevorausberechnung für Heilbronn zeigt, dass die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten dazu führt, dass die Zahl der Privathaushalte trotz der berechneten Stagnation bzw. der rückläufigen Bevölkerungszahl ab 2026/27, noch um weitere sechs Jahre ansteigt. Daher wird der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren noch wachsen. Allerdings verlangsamt sich die Zunahme der Haushaltszahl etwa ab 2024/2025, wodurch der Druck auf den Wohnungsmarkt vermutlich etwas nachlassen wird. Erst danach zeichnet sich auch für die Wohnungsnachfrage eine Trendwende ab.

1.3.3 Wohnungsbedarfsprognose¹¹

Die Wohnungsbedarfsprognose bietet eine Orientierung für den voraussichtlichen Bedarf an Wohnungen. Dieser Bedarf ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis

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

¹¹ ebd., S. 13

2030 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Die Wohnungsnachfrage wird auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt, die allerdings nicht durch Prognosen abgebildet werden kann. Hierzu lassen sich für Heilbronn auch keine plausiblen Annahmen ableiten. Insofern ist die Prognose als langfristiger Entwicklungskorridor und nicht als punktgenaue Vorhersage für jedes Einzeljahr zu verstehen.

Generell gilt für die Wohnungsbedarfsprognose die Vorgabe, dass für jeden Haushalt mit Wohnungsbedarf eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Die verwendete Norm „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren qualitativen Anforderungen. Die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose dient der Quantifizierung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum in Heilbronn. Dabei wird über die detaillierte Analyse der Komponenten Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubaubedarf der *Gesamtbedarf* abgeleitet.

Der Nachholbedarf

Beim Vergleich der vorhandenen Wohneinheiten und des normativen Bedarfs an Wohneinheiten ergibt sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit. Es gibt in Heilbronn weniger Wohnungen als Haushalte. Allerdings zählen zu diesen Haushalten auch die jungen Volljährigen (Auszubildende / Studierende) im elterlichen Haushalt, die theoretisch einen eigenen Wohnungsbedarf haben, diesen aber nicht realisieren (können oder wollen).

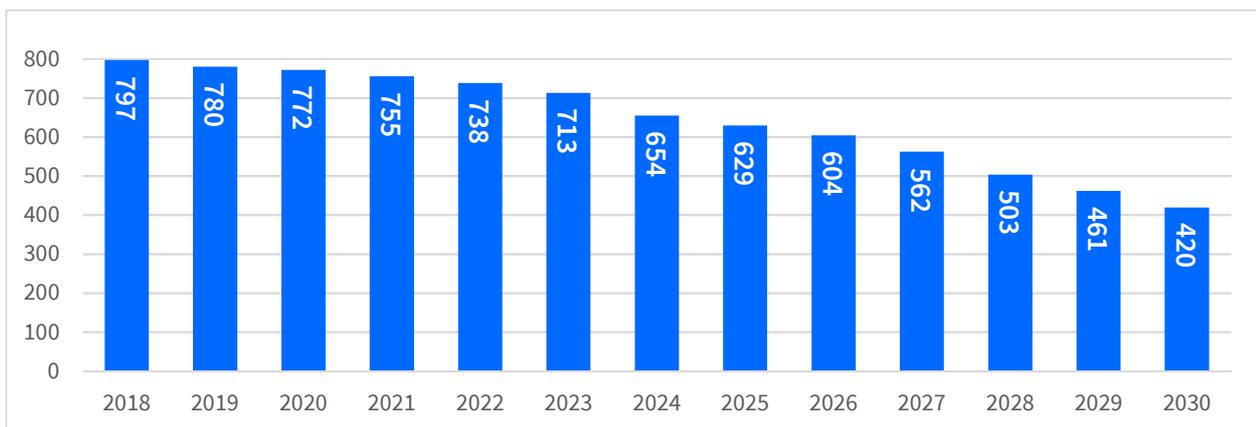
Ersatzbedarf

Für alle durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung wegfallenden Wohnungen ist Ersatz zu schaffen. Über den Ersatzbedarf werden also diejenigen Wohnungen kompensiert, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden.

Neubaubedarf

Der Neubaubedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte (einschließlich der Leerstandsreserve). Die Zunahme der Haushaltezahlen führt zu einem Neubaubedarf.

Abb. 5: Gesamter Wohnungsbedarf im Zeitraum 2018 bis 2030 (jährlich)



Der rechnerische Wohnungsbedarf von 2018 bis 2030 beträgt zum Stand 31.12.2017 noch 8.390 Wohnungen. Vom errechneten Bedarf der oberen Variante (9.060 WE) wurden die Baufertigstellungen in 2016 und 2017 (670 WE) abgezogen. Die Bedarfswerte für den Zeitraum ergeben sich primär durch den starken jährlichen Zuwachs an neuen Haushalten aufgrund der dynamischen Einwohnerentwicklung (vgl. 1.1 Einwohnerentwicklung in Heilbronn, S. 1). Die bis über das Jahr 2030 wachsende Zahl der Haushalte führt zu einem weiterhin hohen Wohnungsbedarf.

1.4 Nachfragergruppen

Im Verlauf des Lebenszyklus verändern sich die Wohnbedürfnisse der Haushalte. Unterschieden wird zwischen Ein- und Zweipersonenhaushalten und familiären Haushalten mit drei und mehr Personen. Anhand der beiden Faktoren Alter und Anzahl der Personen im Haushalt lässt sich die Haushaltsstruktur bestimmen:

- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 18- und 30-Jahren bilden rund 14 % aller Haushalte.
- Haushalte mittleren Alters zwischen 30 und 65 Jahren mit ein bis zwei Personen stellen die größte Nachfragergruppe (31 %).
- Familien und Alleinerziehende sind zu 19 % vertreten.
- Rund ein Viertel der Haushalte sind Seniorenhaushalte (26 %).

Zur Einordnung der Wohnbedürfnisse wird zwischen kleinen, mittleren und großen Wohnungen unterschieden¹²:

- Sehr kleine Wohnungen: Ein- bis Zweiraumwohnungen bis 45 m²
- Kleine Wohnungen: Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit Wohnflächen 45 bis 60 m²
- Mittlere Wohnungen: Drei- bis Vierraumwohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 75 m²
- Große Wohnungen: Drei- bis Vierraumwohnungen mit Wohnflächen von 75 bis 90 m²
- Sehr große Wohnungen: Drei und mehr Räume mit Wohnflächen über 90 m²

Die Bedeutung dieser Wohnungstypen für die jeweiligen Nachfragergruppen erfolgt nach drei Abstufungen (++ = sehr bedeutend, + = bedeutend, o = weniger bedeutend).

Jüngere Haushalte mit 1 und 2 Personen

Die jüngeren Haushalte oder Starterhaushalte sind beispielsweise Studierende, Auszubildende, Berufsanfänger, die allein oder zu zweit in einer Wohngemeinschaft leben, oder junge Paare.

Das Einkommen dieser Haushaltstypen ist häufig eher niedrig. Aber als Wohn- oder Lebensgemeinschaft verfügen sie trotzdem oft über eine hohe (Wohn-)kaufkraft. Jüngere Haushalte verfolgen oftmals einen eher kommunikativ-dynamischen Wohnstil. Dies beinhaltet hohe Anforderungen an einen urbanen Wohnort mit Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten. Die Lage ist zwar wichtig, aber wegen des geringeren Einkommens werden vielfach kleinere Wohnungen nachgefragt.

Bei den jüngeren Altersgruppen zwischen 18 und unter 30 Jahren wird zukünftig ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen sein. Diese Altersgruppe nimmt absolut von rund 21.160 in 2017 auf 18.950 im Jahr 2035 ab. Damit sinkt der Altersgruppenanteil an der Bevölkerung von 17 % auf 14 %.

Altersgruppe	18 bis unter 30 Jahre					
Haushaltstyp	Haushalte mit einer <u>oder</u> zwei Personen					
Anzahl	Einpersonenhaushalte: 6.330 (Anteil: 10 %) Zweipersonenhaushalte: 2.265 (Anteil: 4 %)					
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß	
	++	++	+	o	-	
Umzugsneigung	hoch					
Trend Nachfragergruppe	2025				2035	

¹² Wohntrends 2030, GdW Branchenbericht 6, Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; 2013; S. 112

Alleinstehende mittleren Alters

Es ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil einkommensstärkerer Haushalte in dieser Gruppe vertreten ist. Diese Gruppe bewohnt überwiegend kleine bis mittelgroße Wohnungen. Wohnungen mit mehr als drei Räumen werden praktisch nicht nachgefragt.

Die Entwicklung der Zahl der jüngeren mittelalten Personen zwischen 30 und 45 Jahren und der älteren mittelalten Personen zwischen 45 und 65 Jahren ist bis 2035 gegenläufig. Während die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen zwischen 2017 und 2035 um 7 % zunimmt, stagniert bzw. verringert sich im selben Zeitraum die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen leicht um -0,7 %.

Altersgruppe	30 bis unter 65 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit einer Person				
Anzahl	Einpersonenhaushalte: 14.150 (Anteil: 22 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	++	++	+	o	o
Umzugsneigung	hoch				
Trend Nachfragergruppe	2025	↗		2035	↗

Paare mittleren Alters

Junge Paare zwischen 30 und unter 45 Jahren stellen im Vergleich zu Paaren über 45 Jahre bis 65 Jahre eine Minderheit dar (28 % zu 72 %).

Es ist davon auszugehen, dass bei den jüngeren Paare zumeist beide erwerbstätig sind und sie somit über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen verfügen. Sie bilden den überwiegenden Teil der nicht ehelichen Partnerschaften. Junge Paare, die planen, eine Familie zu gründen, haben in der Regel einen vergleichbaren Lebensstil wie Familien. Insgesamt wird deren Zahl aufgrund der demographischen Entwicklung stagnieren bzw. sich verringern.

Altersgruppe	30 bis unter 65 Jahre				
Haushaltstyp	Ehepaar oder Paar in nichtehelicher Lebensgemeinschaft (2 Personen)				
Anzahl	Paar-Haushalte: 5.730 (Anteil: 9 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	o	+	++	++	+
Umzugsneigung	niedrig				
Trend Nachfragergruppe	2025	⇒		2035	↘

Familien / Mehrpersonenhaushalte mittleren Alters

Der klassische Familienbegriff umfasst in erster Linie Haushalte mit zwei Erwachsenen und Kindern unter 18 Jahren. Diese haben in Heilbronn einen Anteil von rund 15 %. Beim übrigen Teil der Mehrpersonenhaushalte (17 %) handelt es sich um Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen bzw. erwachsenen Kindern. Hierzu zählen auch Wohngemeinschaften.

Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Anteil der Paare mit Kindern Haus- oder Wohnungsbesitzer sind, da die Eigentumsquote bei Familien überdurchschnittlich hoch ist. Im Jahr 2013 besaßen von den Dreipersonenhaushalten über 70 % eine Immobilie. Bei den noch größeren Haushalten steigt die Quote auf rund 80 %.¹³ Dementsprechend verfügen sie über die größten Wohnflächen.

Die Zahl der Familien wird sich bis 2035 verringern. Aufgrund des Zuwachses der Altersgruppe, die sich in der Familiengründungsphase befindet (30-45 Jahre), wird allerdings auch die Gruppe der Familien zwischen 2015 und 2020 wieder wachsen.

Altersgruppe	30 bis unter 65 Jahre				
Haushaltstyp	Ehepaare oder Paare in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit mindestens einem Kind, sonstige Mehrpersonenhaushalte				
Anzahl	Familien-/Mehrpersonenhaushalte: 20.410 (Anteil: 32 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	o	o	+	++	++
Umzugsneigung	niedrig				
Trend Nachfragergruppe	2025	↗		2035	↗

Alleinerziehende mittleren Alters

Die Alleinerziehenden sind insgesamt eine sehr heterogene Gruppe. Gründe für den Status „Alleinerziehend“ können die Folge von Trennung / Scheidung sein oder eine bewusste Entscheidung für diesen Lebensstil. Die zukünftige Entwicklung dieses Haushaltstyps ist abhängig von den demographischen Entwicklungen analog der oben beschriebenen Familien, aber auch von sich ändernden Lebensstilvorstellungen.

Insgesamt ging die Zahl der Ehescheidungen in den letzten 10 Jahren zwar leicht zurück,¹⁴ gleichzeitig diversifizieren sich weiterhin die Lebensstile (Pluralisierungstendenzen). Vor diesem Hintergrund ist zukünftig keine wesentliche quantitative Veränderung innerhalb der Nachfragergruppe Alleinerziehende zu erwarten.

Altersgruppe	30 bis unter 65 Jahre				
Haushaltstyp	Bezugsperson ohne ehelichen oder nichtehelichen Partner, mindestens ein Kind				
Anzahl	Alleinerziehendenhaushalte: 2.345 (Anteil: 4 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	o	++	++	+	+
Umzugsneigung	niedrig				
Trend Nachfragergruppe	2025	↗		2035	↗

¹³ 58 % der privaten Haushalte in Baden-Württemberg haben Haus- und Grundbesitz: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2014, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

¹⁴ 2008 = 240 Ehescheidungen → 2017 = 161 Ehescheidungen in Heilbronn, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistische Bericht: Gerichtliche Ehelösungen in Baden-Württemberg

Jüngere Senioren

Die Gruppe der Senioren ist bereits jetzt sehr heterogen und wird sich zukünftig noch weiter ausdifferenzieren. So werden z. B. die Baby-Boomer der späten 1950er- und 1960er-Jahre in den kommenden Jahren ins Rentenalter übergehen und dort auch neue, "seniorengerechte" Lebens- und Wohnkonzepte etablieren, z. B. im Hinblick auf die Bildung von Netzwerken und Nachbarschaftshilfen.

Der weitaus überwiegende Teil der älteren Menschen möchte nach wie vor in der angestammten Wohnung alt werden. Vor dem Hintergrund sich ausdifferenzierender Wohnkonzepte gibt es aber unter den Senioren eine wachsende Gruppe, die ihren Wohnstandort bzw. ihre Wohnform noch einmal verändern möchte, insbesondere, um mehr soziale Einbindung und Versorgungssicherheit zu erreichen. Etwa ein Drittel der älteren Haushalte kann sich vorstellen, bei einem Umzug auch noch einmal eine Wohnung bzw. ein Haus zu beziehen, bei dem sich die Wohnsituation deutlich von der bisherigen unterscheidet.¹⁵

Die Einkommenssituation der Senioren kann derzeit aufgrund der Rentensituation noch als gut bezeichnet werden. Allerdings wird zukünftig der Anteil der Seniorenhaushalte mit sehr niedrigen Renten aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z. B. gebrochene Berufsbiographien oder Teilzeitjobs steigen. Langfristig wird außerdem die Zahl der Haushalte wachsen, die aufgrund geringen Vermögensaufbaus und geringer privater Altersvorsorge über eine niedrige Wohnkaufkraft im Alter verfügen.

Die Zahl der jüngeren Senioren zwischen 65 und 80 Jahren wird deutlich zunehmen, von etwas mehr als 17.300 Personen in 2017 auf 21.765 Personen im Jahr 2035.

Altersgruppe	65 bis unter 80 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit einer <u>oder</u> zwei Personen				
Anzahl	Einpersonenhaushalte: 4.750 (Anteil: 8 %)				
	Zweipersonenhaushalte: 5.110 (Anteil: 9 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
Einpersonenhaushalte	+	++	++	o	o
Zweipersonenhaushalte	o	++	++	+	o
Umzugsneigung	niedrig				
Trend Nachfragergruppe	2025	↗		2035	↑

¹⁵ Wohntrends 2030, GdW Branchenbericht 6, Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; 2013; S. 76

Hochaltrige

Die der Zahl der Hochaltrigen über 80 Jahre wird im Verlauf der Prognose von derzeit rund 7.630 auf 8.540 im Jahr 2035 ansteigen. Dies bedeutet eine Steigerung um 12 %.

Dadurch wird auch die absolute Zahl der Pflegefälle deutlich steigen. Hiervon werden entsprechend auch Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft betroffen sein. Vor allem die Anzahl an altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, die als Standort für ambulante Pflege genutzt werden können, wird wesentlich größer werden müssen, um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der angestammten Wohnung zu ermöglichen.

Altersgruppe	80 Jahre und älter				
Haushaltstyp	Haushalte mit einer <u>oder</u> zwei Personen				
Anzahl	Einpersonenhaushalte: 2.850 (Anteil: 5 %)				
	Zweipersonenhaushalte: 2.290 (Anteil: 4 %)				
Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
Einpersonenhaushalte	+	++	++	o	o
Zweipersonenhaushalte	o	++	++	+	o
Umzugsneigung	niedrig				
Trend Nachfragergruppe	2025	↗		2035	↑

Langfristig nimmt die Zahl der jungen Haushalte (18 - unter 30 Jahren) ab. Da diese jungen Haushalte i.d.R. in sehr kleinen bis kleinen Wohnungen leb(t)en, stehen diese Wohnungstypen dann verstärkt den Haushalten in der Familiengründungsphase zur Verfügung.

Die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen wächst voraussichtlich um über 7 % auf ca. 28.120 Personen. In dieser Altersgruppe ist der Wunsch nach Eigentumsbildung relativ konstant ausgeprägt. Der Aspekt der Vermögensbildung zur Alterssicherung kann diesen Trend sogar etwas verstärken. Schwankend ist jedoch die Realisierungsmöglichkeit, die wesentlich von der Einkommenssituation der Haushalte sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.

Auch die Zahl der älteren Haushalte ab 65 Jahren wird deutlich anwachsen. Älteren Haushalte benötigen kleine bis mittlere Wohnungen, die altersgerecht ausgestattet sein sollten. Hier besteht eine Angebotslücke.

Aufgrund des soziodemografischen Trends der Ausdifferenzierung und Pluralisierung der Lebensstile werden zukünftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt werden.

1.5 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Stadt Heilbronn wurde vom Land Baden-Württemberg als „Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt“¹⁶ eingestuft. Daher legt dieser Monitor besonderes Augenmerk auf die Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum. Allerdings gibt es zur Abgrenzung des "unteren Wohnungsmarktsegmentes", also für preisgünstige Mietwohnungen, keine eindeutige Definition. Daher wurden die „angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ durch ein "Schlüssiges Konzept" definiert.¹⁷

Hier wurden die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher, konkurrierender Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum untersucht. Hierzu gehören insbesondere:

- Empfänger von Arbeitslosengeld II nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II),
- Empfänger von Grundsicherung im Alter, bei Erwerbsminderung oder Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII),
- Wohngeldempfänger,
- Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe.

1.5.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Zur Abschätzung des Bedarfs an preiswertem Wohnraum ist die Anzahl der Leistungsbezieher in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (ALG II) nach dem SGB II eine wesentliche Größe, da rund 90 % der Bedarfsgemeinschaften zur Miete leben.¹⁸

Tab. 3: Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten in Heilbronn¹⁹

Jahr	Bedarfsgemeinschaften	Haushalte insg.	Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten
2010	4.476	57.077	7,8 %
2011	4.013	57.738	7,0 %
2012	4.138	58.745	7,0 %
2013	4.311	59.354	7,3 %
2014	4.464	59.885	7,5 %
2015	4.485	61.589	7,3 %
2016	4.689	62.495	7,5 %
2017	4.716	63.329	7,4 %

¹⁶ Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg - MietBgVO BW) → vgl. S. 37, 4. Mietwohnungsmarkt

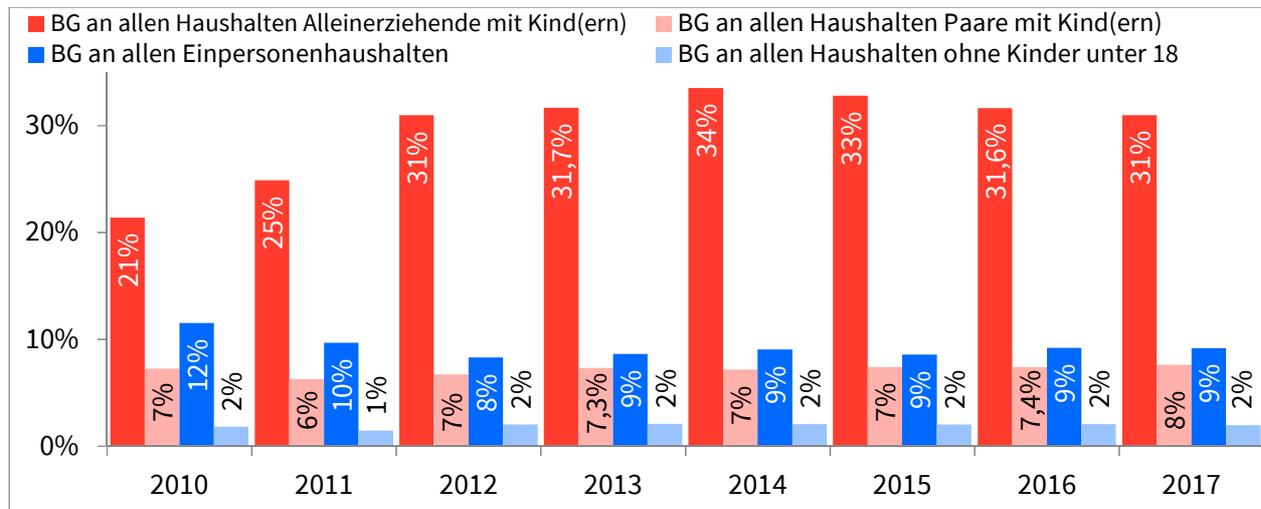
¹⁷ Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft; Methodenbericht August 2016, Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH

¹⁸ Bundesagentur für Arbeit Statistik, Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen), Berichtsmonat: Januar 2018

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Kommunales Melderegister / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

Die Aufteilung der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltstypen liefert ein differenzierteres Bild.

Abb. 6: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltstyp an allen Heilbronner Haushalten



Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei Alleinerziehenden-Haushalten mit Kind(ern) liegt mit durchschnittlich 30 % am höchsten. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften bei den Einpersonenhaushalten (Ø 9,4 %) und den Familienhaushalten mit Kindern (Ø 7,3 %) ist deutlich niedriger. Bei den Haushalten ohne Kinder unter 18 Jahren ist der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit durchschnittlich 1,9 % am geringsten.

Hieraus lassen sich erste Rückschlüsse auf die nachgefragten Wohnungstypen und Wohnungsgrößen ableiten: Aus dem hohen Anteil kleiner Haushalte unter den Empfängern von staatlichen Leistungen für das Wohnen resultiert ein hoher Bedarf vor allem an kleinen Mietwohnungen im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment, die überwiegend auch den Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft entsprechen müssen.

1.5.2 Wohngeldempfänger

Anspruch auf Wohngeld haben Menschen, die aufgrund ihres geringen Haushaltseinkommens einen Zuschuss zur Miete bei angemietetem und selbst genutztem Wohnraum (Mietzuschuss) oder als Zuschuss zu den Kosten bei selbst genutztem Wohneigentum (Lastenzuschuss) erhalten. Empfänger von Transferleistungen, wie z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, erhalten kein Wohngeld, da bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden nur die Haushalte betrachtet, die einen Mietzuschuss erhalten. Da Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt wird,²⁰ ist davon auszugehen, dass diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

²⁰ § 1 Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24.09.2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert 11.11.2016 (BGBl. I S. 2500)

Tab. 4: Wohngeldempfänger-Haushalte 2013 – 2017 (Jahresmittelwerte)

Jahr	Wohngeldhaushalte	davon Mietzuschusshaushalte	davon Lastenzuschusshaushalte
2013	1.115	1.054	61
2014	952	904	48
2015	774	742	32
2016	776	753	23
2017	694	673	21

In den letzten fünf Jahren sind die Wohngeldempfängerhaushalte deutlich zurückgegangen. Dies hängt zum einen mit der Anpassung der Mietobergrenzen im SGB II / SGB XII zusammen, die dazu geführt hat, dass in diesen Leistungssystemen höhere Kosten der Unterkunft übernommen werden können und Haushalte so aus dem Wohngeldbezug herausgefallen sind.

Die Höchstbeträge für die Miete oder Belastung sind nach sechs Mietstufen gestaffelt, die durch das zuständige Bundesministerium²¹ festgelegt werden. Die Mietstufen I und II befinden sich unter dem Bundesdurchschnitt der Mieten, die Mietstufe III spiegelt den Durchschnitt wider, und die Mietstufen IV bis VI sind oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Stadt Heilbronn liegt in der Mietstufe IV. Zusätzlich richtet sich der Miethöchstbetrag nach der Anzahl der zugehörigen Haushaltsmitglieder.

Im Rahmen der Wohngeldgewährung können nur Mieten bis zur Maximalhöhe der in Stufe IV ausgewiesenen Beträge berücksichtigt werden.

Tab. 5: Höchstbeträge für Miete und Belastung beim Wohngeld in EURO

Zum Haushalt gehörige Familienmitglieder	Miete und Belastung
1	434 €
2	526 €
3	626 €
4	730 €
5	834 €
jedes weitere Mitglied im Haushalt	+ 101 €

Bei Haushalten, die über dieser maximalen Miethöhe liegen, kann der Teil der wohngeldfähigen Miete, der den Höchstbetrag übersteigt, nicht bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt werden. Hier wird der Höchstbetrag als Miete angesetzt.

²¹ Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist mit dem Erlass der Bundeskanzlerin vom 14.03.2018 zuständig.

Der zu bezuschussende Anteil der Miete liegt somit in den höheren Mietstufen höher. Auch das zu berücksichtigende Gesamteinkommen fällt in den oberen Mietstufen höher aus. Damit hat die Mietstufe unmittelbaren Einfluss auf den Mietzuschuss.

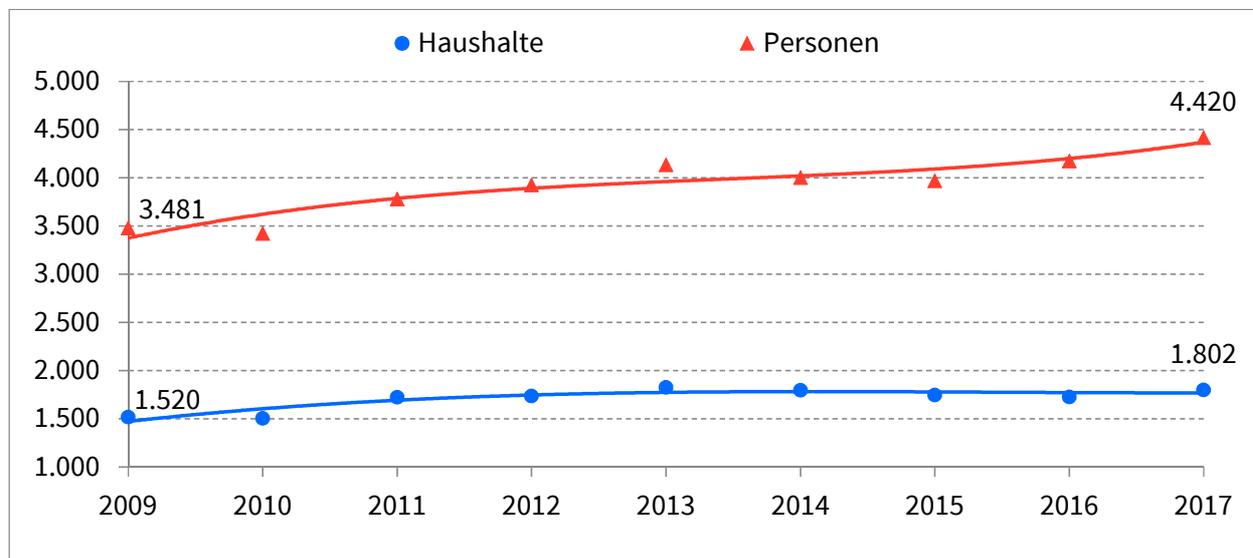
Zwar wurde das Wohngeld im Rahmen der Wohngeldreform zum 01.01.2016 erhöht, allerdings gab es keine Änderung der Mietstufe IV für Heilbronn. Hier sollte eine Anpassung in eine höhere Mietstufe durch das zuständige Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat erfolgen.

1.5.3 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung

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

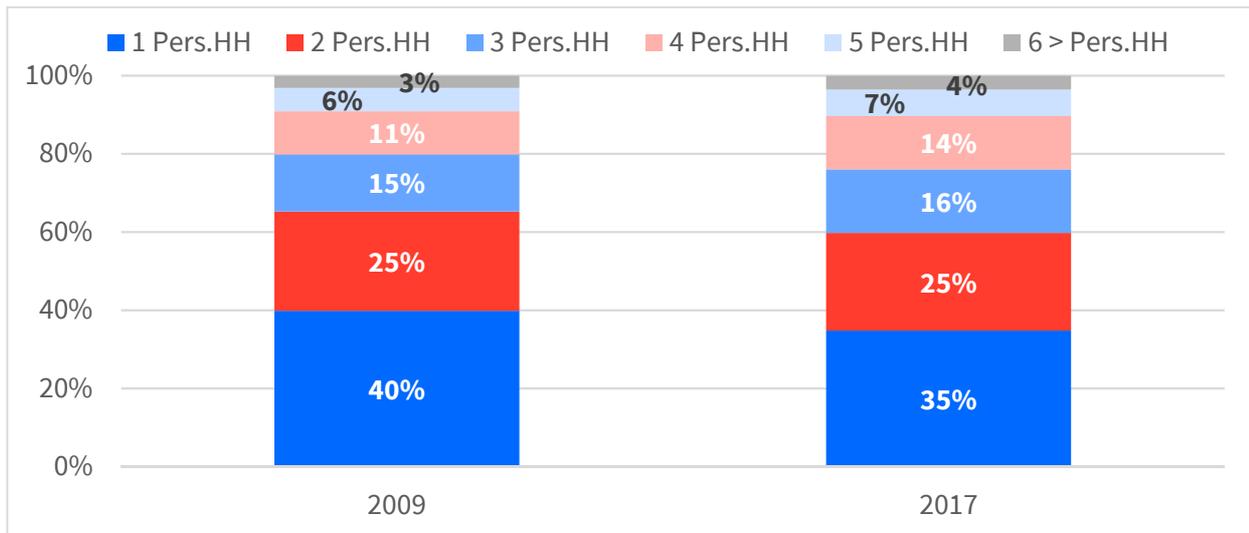
Im zehnjährigen Mittel suchen rund 1.800 Haushalte, das entspricht ca. 4.140 Personen pro Jahr, über die Stadtsiedlung Heilbronn eine Mietwohnung. Seit 2009 ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um knapp 16 % angestiegen; gleichzeitig ist die Gesamtzahl der nachfragenden Personen sogar auf über 21 % gestiegen.

Abb. 7: Wohnungssuchende Haushalte/Personen (Stadtsiedlung Heilbronn)²²



Im Betrachtungszeitraum nahm der Anteil der Einpersonenhaushalte um 5 % ab, während der Anteil der Zweipersonenhaushalte konstant blieb. Angestiegen sind dagegen die Anteile der Mehrpersonenhaushalte, vor allem die Anteile der größeren Haushalte mit mehr als drei Personen. Dies ist der zentrale Grund für den Anstieg der wohnungsnachfragenden Personen.

²² Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

Abb. 8: Struktur der wohnungssuchenden Haushalte bei der Stadtsiedlung Heilbronn²³

Im Jahr 2017 sind 60 % der Mietinteressenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Demzufolge werden überwiegend kleine Wohneinheiten nachgefragt. Andererseits stiegen die Anteile der Mehrpersonenhaushalte (mit Kindern) gegenüber 2009 um 5 % an. Im Vergleich zur gesamten Heilbronner Haushaltstruktur zeigt sich, dass bei der Stadtsiedlung Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich überrepräsentiert sind.

Gerade große Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind bei der Stadtsiedlung mehr als doppelt so häufig als Mietinteressenten vertreten, als diese Haushaltstypen in Heilbronn typischerweise vertreten sind. Für diese Haushalte sind vermutlich nur sehr wenige adäquate und erschwingliche Wohnungsangebote auf dem (freien) Wohnungsmarkt verfügbar.

1.5.4 Studierende in Heilbronn

Das Studienangebot wurde in den letzten 10 Jahren in Heilbronn massiv ausgebaut. Zum einen wurde 2005 die Heilbronn Business School (heute German Graduate School of Management and Law) gegründet, zum anderen richtete 2010 die DHBW Mosbach eine Außenstelle in Heilbronn ein, die bereits zum Studienjahr 2014/15 eine eigene Leitung bekam und den Studienbetrieb als DHBW Heilbronn verselbständigte. Im gleichen Jahr gründete die Duale Hochschule Baden-Württemberg das Center for Advanced Studies (CAS) auf dem Bildungscampus, in dem die Masterstudiengänge gebündelt werden, die vorher an den Studienakademien der DHBW angeboten wurden.

Zum Wintersemester 2018/2019 wird eine Außenstelle der Technischen Universität München (TUM) auf dem Campus Heilbronn mit der TUM School of Management ihren Lehrbetrieb aufnehmen. Mittelfristig ist der Aufbau von 1.000 Studienplätzen vorgesehen. Die private German Graduate School of Management and Law (GGS) wird bis zum Jahr 2021 organisatorisch in den „TUM Campus Heilbronn“ eingegliedert.

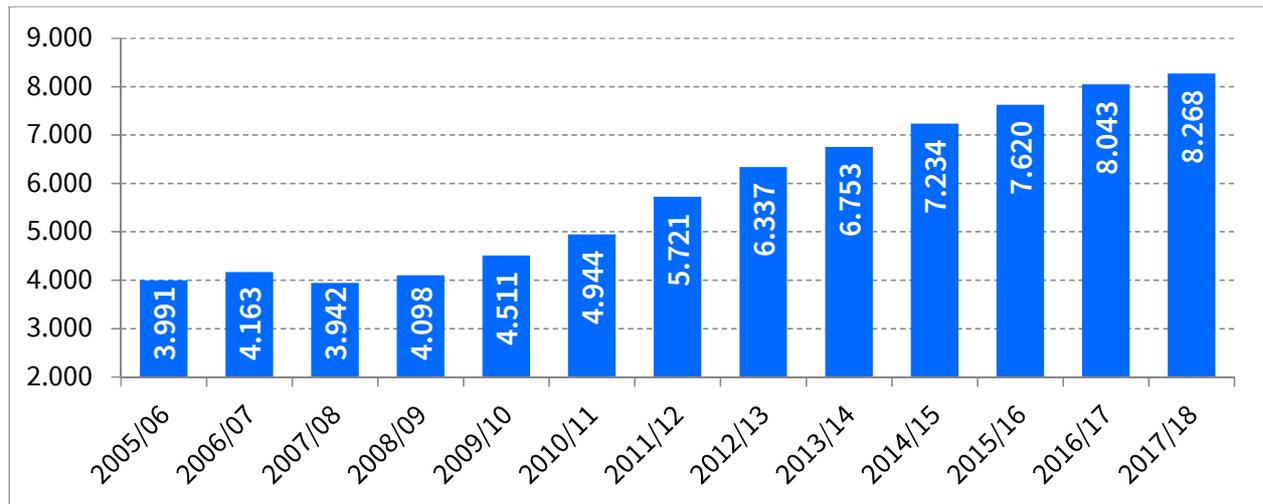
²³ ebd.

Auf dem Bildungscampus läuft seit dem Wintersemester 2011/2012 der Betrieb. Heute teilen sich die vier Hochschulen:

- Hochschule Heilbronn (HHN)
- German Graduate School of Management and Law (GGS)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn (DHBW)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg, Center for Advanced Studies (CAS)

zusammen mit der Akademie für Innovative Bildung und Management Heilbronn-Franken gGmbH (aim) die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Bibliothek oder die Mensa.

Abb. 9: Entwicklung der Studierendenzahlen in der Stadt Heilbronn²⁴



Seit dem Wintersemester 2008/2009 steigt die Zahl der Studierenden in Heilbronn kontinuierlich an und hat sich bis zum Wintersemester 2017/2018 sogar verdoppelt. Dies ist nicht nur durch die o.g. Neugründungen bedingt, sondern auch durch den weiteren Ausbau der Kapazitäten der Hochschule Heilbronn (HHN) am Hauptstandort Campus Sontheim und auf dem Bildungscampus. Mit der ansteigenden Studierendenzahl steigt auch die Nachfrage nach Wohnheimplätzen. Nach Aussage der Betreiber sind die Wohnheime immer voll belegt. Ein Indiz, dass die Nachfrage das Zimmerangebot weiterhin übersteigt.

Tab. 6: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen²⁵

	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18
HHN	3.991	4.126	3.883	4.025	4.383	4.695	5.218	5.618	5.803	5.869	5.863	5.801	5.745
GGS	-	37	59	73	128	162	159	128	148	177	203	305	239
DHBW	-	-	-	-	-	87	344	591	802	990	1.034	1.178	1.201
CAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198	520	759	1.083
Insgesamt	3.991	4.163	3.942	4.098	4.511	4.944	5.721	6.337	6.753	7.234	7.620	8.043	8.268

²⁴ Studierende an baden-württembergischen Hochschulen im jeweiligen Wintersemester, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

²⁵ ebd.

Wohnmöglichkeiten für Studierende

Die Studierenden haben Wohnmöglichkeiten in direkter Nähe zu ihren Studienstätten. In Sontheim finden sie Zimmer oder Appartements in einem der sechs Wohnheime unterschiedlicher Träger, die sich in unmittelbarer Nähe des Campus Heilbronn-Sontheim befinden. In fußläufiger Entfernung zum Bildungscampus befinden sich fünf privat betriebene Wohnheime. Ein weiteres privates Wohnheim liegt in der Nähe des Hauptbahnhofs.

Tab. 7: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.12.2017)

Wohnheim	Adresse	In Betrieb seit	Anzahl Wohnheimplätze
Kennedystraße	John-F.-Kennedy-Straße 15/1-2	1950	72
Max-Planck-Straße	Max-Planck-Str. 27	1978	238
Gustav-Berger-Haus	Max-Planck-Str. 31	1992	134
App one	Sontheimer Landwehr 1	2011	53
App two	Robert-Bosch-Straße 45	2011	47
Studentenwohnen	Sontheimer Landwehr 21-23	2011	21
Paula-Flat	Paulinenstraße 14/1	2012	106
RobertA-Flat	Robert-Bosch-Straße 55	2014	80
PUROpartment	Weststraße 26	2014	89
Meine Studibude	Ludwigsburger Str. 4	2014	12
JIMI-LIVING	Neckarsulmer Str. 17 - 19	2014	38
wg ONE, TWO, 3	Paulinenstraße 41, 43	2014	82
Schwibbogengasse	Schwibbogengasse 3	2015	14
LOHTOR	Lohtorstraße 7	2016	114
CAMPUS SÜDBAHNHOF	Stuttgarter Straße 84	2018	60
Insgesamt:			1.160

Im laufenden Jahr 2018 werden voraussichtlich weitere rund 100 Studierendenwohnungen fertig gestellt. Ein Wohnprojekt der besonderen Art startete im April 2018: „Gemeinsam Leben am Südbahnhof“. In 42 Wohneinheiten werden junge Erwachsene mit und ohne Handicap mit Studierenden in inklusiven Wohngemeinschaften zusammenwohnen. Für ihren Betreuungseinsatz wohnen die Studierenden mietfrei. Begleitet wird dieses Wohnprojekt durch unterstützende Kräfte der „Offenen Hilfen“.

Im Jahr 2017 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 469 Wohnheim-Apartments ausgestellt, so dass mit weiteren Fertigstellungen von Wohnheimplätzen in den Folgejahren zu rechnen ist.

1.5.5 Geflüchtete

Die Stadt Heilbronn ist als Untere Aufnahmebehörde für die Unterbringung von Asylbewerbern sowie von bleibeberechtigten Geflüchteten zuständig.

In den Jahren 2013 bis 2017 wurden 2.200 Asylsuchende neu in Heilbronn aufgenommen. Um der Verpflichtung der Unterbringung nachzukommen, stehen in der Stadt Heilbronn aktuell 47 Standorte zur Verfügung, die sich dezentral über das Stadtgebiet verteilen. Die Unterkünfte unterscheiden sich in Gemeinschaftsunterkünfte mit Mehrbettzimmern sowie in Mehrfamilienhäuser oder einzelne Wohnungen, die auf dem freien Wohnungsmarkt von der Stadtverwaltung angemietet werden konnten. Jedem Bewohner stehen hier mindestens 7 m² durchschnittliche Wohn- und Schlaflfläche zur Verfügung.²⁶ Die Kapazitäten in den Unterkünften betragen zum 30.04.2018 rund 1.080 Plätze.

Am 30.04.2018 wohnten 964 Personen in den städtischen Flüchtlingsunterkünften, darunter ca. 200 minderjährige Kinder und Jugendliche mit ihren Familien. Ein erheblicher Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner (698 Personen) ist inzwischen berechtigt, eine eigene Wohnung zu beziehen. Diese Menschen befinden sich in der sogenannten Anschlussunterbringung. Diese beginnt nach der Entscheidung über ihren Asylantrag oder spätestens nach 24-monatiger Unterbringung in einer Flüchtlingsunterkunft in Heilbronn.

Für die vorläufige Unterbringung von Asylbewerbern, die sich noch im Asylverfahren befinden, sowie für die Anschlussunterbringung von bleibeberechtigten Personen und jenen, die bereits 24 Monate in Heilbronn wohnen, werden die selben Unterkünfte genutzt. Personen, die von der vorläufigen Unterbringung in die Anschlussunterbringung wechseln, ziehen daher nicht um, sondern leben solange in den städtischen Unterkünften, bis sie eigenen Wohnraum anmieten und ausziehen können.

Erst wenn sich die Anzahl der unterzubringenden Geflüchteten insgesamt reduziert, z.B. durch geringere Neuzuweisungen in die vorläufige Unterbringung oder durch vermehrte Auszüge von anschlussuntergebrachten Personen in eigene Wohnungen, können Unterkünfte geschlossen werden. Zuletzt wurden die Mehrzweckhallen von Jugendzentren sowie eine ehemalige Videothek, die zur Flüchtlingsunterbringung genutzt wurden, geräumt.

Für die anerkannten, bleibe- und somit auszugsberechtigten Geflüchteten gilt die Wohnsitzauflage nach dem Aufenthaltsgesetz, wonach sie nur im Stadtgebiet Heilbronn eine Wohnung beziehen dürfen.²⁷

Die Wohnsitzauflage entfällt erst, wenn die betroffene Person, deren Ehepartner oder ein minderjähriges Kind einen Ausbildungs- oder Studienplatz erhält oder über eigenes Einkommen ab einer Höhe von 712 Euro brutto verfügt.

²⁶ § 8 Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz) Baden-Württemberg, GBl. S. 493, 498

²⁷ § 12a Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet, BGBl. I 2018 S. 342

1.5.6 Junge Familien und junge Paare

Unterschiedliche Studien zur Wohnpräferenz zeigen, dass die meisten befragten Familienhaushalte eine ruhige Wohnlage und Naturnähe als wesentliche Kriterien für ihren Wohnwunsch angeben. Gleichzeitig wird die Nähe zum Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs als sehr wichtig beurteilt. Also sind die Vorteile der Innenstadt mit kurzen Wegen und die Verfügbarkeit aller benötigten Einrichtungen hoch angesehen.

Abb. 10: Familienwanderungen (Haushalte) zwischen Stadt- und Landkreis Heilbronn - 2010 bis 2017²⁸

Familientyp		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2010 - 2017
Junge Paare (ohne Kinder)		6	-43	-26	-35	-25	-96	-110	-56	-385
Familien	Alleinerziehende	-10	9	-6	-4	15	-1	-22	-4	-23
	Ältere Alleinerziehende	6	11	-8	3	23	-3	-2	0	30
	Junge Familien	-45	-33	-54	-49	-55	-51	-81	-57	-425
	Ältere Familien	-2	-4	-6	-21	-20	-33	-34	-32	-152
	Familien insgesamt	-51	-17	-74	-71	-37	-88	-139	-93	-570

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, sowie mindestens einem Kind unter 18 Jahren.
- Ältere Familie: einer oder beide Partner 40 Jahre oder älter sowie mindestens einem Kind unter 18 Jahren.

Die Auswertung der Familienwanderung mit dem Landkreis Heilbronn zeigt allerdings, dass Paare mit Kindern die stärkste Gruppe der Abwanderer darstellen. Innerhalb dieser Gruppe dominieren die jungen Paare mit Kindern. Die zweitstärkste Gruppe bilden junge Paare ohne Kinder.

Ein Faktor für das Wanderungsverhalten von so genannten Schwellenhaushalten ist ihre finanzielle Lage. Diese Familien haben üblicherweise eine geringere Zahlungsmöglichkeit je Quadratmeter Wohnfläche und reagieren aufgrund der notwendigen größeren Wohnungen daher mit ihren Standortentscheidungen besonders preissensibel auf die nach wie vor bestehenden Differenzen bei den Grundstückspreisen gegenüber dem Umland. Auch Veränderungen bei den Mobilitätskosten und den steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. Pendlerpauschale) wirken sich daher auf die Standort- und Wohnungswahl aus, sodass auch zukünftig ein gewisses Maß an Suburbanisierung zu erwarten ist.

Aufgrund des demografischen Wandels wird der Anteil an jungen Familien in der Bevölkerung langfristig rückläufig sein. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren immer noch viele junge deutsche Familien von Heilbronn weg wanderten und zwar bevorzugt in die Kragengemeinden (überwiegend nach Leingarten und Flein). Engpässe auf dem Heilbronner (Miet-)Wohnungsmarkt und steigende Mieten sind u.a. Gründe, die zur Abwanderung von Familien in die Landkreisgemeinden führen.

²⁸ Quelle: Kommunales Melderegister / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

Die Stadt Heilbronn hat ihre Aktivitäten intensiviert, um den Abwanderungen junger Familien entgegenzuwirken. So wurde die Richtlinie "Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken" geändert,²⁹ um Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen oder zu erleichtern.

Auch mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ wird der Wegzug der Familien ins Umland offensiv angegangen, in dem der Bau von geförderten Mietwohnungen auch für Familien forciert wird.³⁰

Heilbronner Wohnraumförderprogramm

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

Die Stadt Heilbronn fördert junge Paare ohne Kinder und Familien mit mindestens einem Kind, wenn sie von der Stadt Heilbronn ein Grundstück erwerben, darauf bauen und das Objekt mindestens zehn Jahre selbst bewohnen. Auch Bauträger können von der Stadt Heilbronn ein Grundstück erwerben und 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.

Tab. 8: Das städtische Wohnbauförderprogramm

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2010 - 2017
Anzahl der geförderten WE	9	10	8	4	9	7	5	1	53
Zuschusssummen in EURO	265.800	158.700	214.800	123.000	264.100	210.400	185.500	30.000	1.452.300
Ø Förderbetrag je Wohnung	29.533	15.870	26.850	30.750	29.344	30.057	37.100	30.000	27.402

Die Familien- und Kinderfreundlichkeit Heilbronnns ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Stadtentwicklung. Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels will die Stadt Heilbronn insbesondere Familien mit Kindern einen attraktiven Wohnstandort bieten. Zur stärkeren familienpolitischen Profilierung wurde bereits 2004 das städtische Wohnungsbauförderprogramm „Junge Familien“ aufgelegt. Das Förderprogramm wurde 2016 überarbeitet und läuft jetzt unter dem Titel: „Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken“³¹.

²⁹ GR-DS 171, 27.07.2016

³⁰ Vgl. Tab. 22: Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Heilbronn, S. 49

³¹ Richtlinien, gültig ab 28.07.2016

1.6 Fazit zur Nachfrageentwicklung

Hier sind die wesentlichen Aussagen der Analyse der Nachfragerseite zusammengefasst.

Wohnungsnachfrage / Bedarf an Wohnungen

- In allen Marktsegmenten besteht ein hoher Wohnungsbedarf.
- Zum Stand 31.12.2017 besteht ein rechnerischer Wohnungsbedarf von 8.390 Wohnungen.
- Die Haushalteprognose ergibt ein Anwachsen der Haushaltezahl über das Jahr 2030 hinaus. Daher wird der relativ hohe Wohnungsbedarf auch über den Prognosehorizont 2030 bestehen bleiben.
- Vorwiegend werden kleinere Wohnungstypen nachgefragt (+1.460 Ein- und Zweipersonenhaushalte).
- In Heilbronn werden rund 45 % der Wohnungen von Eigentümern bewohnt.³² Die Nachfrage wird weitgehend konstant bleiben, denn das Eigentum wird weiterhin als zentrales Element der privaten Vermögensbildung von großer Bedeutung sein.
- Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte wächst voraussichtlich um rund 460 Haushalte. Für diese Mehrpersonenhaushalte sollten entsprechende Wohnungen bereitgestellt werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen wird hingegen leicht abnehmen (-60 Haushalte).
- Allerdings fragen bei der Stadtsiedlung 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,
- der vielen jungen Geflüchteten, die nach Heilbronn kamen,
- des soziodemografischen Trends zur Ausdifferenzierung und Pluralisierung der Lebensstile,
- der Tendenz der Haushalerverkleinerung (Individualisierung der Gesellschaft),
- des hohen Anteils kleiner Empfängerhaushalte von staatlichen Leistungen für das Wohnen,
- der größer werdenden Gruppe der älteren Haushalte, die altersgerecht ausgestattete kleine Wohnungen nachfragen. Hier besteht eine Angebotslücke.

Tab. 9: Quantitative Entwicklung der jeweiligen Gruppen auf Basis der Bevölkerungsprognose.

	Einwohner 2017	Trend	Einwohner 2035
Jüngere Haushalte (Haushaltsbildung) Einwohner von 18 Jahren bis unter 30 Jahren	21.158	↘ - 10,5 %	18.946
Familiengründungsphase Einwohner von 30 Jahren bis unter 45 Jahren	26.265	↗ + 7,1 %	28.118
Familienphase (Konsolidierungsphase) 45 bis unter 65 Jahre	33.661	⇔ - 0,7 %	33.425
Jüngere Senioren (Ruhestandsphase) Einwohner von 65 Jahren bis unter 80 Jahren	17.304	↑ + 25,8 %	21.765
Hochaltrige(Ruhestandsphase) Einwohner von 80 Jahre und ältere	7.628	↗ + 11,9 %	8.538

³² Stichtagserhebung aus der GWZ 2011. Grundsätzlich ist der Anteil selbstgenutzter bzw. vermieteter Wohnungen aus keiner amtlichen Statistik zu entnehmen. Diese Zahl kann somit erst mit dem kommenden Zensus 2020 aktualisiert werden.

Gründe für die Nachfrage nach preiswerten (Miet-)Wohnungen

Die Haushaltezahlen aus der Nachfragergruppe, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, wurden ins Verhältnis zu allen Heilbronner Haushalten gesetzt, um den Bedarf an unterschiedlichen, preiswerten Wohnungsgrößen ableiten zu können:

Tab. 10: Nachfragergruppen im unteren Marktsegment³³

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Haushalte 2017	28.253	18.454	7.905	5.798	2.919	63.329
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	22 %	11 %	14 %	14 %	23 %	17 %
Summe der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	6.258	1.968	1.137	789	665	10.817

- Ca. 10.800 Heilbronner Haushalte sind auf Mietwohnungen im unteren Preissegment angewiesen.
- Ein- und Zweipersonenhaushalten machen dreiviertel dieser Wohnungsnachfrage aus.
- Gleichzeitig steigt die Zahl der großen Haushalte mit sechs oder mehr Personen, die bei der Stadt-siedlung als Mietinteressenten registriert sind (2009 = 48 HH; 2017 = 65 HH)

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt aufgrund von (energetischer) Modernisierung, Umwandlung z.B. zu größeren Wohnungen oder durch Nutzungsänderungen kontinuierlich ab, während die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, tendenziell weiter zunimmt. Dies Problem kann nur gelöst werden, indem das Angebot preisgünstiger Wohnungen vergrößert wird. Ein Lösungsansatz sind unterschiedliche Verfahren zum seriellen Bauen, mit denen Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität realisiert werden können.³⁴ Bauherren sollten die beim Land Baden-Württemberg bereitgestellten Finanzmittel für den Wohnungsbau stärker nutzen, um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung³⁵ zeigt auf, dass in Heilbronn knapp 39 % der Haushalte, die in einer Mietwohnung leben, mindestens 30 % ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben. Bei 21 % der Mieterhaushalte sind es sogar mehr als 40 %. Eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 % des Haushaltseinkommens gilt als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung bleibt, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen.

Die Sicherung der Wohnungsversorgung gerade auch für kaufkraftschwächere Haushalte ist und bleibt eine wichtige (Dauer-)Aufgabe kommunaler 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.

³³ ebd., S. 18

³⁴ vgl. GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Pressearchiv 2017, 26.06.2017

³⁵ Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Berlin/Düsseldorf, September 2017

2 Wohnbautätigkeit

2.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Die Wohnungsbestandsentwicklung wird auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung³⁶ im Rahmen des Zensus 2011 fortgeschrieben. In 2017 wurden 60 Wohngebäude mit insgesamt 279 Wohnungen neu errichtet; darunter ist ein Studentenwohnheim mit 61 Apartments. In einem sogenannten Nichtwohngebäude³⁷ entstanden weitere 35 Wohnungen. Durch Neu- und Umbau abzüglich des Wohnungsabgangs wächst der Wohnungsbestand von 59.655 Wohnungen um 117 auf 59.772 Wohnungen an.

Tab. 11: Bestandsfortschreibung 2016 – 2017

	Wohngebäude	WE in Wohngebäuden	Wohnungen insgesamt
Vorjahr (31.12.2016)	21.397	57.042	59.655
Zugang durch Neubau	60	279	314
Zugang durch Umbaumaßnahmen	5	138	164
davon Zugang Nutzungsänderung	5	18	18
Totalabgang	-28	-202	-220
davon Abgang Nutzungsänderung	0	0	-14
Abgang durch Umbaumaßnahmen	0	-116	-141
Berichtsjahr (31.12.2017)	21.434	57.141	59.772
Saldo (Veränderungen in 2017)	37	99	117

Der Wohnungsbestand steigt kontinuierlich. Im Mittel liegen der Wohnungszuwachs bei rd. 400 Wohneinheiten pro Jahr. Der auffallend starke Wohnungszuwachs in den Jahren 2014 bis 2016 liegt am Sondereffekt der Fertigstellung von 285 studentischen Wohnheim-Apartments, die nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.³⁸ Im Berichtsjahr 2017 wurden im Rahmen der Erweiterung des Klinikums Gesundbrunnen 144 Wohnheim-Apartments abgerissen, was den geringeren Wohnungszuwachs erklärt.

Tab. 12: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Jahr	Wohngebäude	Veränd. z. Vorjahr	Wohnungen insg.	Veränd. z. Vorjahr
2010	21.022		57.234	
2011	21.063	41	57.420	186
2012	21.121	58	57.661	241
2013	21.189	68	57.881	220
2014	21.243	54	58.333	452
2015	21.328	85	59.029	696
2016	21.397	69	59.655	626
2017	21.434	37	59.772	117

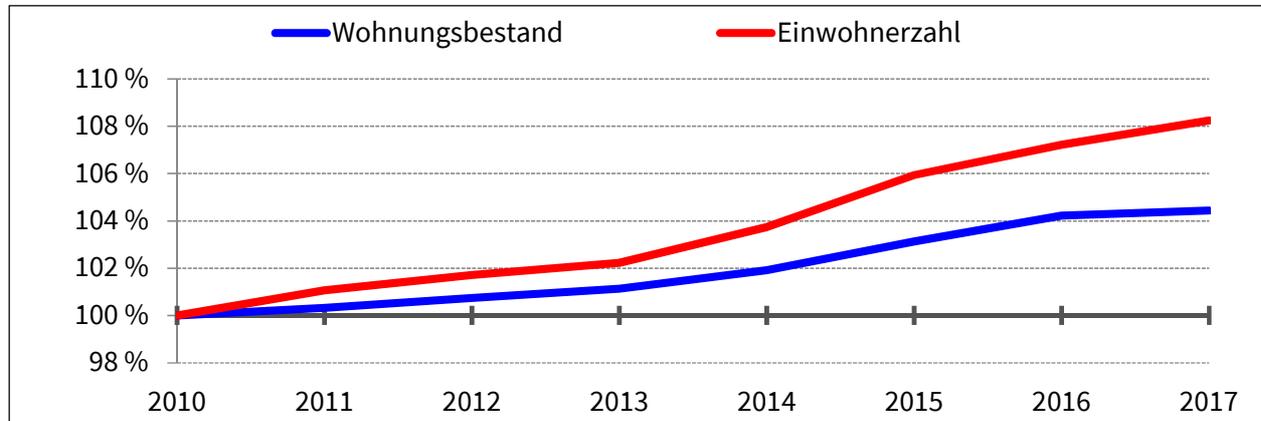
³⁶ § 6 Gebäude- und Wohnungszählung, Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I, S. 1781

³⁷ Gebäude, die nicht oder nicht überwiegend Wohnzwecken dienen, sondern z.B. gewerblichen, landwirtschaftlichen, kulturellen, sozialen oder Verwaltungszwecken. In diesen Gebäuden können bis unter 50% Wohnungen vorhanden sein.

³⁸ Vgl. Tab. 7: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.12.2017), S. 18

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Bevölkerungsentwicklung haben sich in Heilbronn deutlich voneinander entkoppelt. Der Wohnungsbestand stieg im Betrachtungszeitraum (2010 bis 2017) um 2.538 Wohnungen oder 4,4 % an. Die Einwohnerzahl dagegen wuchs wesentlich stärker um 9.729 Personen bzw. um 8,2 % an.

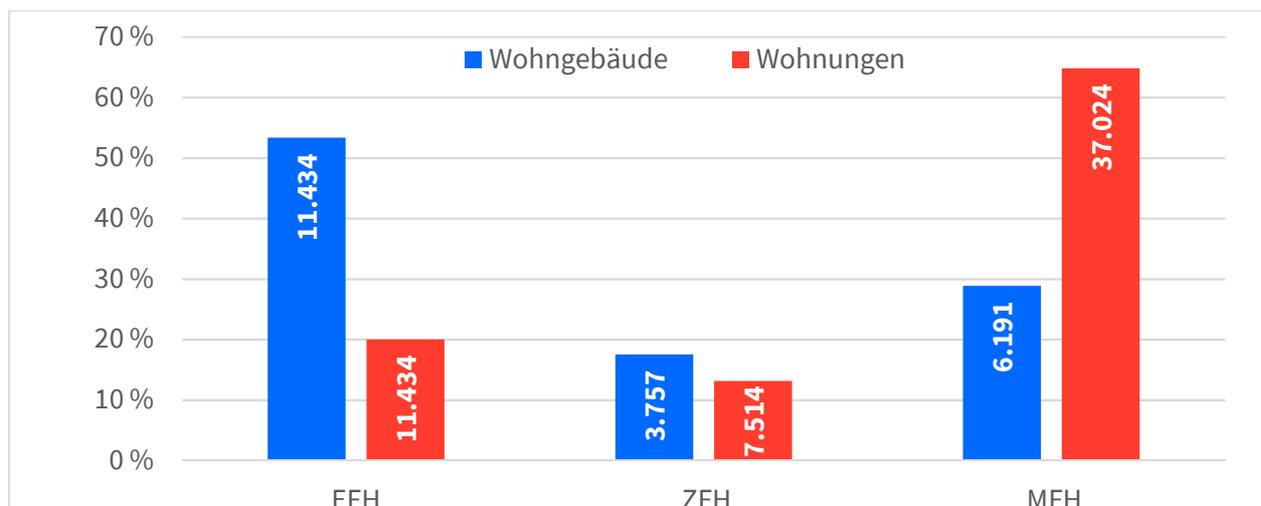
Abb. 11: Indizierte Wachstumsraten: Wohnungsbestand und Einwohnerzahl (2010 = 100%)



Der Prozentual stärkere Einwohneranstieg ist ein deutlicher Hinweis auf eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Auch in den kommenden Jahren wird die verstärkte Nachfrage anhalten. Hier setzt das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ wichtige Impulse, um weitere Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden gliedert sich nach Einfamilienhaustypen (EFH = freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus), nach Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (ZFH) und nach Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen (MFH).

Abb. 12: Gebäude- und Wohnungsbestand nach Bauform (31.12.2017)



In Heilbronn dominieren Einfamilienhaustypen mit über 50 % den Wohngebäudebestand. Vor allem in den eher dörflich geprägten Stadtteilen und an den Stadtrandgebieten ist diese Bauform typisch. Demgegenüber befinden sich die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen, die typisch in den Kernstadtbereichen sind.

Die Verteilung der Wohnungen nach der Anzahl der Räume zeigt auf, dass gerade für die dominierenden Nachfragerhaushalte (Ein- bis Zweipersonenhaushalte) in Heilbronn relativ wenige adäquate Wohnungen zu Verfügung stehen. Denn die meisten Wohnungen (31 %) haben vier Räume. Aufgrund der hohen Anzahl an Einfamilienhaustypen ist ebenfalls der Anteil der Wohnungen mit sechs und mehr Räumen relativ hoch.

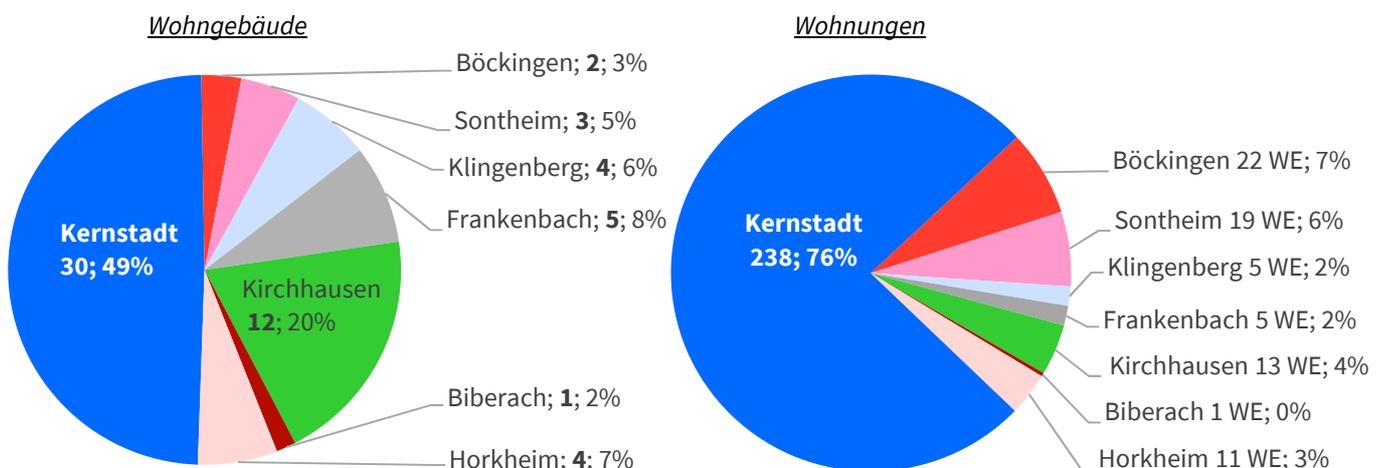
Tab. 13: Anzahl der Wohnungen insgesamt nach Zahl der Wohnräume (31.12.2017)

59.772 Wohnungen insgesamt, davon mit ...							Wohnungen mit	
1 Raum	2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 Räumen	6 Räumen	7 und mehr	Räume	
2.165 WE	5.138 WE	13.476 WE	18.516 WE	9.746 WE	5.259 WE	5.472 WE	43.704	
3,6 %	8,6 %	22,6 %	31,0 %	16,3 %	8,8 %	9,6 %		

2.2 Baufertigstellungen

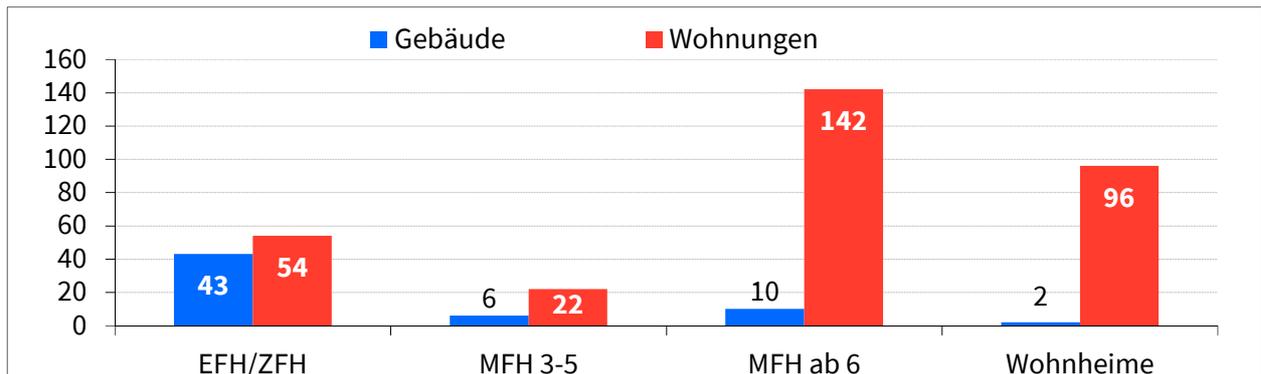
In 2017 wurden insgesamt 60 Wohngebäude und ein Pflegeheim neu gebaut. In den Wohngebäuden wurden 279 Wohnungen und im Pflegeheim weitere 35 Wohnungen fertig gestellt. Die Bautätigkeit konzentriert sich in der Kernstadt. Hier entstanden 49 % der neu errichteten Wohngebäude (30 WG) und 76 % der fertig gestellten Wohnungen (238 WE). In Kirchhausen wurden allein im Neubaugebiet „Wittumäcker West“ in zehn Wohngebäuden elf Wohnungen errichtet.

Abb. 13: Baufertigstellungen 2017 in den Stadtteilen (absolut / anteilig)



Insgesamt dominieren Wohngebäude der Ein- und Zweifamilienhaustypen mit 70 % (43 WG) die Baufertigstellungen. Wohngebäude mit drei bis fünf Wohnungen liegen bei rund 10 % (6 WG). Gebäude im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen erreichen einen Anteil von 16 % (10 WG). Außerdem wurden zwei Wohnheime für studentisches und betreutes Wohnen errichtet.

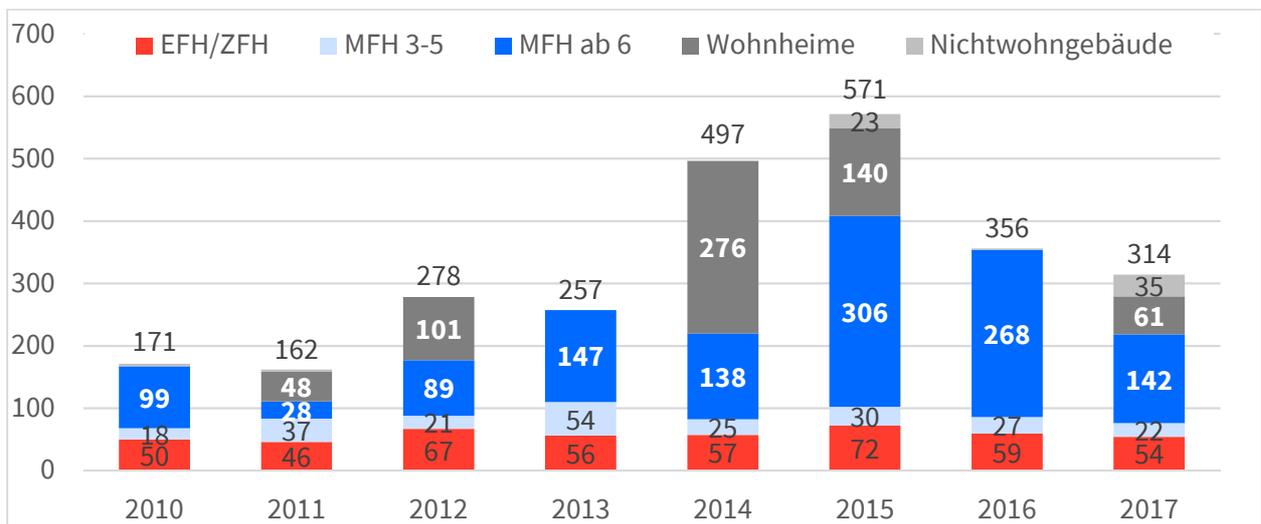
Abb. 14: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetyp 2017³⁹



Die meisten Wohnungen werden im Geschosswohnungsbau fertig gestellt (142 WE / 45 %). Der Anteil der Wohnungen in den kleineren Gebäudetypen mit bis zu zwei Wohneinheiten liegt bei 17 % (54 WE).

Im Vergleich der jährlich fertig gestellten Wohnungen seit 2010 ist das Jahr 2015 mit rund 300 neu errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (ab 6 WE pro Wohngebäude) auffällig. Hier wurden 191 Wohnungen alleine auf den vier Konversionsflächen: ehemaliger Sportplatz Grunewaldstraße, Badener Hof, westlich Rosenbergstraße (Clussbrauerei) und südlich Limesstraße (Ölmüller-Areal) fertig gestellt. Die weiteren 115 Wohnungen wurden in der Heilbronner Innenstadt auf Bestandsflächen realisiert.

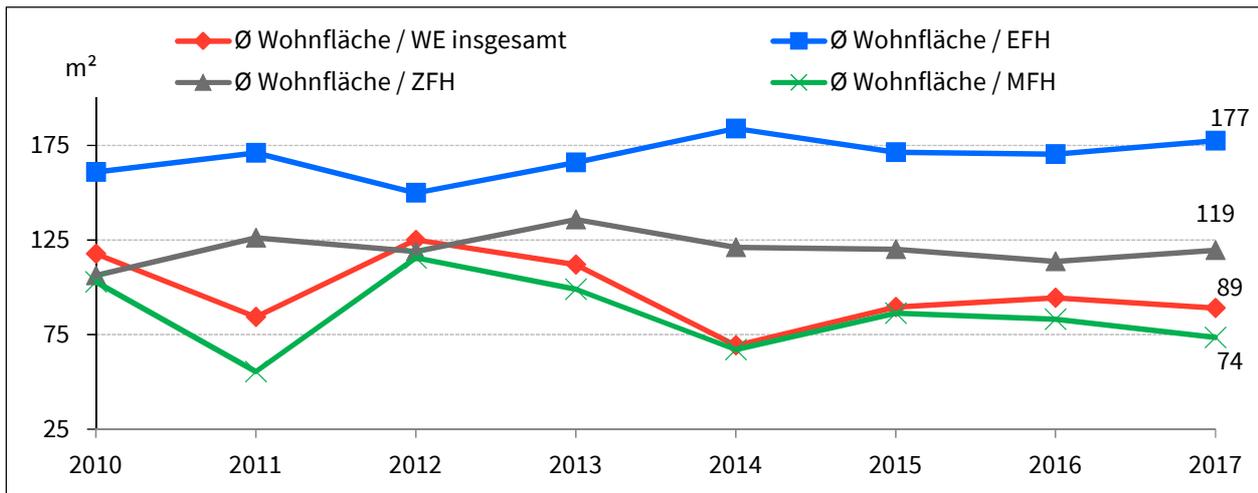
Abb. 15: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetyp (2010 – 2017)



Die durchschnittliche Neubau-Wohnfläche pro Wohnung lag zwischen den Jahren 2000 bis 2009 noch bei 104 m². Von 2010 bis 2013 ist sie weiter angestiegen auf 110 m². Seither sinkt die durchschnittliche Neubau-Wohnfläche und liegt im Berichtsjahr 2017 bei 89 m². Dies ist eine Folge der Fertigstellung von zahlreichen Wohnheimplätzen in den Jahren 2014 bis 2017, die eine unterdurchschnittliche Wohnflächen von nur 45 m² aufweisen.

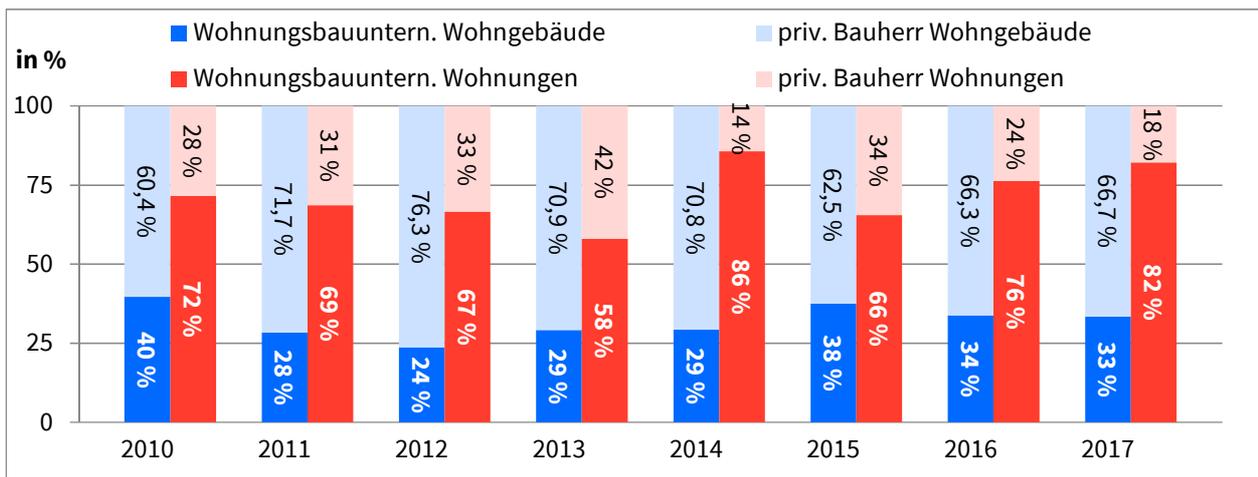
³⁹ Hier wurde ein Wohnheim für betreutes Wohnen mit 35 Apartments zu den Wohnheimen addiert, das nicht zu den Wohngebäuden gezählt wird. Daher unterscheidet sich diese Darstellung von der folgenden bei den Wohnheimen.

Abb. 16: Durchschnittliche Neubauwohnfläche je Wohnung



Da Ein- und Zweifamilienhäuser die typischen Wohngebäude in Heilbronn sind, ist es schlüssig, dass vor allem private Bauherren einen hohen Anteil dieser Wohngebäudetypen (durchschnittliche Fertigstellung 68 % in den Jahren 2010 – 2017) realisieren. Gleichzeitig führt die zunehmende Besiedlungsdichte in der Stadt Heilbronn zu entsprechend verdichtetem Wohnungsneubau. Die meisten Wohnungen werden im Geschosswohnungsbau realisiert, der deutlich von Wohnungsbaunternehmen dominiert wird. Als gewerbliche und in der Branche bestens vernetzte Akteure verfügen sie über das entsprechende Know-how und die Möglichkeit, am Finanzmarkt günstige Konditionen zu erhalten. So stieg der Anteil des Geschosswohnungsbaus auf über 80 % im Jahr 2017.

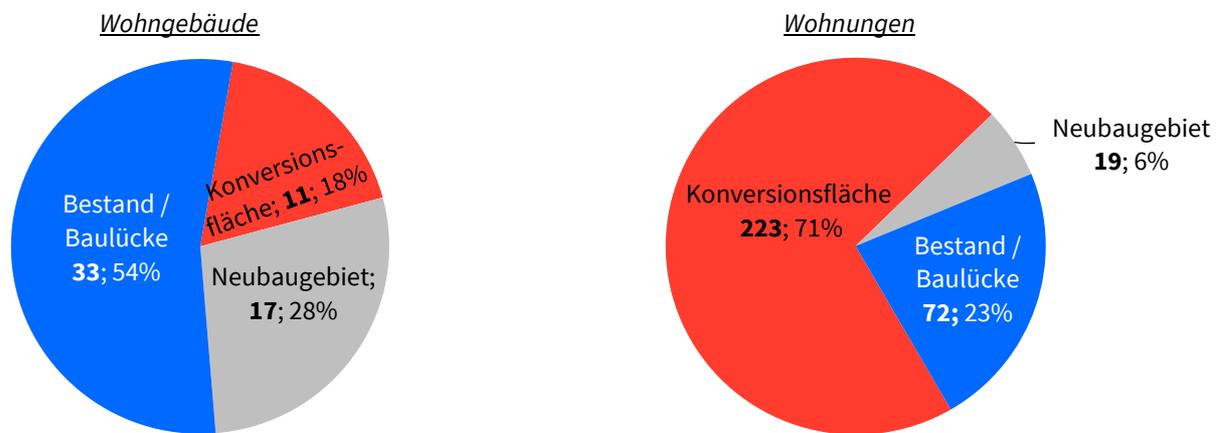
Abb. 17: Baufertigstellung nach Bauherren (Privat, institutionelle Wohnungswirtschaft)



Auf Bestandsflächen, z.B. in Baulücken, durch Nachverdichtung und auf Konversionsflächen, wie z.B. auf dem Wohngebiet „Südbahnhof“ wurde in 2017 der größte Teil der Bautätigkeit realisiert (44 WG / 295 WE). Neubaugebiete auf der sogenannten „grünen Wiese“ befinden sich in den äußeren, eher dörflich geprägten Stadtteilen und sollen überwiegend der Eigenentwicklung der Stadtteile dienen (17 WG / 19 WE).

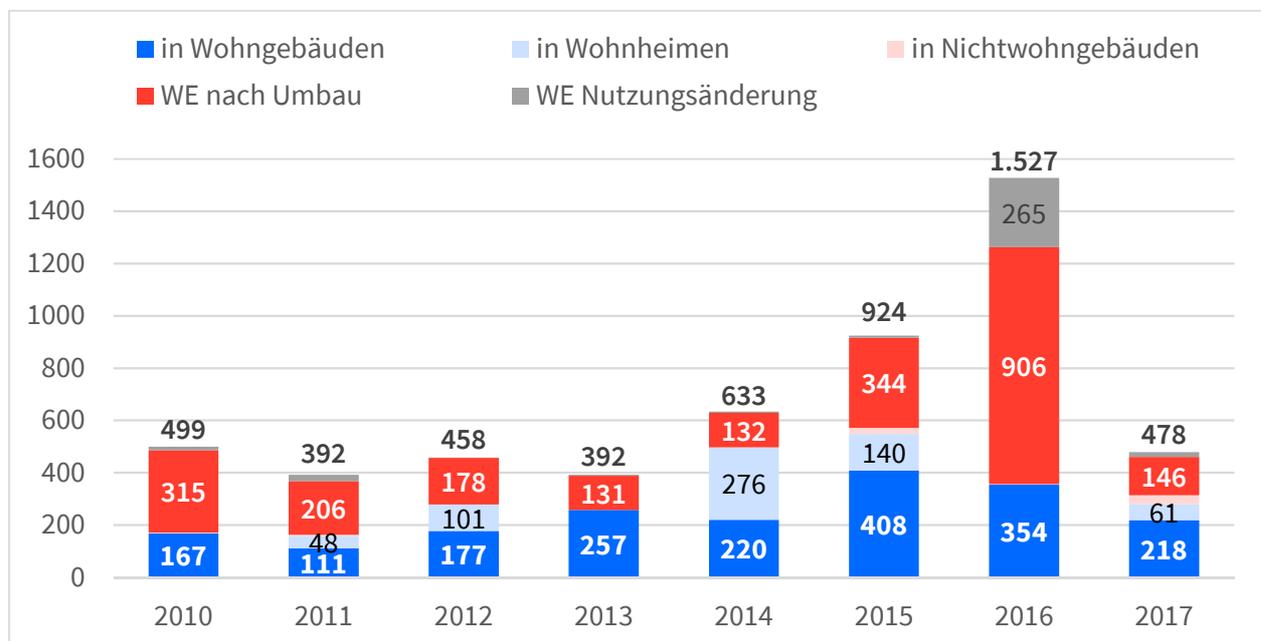
Die Wohnbauflächenentwicklung folgt damit dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung und somit der Reduktion einer Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen im Außenbereich.

Abb. 18: Wohnbaufertigstellung nach Flächentyp



Im Rahmen der Bestandserneuerung, also durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen), fanden im Berichtsjahr 2017 an 57 Wohngebäuden Umbaumaßnahmen und an neun weiteren Gebäuden Nutzungsänderungen statt. Von diesen Um- und Ausbaumaßnahmen waren 146 Wohnungen betroffen. Durch Veränderung von einigen Grundrissen entstanden im Saldo neun neue Wohnungen.

Abb. 19: Neu errichtete, sanierte oder umgebaute und umgenutzte Wohnungen 2010 bis 2017



Hinter der auffällig hohen Zahl an Wohnungen, die 2016 durch Umbaumaßnahmen auf den Wohnungsmarkt kamen, stehen vor allem Umbauten in der Lichtenbergerstraße, der Olgastraße und der Neckargartacher Straße zu Asylbewerberheimen mit insgesamt 195 Plätzen. Aber auch Projekte wie der Umbau des alten Produktionsgebäudes des Papiergroßhändlers Berberich zu insgesamt 94 Wohnungen, die Sanierungsmaßnahmen der Stadtsiedlung am Wohnblock in der Süd- und Werderstraße mit insgesamt 531 Wohnungen, sowie die Sanierung des Studierendenwohnheims in der Max-Planck-Straße mit 147 Apartments.

Tab. 14: Neu errichtete, sanierte oder umgebaute und umgenutzte Wohnungen 2010 bis 2017

	Wohnungsneubau in ...			Summe	Umbaumaßnahmen		Nutzungsänderung		Insgesamt
	Wohngebäude	Wohnheim	NWG ⁴⁰		WE neuer Zustand	Saldo	WE in Wohngeb.	Saldo	
2010	167	0	4	171	315	15	13	8	499
2011	111	48	3	162	206	6	24	24	392
2012	177	101	0	278	178	22	2	-7	458
2013	257	0	0	257	131	17	4	1	392
2014	220	276	1	497	132	-6	4	4	633
2015	408	140	23	571	344	150	9	4	924
2016	354	0	2	356	906	65	265	261	1.527
2017	218	61	35	314	146	5	18	4	478

2.3 Baugenehmigungen

Im Berichtsjahr 2017 wurden für insgesamt 999 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das ist die höchste Zahl an genehmigten Wohnungen seit 1990. Darunter befinden sich:

- 524 Wohnungen in Wohngebäuden,
- 469 Wohneinheiten in Wohnheimen und
- 6 Wohnungen in Betriebsgebäuden (NWG).

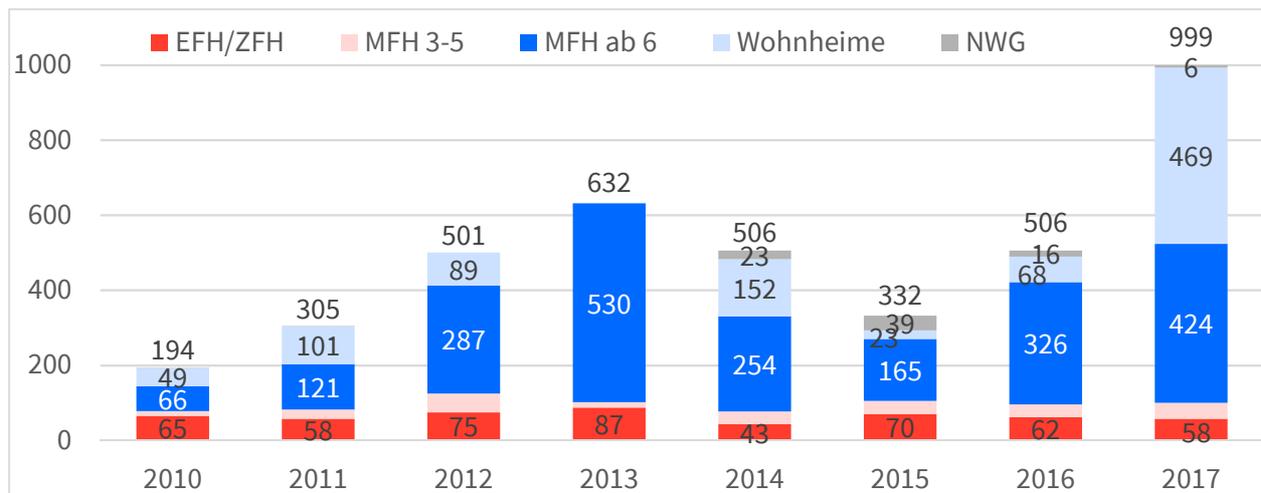
Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um insgesamt 97 %. Bleiben die Wohnungen in Wohnheimen unberücksichtigt, stiegen die Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden allerdings „nur“ um 24 %. Bei den Gebäudetypen mit bis zu fünf Wohneinheiten gibt es so gut wie keine Veränderung der Genehmigungszahlen. In diesem Segment bauen vor allem private Bauherren. Enorm angestiegen sind dagegen die Genehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen.

Die genehmigten Gebäude werden zu 90 % auf Bestands- bzw. Konversionsflächen errichtet. Nur ca. 10 % der Gebäude nehmen Neubauf Flächen in Anspruch:

- 19 WG / 200 WE auf Konversionsflächen,
- 14 WG / 53 WE in Neubaugebieten,
- 14 WG / 17 WE in sog. Restauffüllung (ehemalige Neubaugebiete),
- 74 WG / 260 WE in Bestandsgebieten Baulücken und Nachverdichtung,
- 7 WG / 469 Wohnheimplätze in Bestandsgebieten, Baulücken und Nachverdichtung.

⁴⁰ NWG = Nichtwohngebäude, bei denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Anstaltsgebäude, Fabrikgebäude, Hotels usw.).

Abb. 20: Baugenehmigungen nach Gebäudetypen 2010 - 2017



Der Heilbronner Wohnungsmarkt ist offensichtlich für institutionelle Investoren, aufgrund der zahlreich zuziehenden jüngeren Menschen und der niedrigen Bauzinsen, ausgesprochen attraktiv.

Es ist zu vermuten, dass besonders im Geschosswohnungsbau der Zusammenhang zwischen demografischer Zuwanderung und Genehmigungszahlen recht hoch ist, denn die meist jüngeren Zugewanderten (Berufsanfänger, Studierende) fragen (preiswerte) Geschosswohnungen nach.

2.3.1 Bauüberhang

Der Bauüberhang stellt die genehmigten, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldeten Wohnungen dar. Die Umsetzung des großen Potenzials an genehmigten Wohnungen, für deren Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, kann kurzfristig erfolgen. In Heilbronn stieg die Zahl der Baugenehmigungen vor allem in den letzten Jahren an und liegt alleine in 2016 und 2017 mit 1.580 Wohneinheiten deutlich über den Fertigstellungszahlen von 633 WE. Der Bauüberhang liegt mit rund 950 Wohnungen seit Ende 2016 somit über dem 1,5-fachen der Wohnungsfertigstellung.

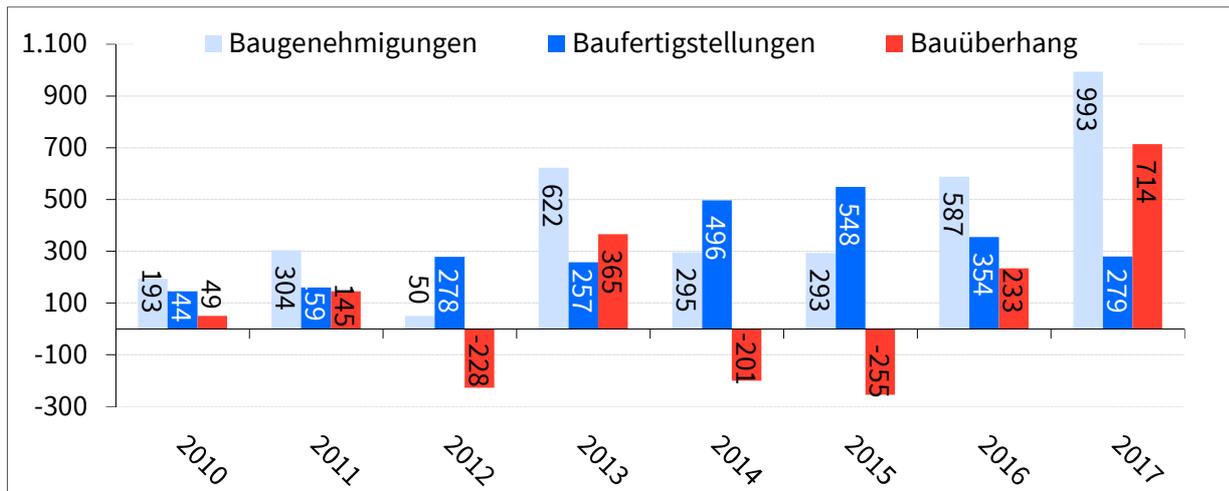
Dieses bestehende Potenzial an Bauaufträgen ist u.a. ein Indikator für die gute konjunkturelle Aussicht der Bauwirtschaft. Allerdings werden genehmigte Bauvorhaben häufig erst mit Verzögerung oder gar nicht fertig gestellt. Als Ursache werden genannt:

- der Fachkräfteengpass im Baugewerbe,
- höhere Materialkosten (z.B. Stahl),
- zunehmende Bürgerwiderstände,
- Bauvorschriften in den Bereichen Lärm- und Brandschutz, Energieeinsparverordnung und Barrierefreiheit, die das Bauen verteuern,
- eine begrenzte Liquidität der Bauherren, die es erforderlich macht, Bauvorhaben zeitlich zu strecken,
- oftmals länger als zwei Jahre dauernde Fertigstellungszeiten im Geschosswohnungsbau.

Es gibt auch die Vermutung, dass Investoren Baugenehmigungen auf Vorrat einholen und mit der Fertigstellung warten, weil sie auf weiter steigende Erstbezugsmieten oder steigende Immobilienpreise spekulieren.⁴¹

⁴¹ vgl. „In Deutschland werden genug neue Wohnungen genehmigt – sie müssen nur gebaut werden“, Pressemitteilung vom 13.11.2017, KfW Research

Abb. 21: Darstellung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhangs 2010 - 2017

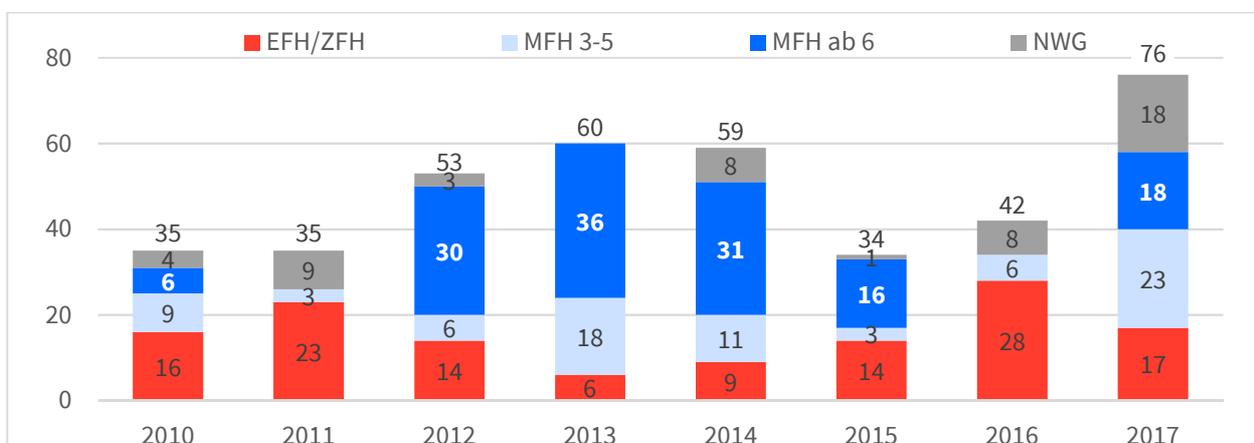


2.4 Abgang von Wohnungen

Die amtliche Statistik erfasst alle Abgänge aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand, für die eine Bau- bzw. Abrissgenehmigung erforderlich ist. Dazu gehören:

- Nutzungsänderungen (vom Wohn- zum Nichtwohngebäude oder umgekehrt), die im Regelfall genehmigungsbedürftig 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.

Abb. 22: Wohnungsabgang durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung 2010 – 2017 nach Gebäudetyp



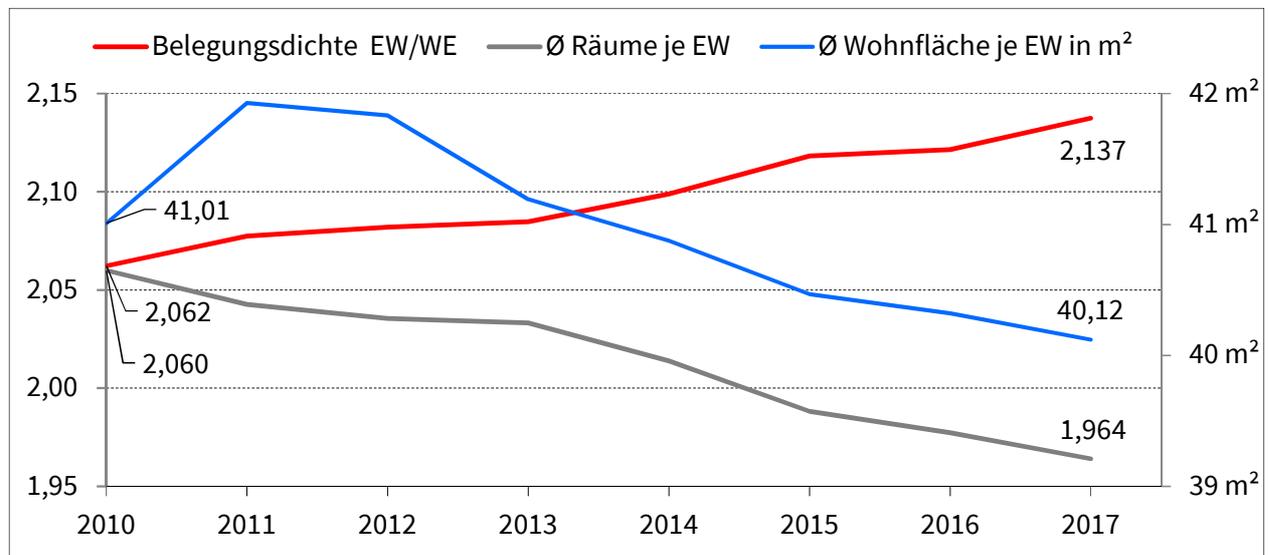
In 2017 sind im Zuge der Baumaßnahmen am SLK-Klinikum Gesundbrunnen drei Schwesternwohnheime mit insgesamt 144 Wohneinheiten zusätzlich weggefallen. Dieser größte Teil des Wohnungsabgangs dient der Errichtung des neuen Klinikkomplexes (NWG) und fehlt aufgrund des hohen Ausschlags in der Abbildung 22.

2.5 Indikatoren zur Wohnungsversorgung

Die Entwicklung der unterschiedlichen Indikatoren zur Wohnungsversorgung zeigt seit einigen Jahren eine Tendenz zur Verdichtung. Die durchschnittliche Belegungsichte (Einwohner pro Wohnung) nimmt zu und die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche oder auch die Räume pro Einwohner werden geringer.

Insgesamt betrachtet leben heute mehr Menschen in einer Wohnung zusammen und teilen sich weniger Wohnfläche als noch 2010. Noch bis dahin wiesen die o.g. Indikatoren auf eine weitere Abnahme der Belegungsichte hin bzw. auf eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner und auf mehr Räume pro Einwohner.

Abb. 23: Durchschnittliche Belegungsichte (Einwohner pro Wohnung), Zahl der Räume pro Einwohner und Wohnfläche pro Einwohner



Der starke Einwohnerzuwachs und die geringen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau führen seit 2010/2011 zu einer eindeutigen Trendwende.

Trotz des sogenannten Remanenzeffekts, der das Verbleiben in einmal bezogenen Wohnungen bezeichnet, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, Scheidung oder Tod eines Partners, der Bedarf an Wohnfläche theoretisch vermindert, sinkt die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Kopf, obwohl hier mit einer (statistischen) Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und der Reduzierung der Wohndichte in allen Siedlungsstrukturtypen zu rechnen wäre.

Die Entwicklung der Indikatoren führt zu der Vermutung, dass spätestens seit 2011, vor allem für Personen die Wohnungen neu bezogenen, der Wohnraum sehr begrenzt ist und es hier zu einer starken Verdichtung der Wohnverhältnisse kommt. Die meisten Heilbronner Haushalte wohnen schon längere Zeit in derselben Wohnung und wechseln ihre Wohnungen nicht mehr so häufig, was auch aus der geringeren Umzugshäufigkeit innerhalb der Stadtteile (Fluktuation) abzulesen ist.⁴²

Zu vermuten ist auch, dass aufgrund der derzeitigen Wohnungsmarktlage die Gründungen neuer Haushalte zurückgehen. Erst wenn die Zahl der (preisgünstigen) Wohnungen wächst, wird es bei den o.g. Indikatoren eine Trendumkehr geben.

⁴² Abnahme der Binnenwanderung (Fluktuation) von 13,4 % auf 12,6 % um 0,8 %-Punkte in den Jahren 2011 bis 2017.

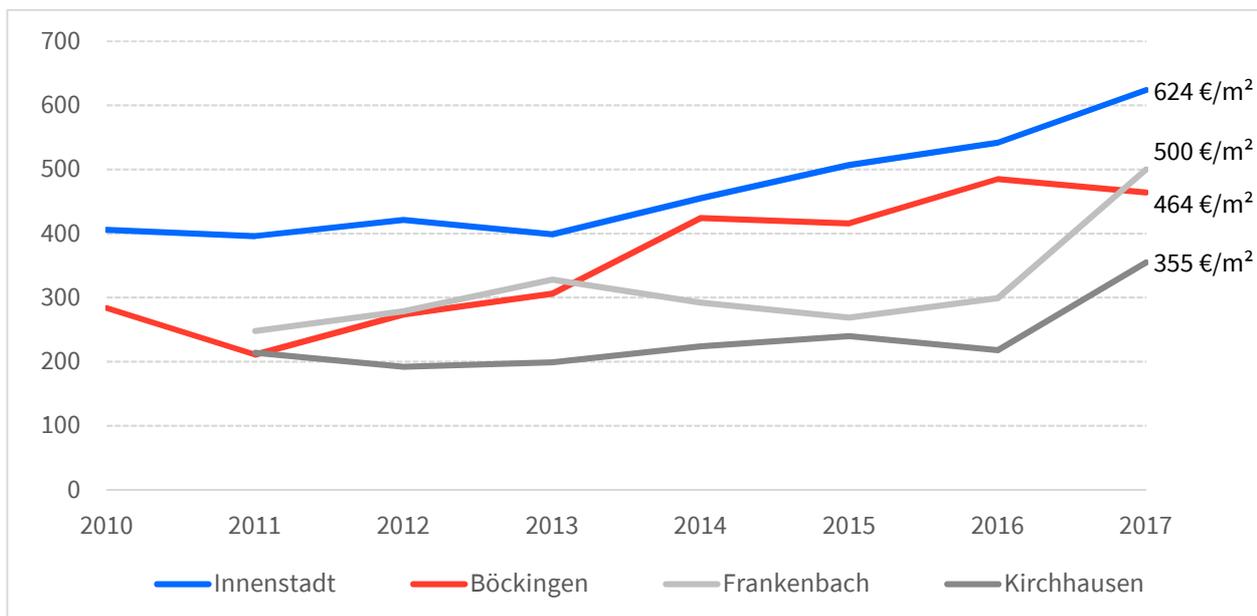
2.6 Grundstücks- und Immobilienpreise

Auch in Heilbronn stiegen in den letzten Jahren die Grundstückspreise immer weiter an. Diese Entwicklung zeigt eine steigende Nachfrage bei gleichzeitig relativ knappem Angebot an Grundstücken auf.

Die erhöhte Nachfrage hat mehrere Faktoren:

- Immer mehr Menschen sehen die eigene Immobilie als Altersvorsorge und sichere Geldanlage an.
- In den letzten Jahren waren die Zinsen verhältnismäßig niedrig. Das hat viele Menschen ermutigt einen günstigen Kredit aufzunehmen, um ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Leitzins der EZB bei 0,00 Prozent (Stand: März 2018).
- Es besteht die berechtigte Vermutung, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit der Aussicht auf weiter steigende Preise zurückhalten. Das wiederum führt zu einer weiteren Verknappung auf dem Immobilienmarkt.
- Der vergleichsweise sichere Immobilienmarkt in Deutschland zieht immer mehr Investoren aus dem In- und Ausland an. Gründe dafür sind vor allem die Wertsteigerung der Gebäude und steigende Mieten mit deutlich höherer Rendite als z.B. bei Festgeldern oder gar Staatsanleihen.

Abb. 24: Durchschnittliche Grundstückspreise pro m² je Bauplatz⁴³



Beim Grundstückskauf besteht Wettbewerb zwischen der Stadtsiedlung Heilbronn (im geförderten wie im frei finanzierten Mietwohnungsneubau) mit den Bauträgern, die Eigentumswohnungen planen und deshalb einen höheren Einstandspreis für die Grundstücke refinanzieren können. Hier hat der Mietwohnungsneubau starke Konkurrenz um (private) Baugrundstücke.

⁴³ Quelle: Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heilbronn. Ausgewählte Stadtteile aufgrund der Datenverfügbarkeit.

2.7 Fazit zur Wohnbautätigkeit

Berichtsjahr 2017

- Es wurden 314 Wohnungen fertig gestellt. Darunter sind 60 Wohngebäude mit 279 Wohnungen und ein Pflegeheim mit weiteren 35 Wohnungen.
- Durch Umbaumaßnahmen, Grundriss- und Nutzungsänderungen 164 bestehenden Wohnungen kamen im Saldo neun neue Wohnungen hinzu.
- 2017 kamen insgesamt 478 neue bzw. neu sanierte Wohnungen auf den Markt.
- Außergewöhnlich hohe Abgänge aus dem Wohnungsbestand: 220 Wohnungen, darunter 144 Wohneinheiten der drei Schwesternwohnheime am SLK-Klinikum Gesundbrunnen.
- Der Wohnungsbestand wächst in Heilbronn um 117 Wohnungen auf 59.772 Wohnungen.
- In der Kernstadt werden aufgrund der verdichteten Bauweise im Geschosswohnungsbau die meisten Wohnungen neu errichtet (238 WE / 76 %).
- Insgesamt dominieren Ein- und Zweifamilienhaustypen mit 70 % (43 WG) die Baufertigstellungen, die zum größten Teil (68%) von privaten Bauherren errichtet werden.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung ist auf 89 m² gesunken. Ursächlich dafür ist die Fertigstellung von zahlreichen kleinen Wohnheimappartements mit durchschnittlich 45m².
- Über 80 % der fertig gestellten Wohnungen (295 WE) wurden auf Konversionsflächen bzw. im Bestand durch Nachverdichtung und Baulückenschließung realisiert.

Bestand zum 31.12.2017

- 57.141 Wohnungen befinden sich in 21.434 Wohngebäuden.
- 2.631 Wohnungen gibt es in Nichtwohngebäuden.
- Wohnungsbestand insgesamt: 59.772 Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhaustypen dominieren den Gebäudebestand (15.191 Wohngebäude = 71 %). Darin befinden sich 33,2 % des Wohnungsbestands (18.948 WE).
- Die meisten Wohnungen (65 %) befinden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (37.024 WE)
- Der überwiegende Teil der Wohnungen (54 % / 31.992 WE) verfügt über drei bis vier Räume.
- Für die dominierenden Ein- und Zweipersonen-Nachfragerhaushalte stehen mit 7.300 Wohnungen relativ wenige Wohnungen zur Verfügung.

Baugenehmigungen 2017

- Im Jahr 2017 wurden für 999 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das ist die höchste Zahl an genehmigten Wohnungen seit 1990.
- Die meisten Genehmigungen wurden für Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen erteilt (39 WG / 893 WE).
- Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldete Wohnungen) stieg in den Jahren 2016 und 2017 auf 950 Wohnungen. Diese Bauvorhaben können kurzfristig realisiert werden.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und mangelnder wertstabiler Investment-Alternativen sind Immobilien als Kapitalanlage nach wie vor beliebt. Für Selbstnutzer ist Wohneigentum trotz steigender Immobilienpreise aufgrund gestiegener verfügbarer Einkommen und der niedrigen Zinsen erschwinglich. Zudem haben die positiven Wachstums- und Beschäftigungstrends das Verbrauchervertrauen erhöht. Viele Haushalte verwirklichen unter diesen Bedingungen ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden.

3 Wohnbauflächen

3.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen

Für die Herleitung des Wohnflächenbedarfs verfügt die Stadtverwaltung über gesicherte Grundlagen und fundierte Berechnungen, wie die Wohnungsbedarfsprognose⁴⁴, die im Rahmen des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“ neu gerechnet wurde. Zur schnelleren Umsetzung der im Handlungsprogramm ausgeführten Vorschläge zur Schaffung von mehr (bezahlbarem) Wohnraum und zur deutlichen Steigerung der Neubautätigkeit wurde die „Task Force Wohnen“ gebildet. Im Ergebnis wurde das „Aktionsprogramm Wohnen“ vorgestellt, das weitere bis 2020 bebaubare Wohnbauflächen enthält.⁴⁵

Darauf aufbauend wurde die Prioritätenliste „Wohnbauflächenentwicklung 2016 – 2030“⁴⁶ fortgeschrieben. Diese Fortschreibung beruht auf der oberen Variante der Wohnungsbedarfsprognose. In der Prioritätenliste zur Wohnbauflächenentwicklung wurde vor dem Hintergrund der Bedarfssituation festgelegt, welche weiteren Außenbereichsflächen und welche (innenliegenden) Brach- und Konversionsflächen für weitere Wohnbauzwecke zukünftig entwickelt werden sollen.

Die Wohnungsbautätigkeit ist im Grundsatz nur dann bedarfsgerecht, wenn ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen in unterschiedlicher Qualität die Nachfrage in ausreichendem Maße decken kann. Somit ist die jährliche Begehung der ausgewiesenen Neubaugebiete zur Erfassung des Besiedlungsfortschritts und des jeweils aktuellen Wohnbauflächenpotenzials ein wichtiger Planungsbaukasten. Das verschafft der Verwaltung einen Überblick über das vorhandene Baulandpotential und ist somit eine weitere Grundlage zur Entscheidung, wann weitere Baugebiete erschlossen werden.

Zur Minimierung der Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i. S. des Bodenschutzgebotes des BauGB, hat der Gemeinderat der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt.⁴⁷ Durch Konversion von Brachflächen, Nachverdichtung, Aufstockung, Schließung von Baulücken usw. sollen unter Beachtung der Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen errichtet werden. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit regelmäßig deutlich überschritten, indem konsequent insbesondere gewerbliche Brachflächen, Konversionsflächen aber auch bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt wurden.

Trotz dieser erfolgreichen Entwicklungsmaßnahmen reicht eine reine Innenentwicklung vor dem Hintergrund der erforderlichen Flächenbedarfe nicht aus, um den prognostizierten Einwohnern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. In der unter Kapitel 1.3.3 beschriebenen Wohnungsbedarfsprognose (S. 4) werden die drei Komponenten Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubaubedarf für den *Gesamtbedarf* erläutert. Für den sogenannten flächenrelevanten Wohnungsbedarf werden nur die beiden Komponenten Neubaubedarf und Nachholbedarf addiert. Da der Ersatzbedarf wieder an „Ort und Stelle“ errichtet wird, also i.d.R. mit keiner neuen bzw. zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einhergeht, wird er hier ausdrücklich nicht berücksichtigt.

Flächenrelevanter Wohnungsbedarf von rund 4.130 Wohneinheiten bis 2030 (Berechnung: Wohnungsbedarfsprognose ab 2016 minus Baufertigstellungen 2016 und 2017).

⁴⁴ GR-DS 139/2016, 27.07.2016

⁴⁵ ebd.

⁴⁶ GR-DS 337/2016, 26.01.2017

⁴⁷ Stadtkonzeption Heilbronn 2030; GR-DS 173/2017, 06.06.2017

3.2 Wohnbauflächen- und Wohnungspotenziale

Ende des Jahres 2017 standen im Heilbronner Stadtgebiet rund 18,7 Hektar Wohnbauflächen für ca. 1.200 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung.⁴⁸ Kurz- bis mittelfristig stehen weitere rund 26,8 ha Wohnbauflächen für ca. 3.800 Wohnungen zur Verfügung.⁴⁹

Als zusätzliche Planungsreserve werden in der fortgeschriebenen Prioritätenliste „Wohnbauflächenentwicklung 2016 – 2030“ und im Aktionsprogramm Wohnen noch einmal 24,2 Hektar für rund 455 Wohnungen genannt.

Dazu kommt eine „Baulandreserve“ in Baulücken, Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen von rund 50 ha für ca. 1.879 Wohnungen. Wenn davon ausgegangen wird, dass 20 % der Potenziale für den Wohnungsmarkt aktiviert werden können, könnten 376 Wohnungen auf diesen Flächen entstehen.

Tab. 15: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Bauplätze	Baustruktur
Kernstadt	Neckarbogen/Buga	1,2 ha	374	29	Geschosswhg.
	Nordberg	0,7 ha	14	10	EFH / ZFH
	Kirschengartenstraße	1,2 ha	94	16	Geschosswhg.
	Südbahnhof	1,3 ha	149	12	Geschosswhg.
Böckingen	Eduard-Hilger- /Riegrafstr.	0,6 ha	23	14	EFH / ZFH
	Park Village	1,4 ha	93	7	Geschosswhg.
	Am Wasserturm	0,9 ha	42	22	EFH / ZFH und Geschosswhg.
	Westl. Heidelberger Str.	1,3 ha	59		Geschosswhg.
Neckargartach	Östlich Falterstraße	0,9 ha	29	17	EFH / ZFH
	Bernhäusle	3,7 ha	129	86	EFH / ZFH
Klingenberg	Schlüsseläcker	1,0 ha	40	24	EFH / ZFH
Frankenbach	Maihalde II	0,8 ha	35	22	EFH / ZFH
Kirchhausen	Wittumäcker I	1,6 ha	43	36	EFH / ZFH
	Wittumäcker West	1,2 ha	50	29	EFH / ZFH
Biberach	Kehrhütte I	0,6 ha	19	14	EFH / ZFH
Horkheim	Hossäcker II	0,2 ha	4	3	EFH / ZFH
	Bei dem Schloss	0,1 ha	3	3	EFH / ZFH
Summen		18,7 ha	ca. 1.200 WE	234	

⁴⁸ vgl. Tab. 15: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten

⁴⁹ Summen aus Tab. 16: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2020) und Tab. 17: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2020), S. 39

Tab. 16: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2020)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnun- gen	Baustruktur
Innenstadt	Allee 82	0,1 ha	50	Geschosswohnungsbau
	Badstraße 46	0,3 ha	79	Geschosswohnungsbau
	Happelstraße 43	0,3 ha	70	Geschosswohnungsbau
	Jägerhausstraße 104	1,1 ha	75	Geschosswohnungsbau
	Knorr-/Schoettlestraße	0,2 ha	46	Geschosswohnungsbau
	Schützenstraße 21	0,2 ha	47	Geschosswohnungsbau
	Schirrmannstraße 9	0,5 ha	35	Geschosswohnungsbau
	Ecke Weinsberger Str. / Wartbergstraße	0,2 ha	68	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Stockheimer Straße / Bruckner Straße	0,3 ha	41	Geschosswohnungsbau
		ca. 3,2 ha	ca. 511 WE	

Tab. 17: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2020)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	WE	Baustruktur
Innenstadt	Schaeuffelenstraße	0,7 ha	150	Geschosswohnungsbau
	KACO-Gelände	1,1 ha	200	Geschosswohnungsbau
	Neckarbogen Ost	4,9 ha	1.100	Geschosswohnungsbau
	Westl. Feyerabendstr.	0,2 ha	45	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Längelter II	9,5 ha	500	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Rasenacker I	6,2 ha	300	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Güglinger Straße 8 + 10	1,4 ha	100	Geschosswohnungsbau
Neckargartach	Nonnenbuckel	3,5 ha	500	Geschosswohnungsbau
	Fleischbeil	6,0 ha	150	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Keidwiesen (Leinbachstr.)	0,3 ha	20	EFH / ZFH und Geschosshg.
Sontheim	Klingenacker	7,4 ha	130	EFH / ZFH
Biberach	Mühlberg-Finkenberg	5,0 ha	100	EFH / ZFH
Summen		ca. 46,2 ha	ca. 3.295 WE	

Tab. 18: Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Böckingen	Vorderer Kreuzgrund*	9,9 ha	100	EFH / ZFH
Klingenberg	Schlossäcker	3,7 ha	80	EFH / ZFH
Frankenbach	Kehle	7,0 ha	175	EFH / ZFH
Horkheim	Hossäcker III	3,6 ha	100	EFH / ZFH
Summen		ca. 24,2 ha	ca. 455	

* Aktionsprogramm Wohnen (großer Grünflächenanteil)

Die Bereitstellung von weiterem Bauland ist generell begrenzt, aber in Heilbronn für die kommenden Jahre nicht der limitierende Umstand. Über die hier dargestellten Potenziale hinaus können weitere Wohnbauflächen zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden (z.B. zur Arrondierung in den Stadtteilen). Daneben gibt es weitere innerstädtische Potenziale wie Baulücken oder z.B. die Friedrich-Ebert-Trasse, auf der generell eine Wohnbebauung möglich ist. Im Vergleich zu einigen Kragengemeinden verfügt Heilbronn somit über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau. Allerdings führt der sparsame Umgang mit Neubauf Flächen schon heute zu einer höheren Bebauungsdichte.

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage für bezahlbaren Wohnraum sollte auch in den Heilbronner Stadtteilen eine weitere Verschiebung der Wohnbauflächenpotenziale zugunsten des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem Einfamilienhausbau vorangetrieben werden. Die Zunahme an Geschosswohnungsbau kann über neu aufzustellende Bebauungspläne gesteuert werden. Gleichwohl wird der Einfamilienhausbau auch zukünftig einen wesentlichen Teil des Wohngebäudeneubaus bilden.

Wohneinheitenpotenziale in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zum 31.12.2017:

- für den Geschosswohnungsbau bis 2020: **401** Wohnungen
- für Ein- und Zweifamilienhaustypen bis 2020: **425** Wohnungen

3.3 Abgleich Wohnungsbedarf und verfügbare Baulandpotenziale

Heilbronn verfügt über ein ausreichendes und vielfältiges Baulandpotenzial. Durch die eingeleiteten Bauleitplanverfahren wird dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig Bauland zur Verfügung gestellt. Das Flächenangebot ist dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Somit können nahezu alle Stadtteile von der Dynamik bei der Bautätigkeit profitieren. Auch längerfristig sind keine Flächenengpässe zu erwarten.

Tab. 19: Flächenrelevanter Wohnungsbedarf insgesamt im Zeitraum 2018 bis 2030

<i>Wohneinheiten; gerundete Werte</i>	2018-2020	2021-2030	2018-2030
Neubaubedarf	1.870	1.180	3.050
Nachholbedarf	0	2.090	2.090
Flächenrelevanter Bedarf	1.870	3.270	5.140
Baulandpotenziale insgesamt	1.710	ca. 3.300	ca. 5.465 (ca. 7.635) ⁵⁰

Grundsätzlich gilt: Nicht ausgeschöpfte Potenziale können auch in einem späteren Zeitraum genutzt werden, da nicht genutzte Baulandpotenziale ja weiterhin zur Verfügung stehen. Insgesamt zeigt sich, dass die vorhandenen (und Stand heute bekannten) Baulandpotenziale der Stadt Heilbronn ausreichend sind, um den errechneten flächenrelevanten Wohnungsbedarf abzudecken.

Insgesamt stehen bis 2030 Bauflächen für rund 5.465 Wohneinheiten zur Verfügung. Werden die potenziellen Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau nach 2040 vollständig in diesen Zeitraum hinzugerechnet, stünden theoretisch für weitere 2.170 Wohneinheiten Bauflächen zur Verfügung (unter Umständen ist eine Teilentwicklung dieser Flächen bis 2030 möglich).

Im Zeitraum 2018-2020 werden rechnerisch für 160 Wohneinheiten mehr Wohnbauflächen benötigt als zur Verfügung stehen. Dieser Bedarf kann über die „Baulandreserven“ (s.o.) gedeckt werden. Im späteren Zeitraum 2021-2030 zeigt sich, dass die vorhandenen Wohnflächenpotenziale insgesamt sogar über den Bedarf hinausgehen. Das liegt insbesondere daran, dass die „gesicherte Entwicklungsfläche“, das neue Stadtquartier Neckarbogen mit rund 1.100 Wohneinheiten voll in diesem Zeitraum zur Anrechnung kommt.

Rein rechnerisch stehen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um einen Wohnungsbedarf von bis zu 5.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zu befriedigen.

Die forcierte Mobilisierung von Wohnbau land und insbesondere die Akzentverschiebung zugunsten des (geförderten) Geschosswohnungsbaus werden weiter vorangetrieben. Dabei stehen alle Nachfragegruppen im Blickpunkt. In innerstädtischen Lagen stellen mehrere Investorenprojekte zur Schaffung von Wohnraum u. a. für Studierende eine aktuelle Besonderheit dar.

⁵⁰ inkl. der nach 2040 zu erschließenden Gebiete: Dachlet II, Falltor, Hafenäcker I + II, südlich Nordheimer Weg, Sportfläche Neckargartach (VfL) und Trappenhöhe I + II mit insgesamt 2.170 Wohneinheiten.

4 Mietwohnungsmarkt

Das Land Baden-Württemberg nutzte das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ und hat u.a. für die Stadt Heilbronn die Kappungsgrenze⁵¹ ab dem 1. Juli 2015 sowie die Mietpreisbremse⁵² ab dem 1. November 2015 eingeführt. Seither sind die Mieterhöhungsspielräume in laufenden Mietverhältnissen und bei neuem Vertragsabschluss beschränkt.

Die Kappungsgrenze erlaubt eine Anhebung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von 3 Jahren nur noch um maximal 15 % statt wie bisher um 20 %.

Die Mietpreisbremse regelt u.a., dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf. Allerdings gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden.

Der Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz⁵³ sieht u.a. vor, die Modernisierungsumlage in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für fünf Jahre von elf auf acht Prozent zu senken. Außerdem sollen Vermieter künftig vorvertraglich Auskunft über die Vormiete geben müssen, wenn diese höher als die eigentlich zulässige Miete ist.

4.1 Abgrenzung der Preissegmente

Die Grenzen für die einzelnen Mietpreissegmente sind grobe Richtwerte und können regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sein. Für Heilbronn wird ausgehend vom durchschnittlichen Mietpreis⁵⁴ aus der Mietspiegelfortschreibung 2018 ein mittleres Mietpreissegment mit einer Spanne von jeweils 7,5 % über bzw. unter der Durchschnittsmiete des Mietspiegels definiert:

- Die Mieten im preisgebundenen Segment richten sich nach der Förder-Grundlage zum Zeitpunkt der Errichtung und damit nach der Förderzusage. Sie liegen jedoch meist im Bereich des unteren Preissegments.
- unteres Preissegment: die Orientierungswerte liegen unterhalb von 7,30 €/m².
- mittleres Preissegment: die Orientierungswerte bewegen sich zwischen 7,30 €/m² bis an 8,45 €/m² heran.
- gehobenes Preissegment: alles oberhalb von 8,45 €/m².

⁵¹ Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg (KappVO BW), 09.06.2015, GBl. 2015, S. 346 (insgesamt 44 Kommunen)

⁵² Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW), 29.09.2015, GBl. 2015, S. 852 (insg. 68 Kommunen)

⁵³ „Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache, Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG), 12.07.2018

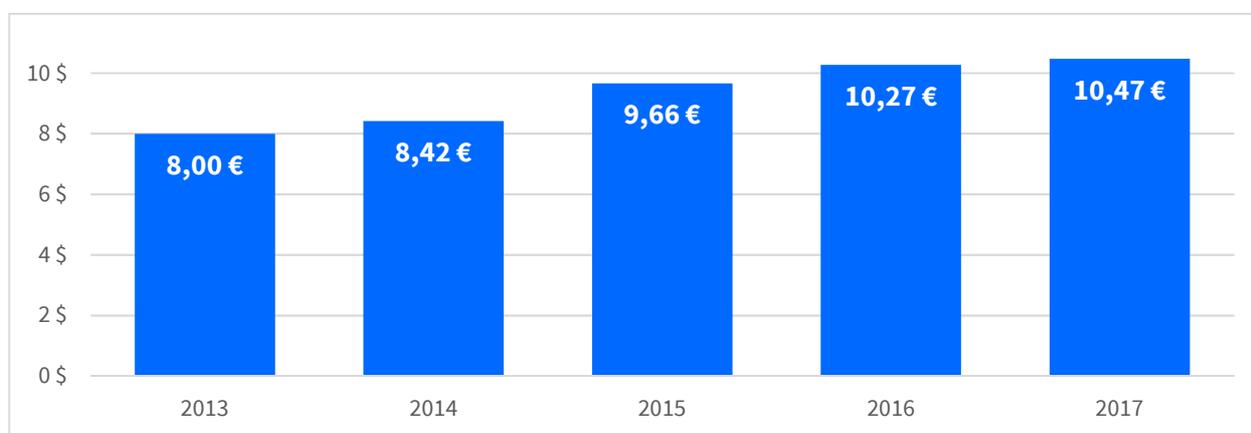
⁵⁴ Arithmetisches Mittel aus der Erhebung 2016 fortgeschrieben mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland von 3,55 % → 7,86 €/m².

4.2 Mietwohnungsangebote

Die Analyse der Mietpreisentwicklung in Heilbronn erfolgt auf Basis der Auswertungen von Mietwohnungsinseraten in unterschiedlichen Medien,⁵⁵ bzw. seit 2017 auf der Datenbereitstellung durch die Immobilien Scout GmbH. Erhebungszeitraum der Mietangebote ist jeweils März und Oktober. Es handelt sich bei den dargestellten Mieten um Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandsmietwohnungen. Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Durchschnittlich werden pro Jahr rund 430 Angebote ausgewertet.

Bei der Mietpreisentwicklung in Heilbronn werden ausschließlich die Preise der Kaltmieten dargestellt. Demnach sind die Neuvertragsmieten in Heilbronn in 2017 gegenüber dem Vorjahr um 1,7 % auf durchschnittlich 10,47 €/m² gestiegen. Allerdings ist das Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen seit Beginn der regelmäßigen Mietwohnungsmarktbeobachtung in 2013 um über 30 % angestiegen. Den stärksten Anstieg gab es zwischen 2014 und 2015 mit 14,6 %.

Abb. 25: Entwicklung Mittelwerte der Kaltmieten pro m² für die gesamte Stadt Heilbronn. Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.



Mietangebote gibt es in vielen Wohnungsgrößen und Preisabstufungen. Über die letzten fünf Jahre betrachtet sind kleine Wohnungen in Bezug auf den Quadratmeter die teuersten Wohnungen. Mietwohnungen zwischen zwei bis viereinhalb Zimmer liegen im preislichen Mittelfeld. Sehr große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern werden relativ selten angeboten, im Mittel der Jahre 2013 – 2017 waren es nur 63 Wohnungen. Für diese großen Wohnungen liegt die Miete deutlich unterhalb der Angebotsmieten der kleineren Wohnungen.

Tab. 20: Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Zeitraum 2013 – 2017 nach Zimmeranzahl, Wohnfläche, Preis in €/m², erfassten Mietangeboten

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Preis pro m ²	erfasste Fälle	Anteil Angebot
1 - 1,5 Zimmer	33 m ²	12,68 €	362	17%
2 - 2,5 Zimmer	61 m ²	8,84 €	596	28%
3 - 3,5 Zimmer	87 m ²	8,58 €	786	37%
4 - 4,5 Zimmer	115 m ²	8,75 €	343	16%
5 u. mehr Zimmer	131 m ²	7,83 €	63	3%

⁵⁵ Immoscout, Immowelt, Immostimme; Auswertung: Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

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 mittlere Mietwohnungen, für die eine große Nachfrage besteht. Aber aufgrund der deutlich höheren Nachfrage in diesem Mietwohnungsmarktsegment werden voraussichtlich die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietungen in den kommenden Jahren weiterhin steigen. Damit wird auch der Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel größer.

Dies ist vor dem Hintergrund der Einführung der gesetzlichen Mietpreisbremse interessant. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Angebots- und den Mietspiegelmieten liegt in Heilbronn bei über 33 %. Laut der Mietpreisbremse darf die Miete bei Neuvermietung aber nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gründe für die Mietpreissteigerungen 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 nämlich die vorherige Miete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf der Vermieter auch künftig diese im Vergleich zu hohe Miete verlangen. Zudem werden viele Mietwohnungen erst gar nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten, sondern werden durch Mundpropaganda weitervermittelt.

Das gute Investitionsklima auch für Modernisierungen im Wohnungsbestand hat sich bei Wiedervermietungen auf das Niveau der Angebotsmieten ausgewirkt.⁵⁶ Die Mietpreisbremse dürfte, anders als vor der Einführung befürchtet, eher eine zusätzliche Motivation darstellen, zu sanieren oder neu zu bauen. Denn damit sind Vermieter bei Abschluss eines Neumietvertrags von der Mietpreisbremse befreit.

Generell sind steigende Mieten ein Indikator für Marktanspannung, also für ein knappes Wohnungsangebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

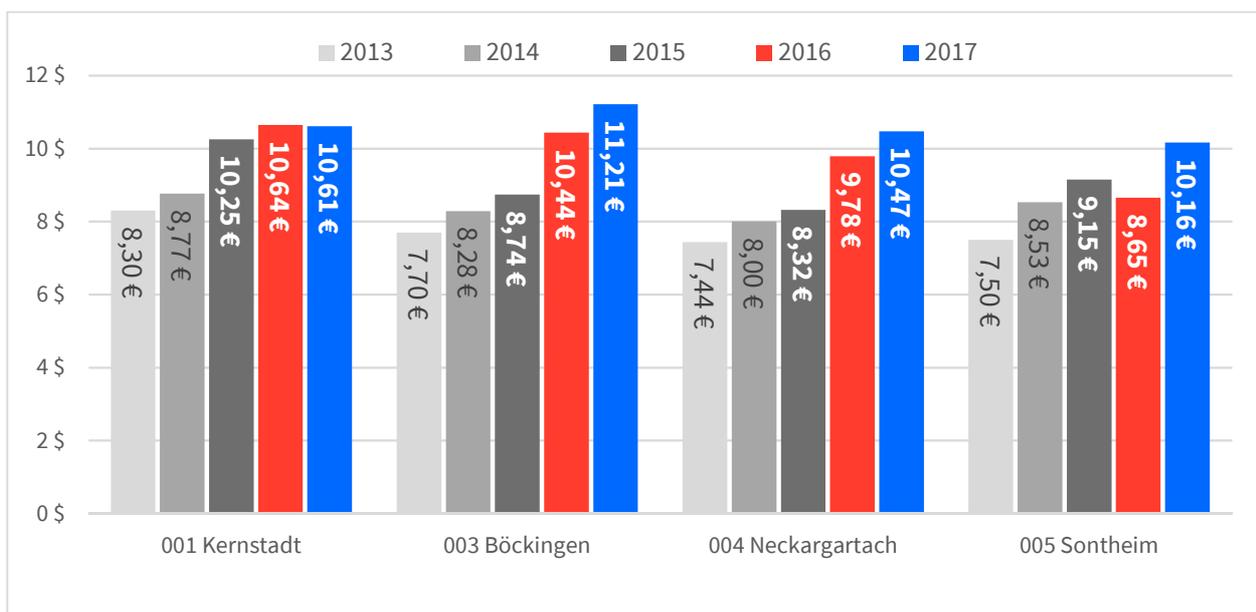
Die hohen Immobilien- und Mietpreise sprechen auch für eine hohe Standortattraktivität. Allerdings betreffen die steigenden Mieten vor allem diejenigen, die umziehen müssen oder die neu nach Heilbronn kommen.

⁵⁶ Vgl.: Abb. 19: Neu errichtete, sanierte oder umgebaute und umgenutzte Wohnungen 2010 bis 2017, Seite 28

Zur Darstellung des unterschiedlichen Preisniveaus im Heilbronner Stadtgebiet wurden die mittleren Angebotsmieten in den Stadtteilen ausgewertet. Für die eher dörflich geprägten Stadtteile⁵⁷ lagen allerdings keine oder nur wenigen Inserate vor, sodass hier keine aussagekräftige Auswertung möglich war⁵⁸. Aussagen sind hier nur für die Kernstadt, Böckingen, Neckargartach und Sontheim möglich.

Tendenziell liegt das Mietniveau in der Kernstadt höher als in den weiteren Stadtteilen. Aber seit 2016 sind die Angebotsmieten insbesondere in Böckingen und Neckargartach stark angestiegen und liegen in Böckingen 2017 bereits über den Preisen in der Kernstadt. Die mittleren Angebotsmieten für die oben beschriebene Vergleichswohnung reichen von 10,16 €/m² in Sontheim bis 11,21 €/m² in Böckingen.

Abb. 26: Durchschnittliche Angebotskaltmiete pro m² in ausgewählten Heilbronner Stadtteilen⁵⁹



Zu beachten ist aber, dass die tatsächlichen Neuvertragsmieten häufig unterhalb der Angebotsmieten liegen. Die Gründe hierfür sind, dass:

- geförderte Wohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

⁵⁷ Klingenberg, Frankenbach, Kirchhausen, Biberach, Horkheim

⁵⁸ Weniger als 10 Angebote pro Jahr.

⁵⁹ Aufgrund durchgehender Datenverfügbarkeit.

4.3 Mietspiegel Heilbronn

Der qualifizierte Mietspiegel Heilbronn⁶⁰ bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 d BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau. Er wird in Heilbronn unter Mitwirkung des Mieterbunds Heilbronn-Franken e.V. und des Haus- und Grundeigentümergebietes Heilbronn und Umgebung e.V. aufgestellt. Der Mietspiegel schafft Markttransparenz, indem er das Heilbronner Mietniveau auf Basis der Mieten für Wohnungen abbildet, für die innerhalb der letzten vier Jahre ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. Damit hilft er bei der Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Die hohe Rechtssicherheit des qualifizierten Mietspiegels wird mit der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze hinsichtlich der Datengenerierung und der Auswertung erreicht. Um diesen hohen Anspruch gerecht zu werden, muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dagegen ist eine vollständige Neuerstellung mittels Stichprobenbefragung nur alle vier Jahre erforderlich. Alternativ ist nach zwei Jahren auch eine Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex zulässig.⁶¹

Für die aktuelle Index-Fortschreibung wird dabei die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland im Zeitraum von April 2016 bis April 2018 zugrunde gelegt. Die entsprechende Indexveränderung beträgt 3,55 %. Mit diesem Wert wurden alle Tabellenfelder des aktuellen Mietspiegels einheitlich fortgeschrieben. Daher wird in der nachfolgenden Tabelle die Entwicklung der Marktpreise zwischen den Vollerhebungen 2014 und 2016 dargestellt, die deutlicher als die Indexfortschreibung die tatsächlichen Veränderungen im Mietwohnungsmarkt wiedergibt.

Tab. 21: Veränderungen im Mietspiegel 2016 gegenüber 2014

Baujahr	Wohnfläche	bis 45 m ²	46 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	€/ m ²	6,16 → 7,50 +1,34 €	5,86 → 6,83 +0,97 €	5,74 → 6,43 +0,69 €	5,66 → 6,70 +1,04 €	5,60 → 6,51 +0,91 €
	%	21,8 %	16,6 %	12,0 %	18,4 %	16,3 %
1960 bis 1977	€/ m ²	7,61 → 7,66 +0,05 €	6,13 → 6,84 +0,71 €	5,99 → 6,51 +0,52 €	6,10 → 6,47 +0,37 €	5,93 → 6,20 +0,27 €
	%	0,7 %	11,6 %	8,7 %	6,1 %	4,6 %
1978 bis 1994	€/ m ²		6,87 → 7,71 +0,84 €	6,61 → 6,76 +0,15 €	6,80 → 6,83 +0,03 €	5,97 → 6,67 +0,7 €
	%		12,2 %	2,3 %	0,4 %	11,7 %
1995 bis 2007	€/ m ²		7,52 → 7,81 +0,29 €	7,48 → 7,65 +0,17 €	6,95 → 7,55 +0,6 €	7,02 → 7,82 +0,8 €
	%		3,9 %	2,3 %	8,6 %	11,4 %

Bei den ausgewiesenen Beträgen im Mietspiegel handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für eine Wohnung in mittlerer Wohnlage. Das ist die Miete ohne die Kosten

⁶⁰ GR-DS 197/2018, Mietspiegel 2018 für das Stadtgebiet Heilbronn (Index-Fortschreibung), 25.07.2018, gültig ab 01.08.2018

⁶¹ § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB

für Heizung und Warmwasserversorgung und ohne die sogenannten kalten Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Die durchschnittliche Miete lag im Mietspiegel 2016 bei 7,59 €/m². Die Mieten sind seit dem Mietspiegel 2014 in allen Feldern angestiegen. Besonders hohe Steigerungsraten sind bei den Wohnungen der Baujahre vor 1960 zu verzeichnen. Hier machen sich wahrscheinlich Modernisierungsmaßnahmen bemerkbar, die insbesondere bei den älteren Beständen durchgeführt werden. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um vergleichsweise günstigere Bestände, die bei stärkerer Nachfrage besonders von Mietsteigerungen betroffen sind. Das gleiche gilt für die Wohnungsgrößenklasse 46-60 m². Diese kleineren Wohnungen mit in der Regel zwei bis zu drei Räumen werden ebenfalls stärker nachgefragt.

Der Mietspiegel dient neben der Bestimmung der Mieten bei bestehenden Wohnungen auch zur Ermittlung der Mieten für öffentlich geförderte Mietwohnungen entsprechend der „Satzung der Stadt Heilbronn über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen“⁶² sowie nach der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 für neu zu fördernde Wohnungen.

4.4 Geförderter Wohnungsbau

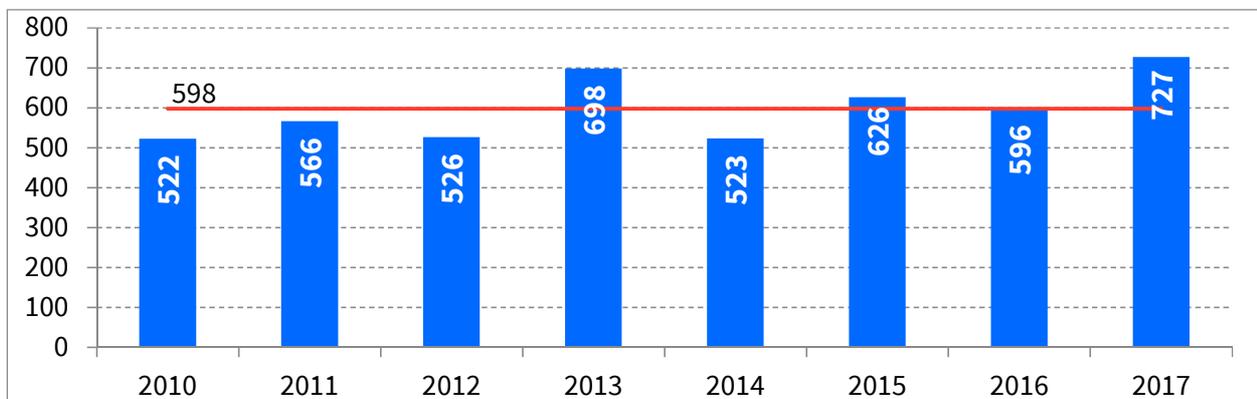
4.4.1 Wohnberechtigungsscheine

Die Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen darf nur an Personen mit einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung erfolgen. Je nach Förderjahr gelten für die Wohnberechtigungsbescheinigungen unterschiedliche Einkommensgrenzen des jährlichen Gesamtbruttoeinkommens aller Haushaltsangehörigen. Für jede weitere Person (ab der 3. Person) erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.

Derzeit geltende Einkommensgrenzen im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019⁶³:

- | | | | | | |
|-----------------------|---|----------|-----------------------|---|----------|
| • 1-Personen-Haushalt | → | 48.450 € | • 4-Personen-Haushalt | → | 66.450 € |
| • 2-Personen-Haushalt | → | 48.450 € | • 5-Personen-Haushalt | → | 75.450 € |
| • 3-Personen-Haushalt | → | 57.450 € | | | |

Abb. 27: Ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen



⁶² Gültig seit dem 15.04.2010, Bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 8, 22.04.2010

⁶³ VwV-Wohnungsbau BW 2018 / 2019, vom 26.03.2018, - Az.: 5-2711.1-18/19

4.4.2 Bestand und Entwicklung geförderter Wohnungen

Aufgrund der bisher rückläufigen Bestandsentwicklung im geförderten Mietwohnungsbau durch das Auslaufen der Belegungsbindungen hat die Landesregierung das neue Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019“ aufgelegt. Mit der verbesserten Mietwohnraumförderung, die wohnberechtigten Haushalten zugutekommt, soll eine Verstärkung und Verstetigung der Wohnraumförderung erreicht werden.

Dabei wird der Mietwohnraum nur gefördert, wenn die Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Räume „angemessen“ ist. Diese Wohnungsgrößen sind für eine Förderung zulässig:

- bis zu 45 m² mit bis zu 2 Wohnräumen
- bis zu 60 m² mit bis mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräumen
- bis zu 75 m² mit bis mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräumen
- bis zu 90 m² mit bis mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräumen

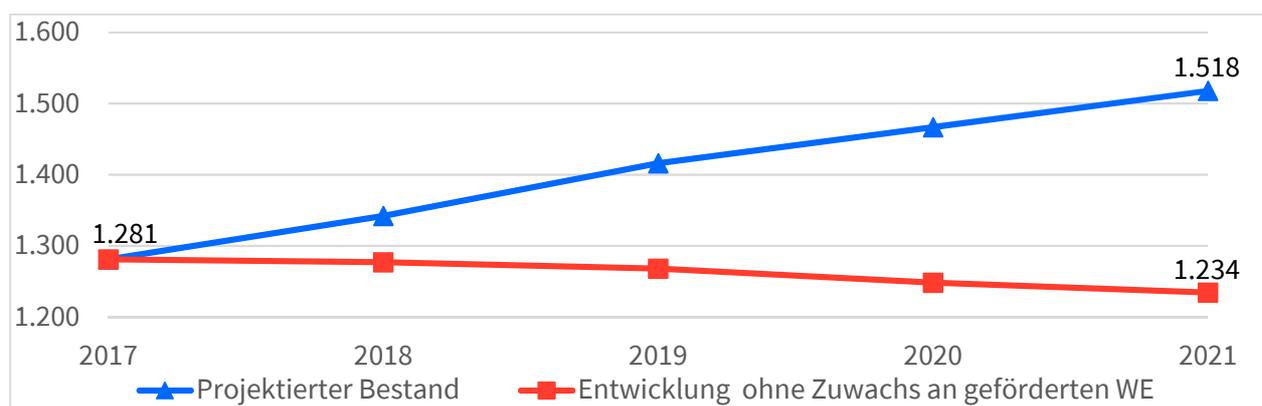
Wächst die Wohnfläche um 15 m², muss sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen Raum erhöhen.

In der folgenden Tabelle wird der Bestand an geförderten Wohnungen zum Jahresende sowie die aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen, die mit Förderung fertig gestellten Wohnungen und die bis Redaktionsschluss bekannten Projekte für geförderten Wohnraum aufgelistet. Allerdings sind für die projektierten, zu fördernden Wohnungen noch keine Förderanträge gestellt worden. Dies hängt mit der Gültigkeit der Förderzusage und der Dauer der Bauplanung zusammen, denn für die Förderung muss spätestens ein Jahr nach der Förderzusage mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden.

Tab. 22: Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Heilbronn

Jahresende	Ablauf der Bindungen	Fertig gestellte Wohnungen	Projektierte geförderte Wohnungen	Bestand zum Jahresende
2017	7	0	17	1.281
2018	4	48	17	1.342
2019	9		83	1.416
2020	20		71	1.467
2021	14		65	1.518

Abb. 28: Entwicklung der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



Im Berichtsjahr 2017 betrug der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Heilbronn 1.281 Wohnungen. Im Bestand der Stadtsiedlung Heilbronn befinden sich rund 70 % der geförderten Mietwohnungen (893 WE), davon über 700 Wohnungen bis 2060 gebunden, sofern die Darlehen nicht vorzeitig abgelöst werden.

Der Bestand wird ab 2018 erstmals nach langer Zeit wieder ansteigen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Umsetzung der Förderanträge der Jahre 2016/2017 zurückzuführen. Um diesen Trend weiter zu stärken, ist es aus Sicht der Verwaltung dringend erforderlich, in möglichst vielen Bauprojekten die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau anzuregen.

Der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen⁶⁴ beträgt 4,7 %. Bis 2020 soll der Anteil auf 5 % steigen.

Derzeit sind in fünf Bebauungsplanverfahren 75 geförderte Wohnungen verbindlich vereinbart. Gleichzeitig sind weitere vier Bebauungspläne im Verfahren, bei denen die Einführung einer Quote geplant ist. Hier könnten rund 70 weitere geförderte Wohnungen entstehen.

Somit wird deutlich, dass weitere Bauherren prüfen, ob und gegebenenfalls wie viele geförderte Wohnungen sie in ihren projektierten Vorhaben realisieren können.

4.4.3 Baulandpolitischer Beschluss

Da vor allem Wohnungen im unteren Preissegment und im Bereich der geförderten Wohnungen mit Belegungsbindungen fehlen, werden mit dem „Baulandpolitischen Beschluss“⁶⁵ die Herausforderungen in der Bauland- und Grundstücksbereitstellung angegangen. Ein zentrales Anliegen ist dabei der preisgünstige sowie der geförderte Wohnungsbau. Mit der Einführung einer individuellen Quotenregel für den geförderten Wohnungsbau hat der geförderte Wohnungsbau in Heilbronn eine hohe Bedeutung bekommen.

Bei Bauvorhaben mit einem voraussichtlichen Volumen von 12 und mehr Wohneinheiten, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist, macht die Verwaltung einen Vorschlag für einen Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Belegungsrechten und Mietpreisbindung zwischen 0 und 100%. Mit der Einführung der Quotenregel planen Investoren schon im Vorfeld geförderten Wohnraum mit ein.

Durch die Selbstbindung der Stadtsiedlung Heilbronn sollen in den Jahren 2018 bis 2022 rund 300 geförderte Wohnungen entstehen. Generell hat sich die Stadtsiedlung mit einer Quote von 30 bis 40 % geförderten Mietwohnungen selbstverpflichtet.

Vor allem die Sicherung und Neuschaffung „bezahlbaren Wohnraums“ ist eine dauerhafte wohnungspolitische Zielsetzung. Notwendig ist eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik, denn die zur Verfügung stehenden Instrumente reichen offenbar nicht durchgängig, um in der Wohnungsfrage eine nachhaltige Lösung zu finden.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ GR-DS 49b / 2018, 23.03.2018

4.5 Fazit zum Mietwohnungsmarkt

Entwicklung der Mieten

- Seit Mitte bzw. Ende 2015 gelten in Heilbronn die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse.
 - Kappungsgrenze: Anhebung der Miete in bestehenden Verträgen um max. 15 % in drei Jahren.
 - Mietpreisbremse: Anhebung der Miete bei Neuvermietungen auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Bei Neuvermietungen liegt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei 10,44 €.
- Bei Neuvermietungen sind die Kaltmieten 2017 gegenüber 2016 um 1,7 % gestiegen.
- Gegenüber 2013 sind die Preise bei Neuvermietungen um über 30 % angestiegen.
- Den stärksten Anstieg gab es zwischen 2014 und 2015 mit 14,6 %.
- In der Kernstadt liegt das Mietniveau bei Neuvermietungen mit 9,40 €/m² tendenziell höher als in den Stadtteilen.
- In Böckingen ist die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietungen stark angestiegen (8,09 € → 9,59 €).
- Die durchschnittliche Bestandsmiete (Netto-Kaltmiete) lag im Mietspiegel 2016 bei 7,59 €/m².
- Mit der Indexfortschreibung steigt die durchschnittliche Bestandsmiete auf 7,86 €/m².
- Bei Wohnungen der Baujahre vor 1960 sind besonders hohe Steigerungen der Bestandsmieten zu verzeichnen. Vor allem bei kleineren Wohnungen bis zu 45 m² steigt die Miete um rund 22 %.
- Für die Mietspiegel-Index-Fortschreibung 2018 wird der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland im Zeitraum von April 2016 bis April 2018 von 3,55 % zugrunde gelegt.

Entwicklung der geförderten Wohnungen

- Einkommensgrenzen des jährlichen Gesamtbruttoeinkommens aller Haushaltsangehörigen für Wohnberechtigungsbescheinigungen: Ein- Zweipersonenhaushalte → 48.450 €. Für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.
- Angewiesen auf Mietwohnungen im unteren Preissegment sind rund 10.800 Heilbronner Haushalte.
- Seit 2010 wurden rund 4.780 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt (in 2017: 727).
- Das vom Land Baden-Württemberg neu aufgelegte Wohnraumförderprogramm 2018/2019 hat ein Volumen von 500 Millionen €.
- Bestand an geförderten Wohnungen zum Jahresende 2017: 1.281 Wohnungen.
- Rund 70 % aller geförderten Wohnungen (893 WE) befinden sich im Bestand der Stadtsiedlung Heilbronn.
- Der Bau von 75 geförderten Wohnungen ist in 2018 aufgrund des „Baulandpolitischen Beschlusses“ verbindlich mit den Bauherren vereinbart.
- Rund 70 weitere geförderte Wohnungen könnten aktuell in Bebauungsplänen entstehen, die noch im Verfahren sind.

