



Monitor Bauen und Wohnen 2020 der Stadt Heilbronn

Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2019

H

N

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn
Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen
Marktplatz 7
74072 Heilbronn

Bearbeitung: Thomas Hille
Telefon 07131 56-2724
Gz.: I/105/hi-15.21.04-104384/2020

Stand: 26.11.2020

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	II
„Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“	III
1 Nachfrageentwicklung	1
1.1 Einwohnerwanderung von und nach Heilbronn	1
1.2 Haushalte als Wohnungsnachfrager	3
1.3 Studierende an Heilbronner Hochschulen	9
1.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	12
1.5 Fazit zur Nachfrageentwicklung	13
2 Struktur des Wohnungsbestands	15
2.1 Struktur des Wohnungsbestands	15
2.2 Baualtersklassen	16
2.3 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung	18
3 Wohnbautätigkeit	20
3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung	20
3.2 Baufertigstellungen in 2019	21
3.3 Baugenehmigungen 2019	24
3.4 Abgang von Wohnungen	27
3.5 Grundstückspreise	28
3.6 Fazit zur Wohnbautätigkeit	30
4 Wohnbauflächen	31
4.1 Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale	32
5 Mietwohnungsmarkt	34
5.1 Mietspiegel Heilbronn	34
5.2 Mietwohnungsangebote	36
5.3 Geförderter Wohnungsbau	38
5.4 Fazit zum Mietwohnungsmarkt	41

Vorbemerkung

Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“¹ sowie den „Baulandpolitischen Beschlüssen“² wurden strategische Grundlagen der Wohnraumentwicklung in der Stadt Heilbronn gelegt. Neben zahlreichen Maßnahmen zur Wohnraumsteigerung liefert das Handlungsprogramm eine Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt wie die Angebots- und Nachfragesituation, eine Bevölkerungsprognose, Haushalteprognose sowie eine Wohnungsbedarfsprognose.

Da die Stadt Heilbronn die gesetzlichen und überregionalen Rahmenbedingungen nicht gestalten kann und der Einfluss auf private Investoren begrenzt ist, setzt sie ihr kommunales Wohnungsunternehmen, die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, als Instrument für den Wohnungsbau vor allem in den Bereichen geförderter Wohnungsbau und Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment ein. Mit dem „Aktionsprogramm Wohnen“, das auf das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ aufbaut, wurden Suchräume für den Wohnungsbau festgelegt. Damit wird die Stadt Heilbronn im Rahmen ihrer Möglichkeiten weitere Flächen zur Verfügung stellen und entsprechendes Baurecht schaffen.

Insgesamt ist die Stadt Heilbronn aufgrund ihrer hohen Anziehungskraft als Wohn-, Arbeits- und Studienort weiter auf Wachstumskurs. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Heilbronn³ geht davon aus, dass im Jahr 2027 ein Maximum von 132.223 Einwohner erreicht wird und somit die Bevölkerung um weitere rund 3.000 Einwohner wachsen könnte. Allerdings bestehen aufgrund der aktuellen Coronapandemie Einschränkungen u.a. im Reiseverkehr, was deutliche Auswirkungen auf die Wanderungsbewegungen hat. So verzeichnet die Stadt Heilbronn im Jahr 2020 einen leichten Einwohnerrückgang. Diese Auswirkungen der Pandemie bedeuten allerdings keinen langfristigen Trend, denn die positiven Zuzugsgründe sind weiterhin vorhanden. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und die Veränderungen der Haushaltestrukturen führen zu einer sich ändernden Nachfrage nach Wohnraum. Darum will Heilbronn weiterhin attraktiven und preiswerten Wohnraum in der Stadt erhalten und neu schaffen, damit auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen adäquaten Wohnraum finden können. Der attraktive Wohnungsmarkt ist ein wichtiges Kapital.

Dieser „Monitor zur Bautätigkeit“ legt den Schwerpunkt auf die wesentlichen Kernindikatoren für die Angebotsseite als auch für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes, wie die Einwohnerentwicklung, die Wohnungsbestandsentwicklung, die Bautätigkeit, den Mietwohnungsmarkt und die Entwicklung der geförderten Wohnungen. Erläutert werden Daten des Berichtsjahres 2019, ergänzt um Datenreihen ab 2010, die auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung⁴ im Rahmen des Zensus 2011 aufbauen.

Die Berichterstattung erfolgt in einem zweijährigen alternierenden Turnus. Diesem umfänglichen Monitor wird in 2021 ein komprimierter „Bericht zur Bautätigkeit“ folgen. In zwei Jahren erscheint dann wieder ein „Monitor Bauen und Wohnen“. Die Berichterstattung über die Baufertigstellungen⁵ basiert auf den abgegebenen Meldungen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Bauherren, die nicht immer zeitnah an das Statistische Landesamt übermittelt werden. Die Ergebnisse berücksichtigen daher nur diejenigen Objekte, von denen die Meldung zur Baufertigstellung übersandt wurde.

Der vorliegende Bericht bietet eine valide Informationsgrundlage für die am Wohnungsmarkt tätigen Akteure. Er ist eine wichtige Entscheidungshilfe für die zukünftigen wohnungspolitischen Maßnahmen und um das vielfältige Wohnungsangebot weiter zu entwickeln. Damit bleibt die Attraktivität der Stadt Heilbronn als Wohnstandort erhalten und wird weiter gesteigert.

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

² GR-DS 49b / 2018 vom 23. März 2018

³ GR-DS 139 / 2016 vom 27.07.2016: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035

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

⁵ Bautätigkeit in Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

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

Entwicklung von 2015 bis inklusive 2019

- Bevölkerungszahl: + 4.207 Einwohner (+ 3,36 %) → 129.241 Einwohner (31.12.2019)⁶
- Haushaltezahl: + 2.602 Haushalte (+ 4,22 %) → 64.191 Haushalte (31.12.2019)⁷
- Wohnungsbestand: + 2.153 Wohnungen (+3,65 %) → 61.182 Wohnungen (31.12.2019)⁸

Demografische Rahmenbedingungen

Die Anzahl junger Menschen im Ausbildungs- und Studialalter (18 bis unter 30 Jahre) ist zwischen 2015 und 2019 nur leicht um 375 Personen gestiegen. Die Anzahl der Personen, die sich im Alter einer potenziellen Familiengründung befinden (30 bis unter 45 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum um 1.626 angewachsen. Der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) stieg um 1.276 Personen an.

Der Anteil der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte an der Gesamtbevölkerung hat von 51,1 % im Jahr 2015 auf 53,9 % im Jahr 2019 zugenommen. Zum 31.12.2019 lebten 69.666 Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Heilbronn.

Mit Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen Haushalten mit 73,9 % weiterhin auf hohem Niveau liegt. Ihr Anteil wuchs zwischen 2015 und 2019 um 4,9 %. Auch der Anteil der Familienhaushalte steigt um 3,8% absolut gesehen steigt die Zahl der Haushalte mit Kindern gegenüber 2015 um 476 Haushalte an. Die Zahl der größeren Haushalte mit fünf und mehr Personen ist um 234 gestiegen. Allerdings ist dieser Anteil mit 4,7 % an allen Haushalten relativ niedrig.⁹

In den vergangenen Jahren gab es kaum Veränderung in der Geburten- und Sterbefallentwicklung in Heilbronn. Zwischen 2015 und 2019 sind insgesamt 66 Kinder mehr geboren als Personen gestorben. Daher entsteht die hohe Dynamik des Einwohnerzuwachses nur durch Wanderungsgewinne. Alleine im Jahr 2019 zogen 11.379 Personen nach Heilbronn, während 10.779 Personen fortzogen. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 beträgt der positive Wanderungssaldo 4.141 Personen.

Bei den Nahwanderungen verliert Heilbronn Bevölkerung an die direkt angrenzenden Gemeinden und an den Landkreis Heilbronn. In den Jahren 2015 bis 2019 sind im Saldo 1.226 Personen mehr von der Stadt ins Umland gezogen als von dort in die Stadt. Der positive Wanderungssaldo ergibt sich aus dem restlichen Baden-Württemberg (3.996) und dem Ausland (2.571) und hat weiterhin ein hohes Niveau.

Wohnungsmarkt

Im vergangenen Jahr 2019 wurden insgesamt 888 Wohnungen (WE) fertig gestellt. Eine höhere Zahl an fertig gestellten Wohnungen hat es zuletzt vor knapp drei Jahrzehnten im Jahr 1992 gegeben (951 WE). Dieses positive Ergebnis zeichnete sich bereits 2017 durch die historisch hohe Zahl von 999 zum Bau genehmigte Wohnungen ab, die höchste Zahl seit 1990.

Mit dem Rückgang der Zahl an genehmigten Wohnungen gegenüber den beiden Vorjahren befindet sich Heilbronn mit 511 genehmigten Wohnungen in 2019 auf einem durchschnittlichen Niveau im zehnjährigen Mittel von rund 525 WE/a. Insgesamt wurden in den letzten beiden Jahren 1.276 Wohnungen genehmigt.

⁶ Quelle: Kommunales Melderegister

⁷ ebd.

⁸ Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg 2019, Landesamt Stuttgart, 17.06.2020

⁹ Vgl. Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung, S. 5

Aus den Jahren 2010 bis 2019 besteht ein Bauüberhang von 784 genehmigten, noch zu bauenden Wohnungen. Die Umsetzung des Potenzials an genehmigten Wohnungen, für dessen Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind, könnte kurzfristig erfolgen. Dies liegt im Ermessen der Bauherren bzw. an den entsprechenden Kapazitäten der Bauunternehmer.

Die meisten fertiggestellten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser¹⁰ (58 Wohngebäude, 69 WE), gefolgt von Geschosswohnungsbauten¹¹ (23 Wohngebäude). In letzteren sind die meisten Wohnungen neu entstanden (306 WE). In 11 kleineren Mehrfamilienhäusern¹² wurden 47 Wohnungen fertig gestellt. Dazu kommen drei Wohnheime und ein Boardinghouse mit 429 Mikroappartements und fünf sogenannte Nichtwohngebäude,¹³ in denen weitere 37 WE errichtet wurden.

In Heilbronn gibt es Ende des Jahres 2019 insgesamt 61.182 Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen. Die Mehrzahl der Wohnungen ist zwischen 1949 und 1968 erbaut worden (35 % / 21.622 WE). Wohnungen, die nach 2001 errichtet wurden, machen lediglich einen Anteil von 11 Prozent (6.709 WE) des Bestandes aus.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt Ende des Jahres 2019 bei 85,7 Quadratmeter. Im Durchschnitt leben 2,1 Personen in jeder Wohnung. Die Wohnfläche pro Person beträgt in Heilbronn im Jahr 2019 durchschnittlich 40,16 Quadratmeter.

Die Wohnungsbauoffensive auf Grundlage des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“ und den nachfolgenden „Baulandpolitischen Beschlüssen“ setzten die wesentlichen Impulse für die hohe Zahl der Baugenehmigungen und den daraus resultierenden Baufertigstellungen. Das Ziel, in den Jahren 2016 bis 2020 insgesamt 2.000 neue Wohnungen zu schaffen, wird aufgrund der bisher vorliegenden Daten erfolgreich sein. Die hierfür erforderliche durchschnittliche Bautätigkeit von 400 neuen Wohnungen pro Jahr wurde mit insgesamt 888 fertig gestellten Wohnungen deutlich übertroffen.

Mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ wurde eine flexible Quote zur Errichtung geförderter Wohnungen eingeführt. Seither wird, sobald neues Baurecht für Wohngebäude mit mehr als 12 Wohneinheiten geschaffen wird, eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen mit dem Investor ausgehandelt. Generell ist der Entwicklungstrend des Bestands an geförderten Wohnungen in der Stadt Heilbronn positiv: Ende 2019 gab es 1.312 geförderte Wohnungen.

Im Jahr 2019 wurden in Heilbronn Landesmittel in Höhe von 7.589.400 € für 42 geförderte Wohnungen bewilligt. Das Land Baden-Württemberg hat seit 2017 das Budget zur Wohnraumförderung aufgrund der hohen Nachfrage kontinuierlich ausgeweitet und stellt auch in den Jahren 2019 bis 2020 diese Fördermittel in Höhe von 250 Mio. € bereit.

Im Jahr 2019 liegt die mittlere Nettokaltmiete (Median) bei den Bestandsmieten bei 7,72 €/m².¹⁴ Dagegen beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Angebotsmieten 12,25 €/m².¹⁵

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

¹¹ Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohnungen

¹² Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen

¹³ Nichtwohngebäude (NWG), dienen nicht oder nicht überwiegend Wohnzwecken, z.B. gewerblichen, landwirtschaftlichen, kulturellen, sozialen oder Verwaltungszwecken. In diesen Gebäuden können bis unter 50% Wohnungen vorhanden sein.

¹⁴ Drucksache 124/2020 vom 22. Juni 2020

¹⁵ Immobilien Scout GmbH

1 Nachfrageentwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn wächst seit 2010. Auch im Jahr 2019 weist die Bevölkerungsentwicklung in Heilbronn ein stabiles Wachstum auf, genauso wie die Zahl der in Heilbronn lebenden Privathaushalte. Das bedeutet eine weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum. Allerdings wirkt sich die Bevölkerungsentwicklung nicht unmittelbar auf die Wohnungsnachfrage aus, da Menschen in unterschiedlichen Konstellationen in Haushalten leben. Von der Zahl der Haushaltsmitglieder hängt der Bedarf an Wohnungen unmittelbar ab. Grundsätzlich orientiert sich die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen somit an haushaltsspezifischen Bedarfen. Von der Haushaltgröße hängt zudem der Wohnraumbedarf ab, im Wesentlichen die Anzahl der Wohnräume und weniger direkt die Wohnfläche.

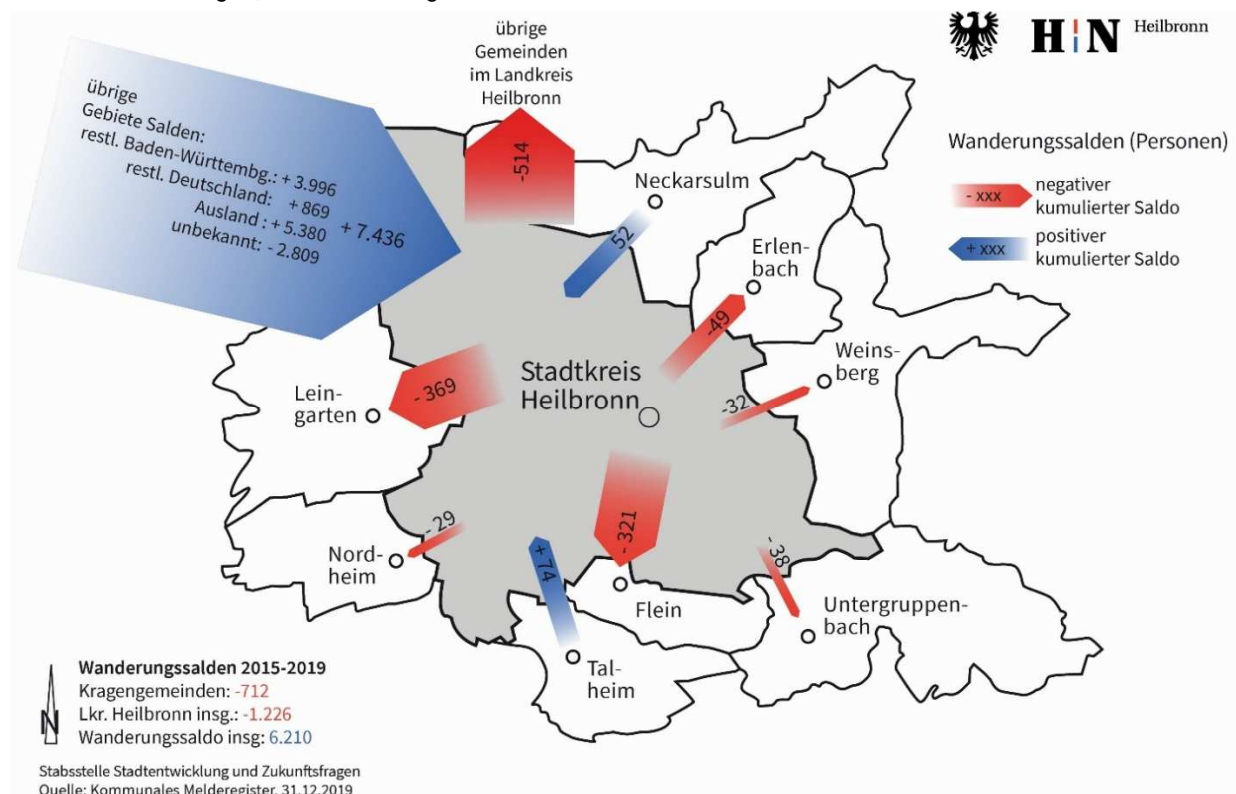
Die Wahl der Wohnform hängt neben den Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten der Haushalte auch von der Angebotsstruktur und der Nachfragekonkurrenz ab. Generell agieren am Markt nur die Haushalte, die tatsächlich auch eine Wohnung suchen.

1.1 Einwohnerwanderung von und nach Heilbronn

Ein Haupttreiber der hohen Zuwanderung ist der starke Ausbau der Arbeitsmöglichkeiten¹⁶, der sich in der wirtschaftlich starken Stadt Heilbronn vollzieht. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen sind die hochwertigen Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten Anziehungspunkte für die Zuziehenden.

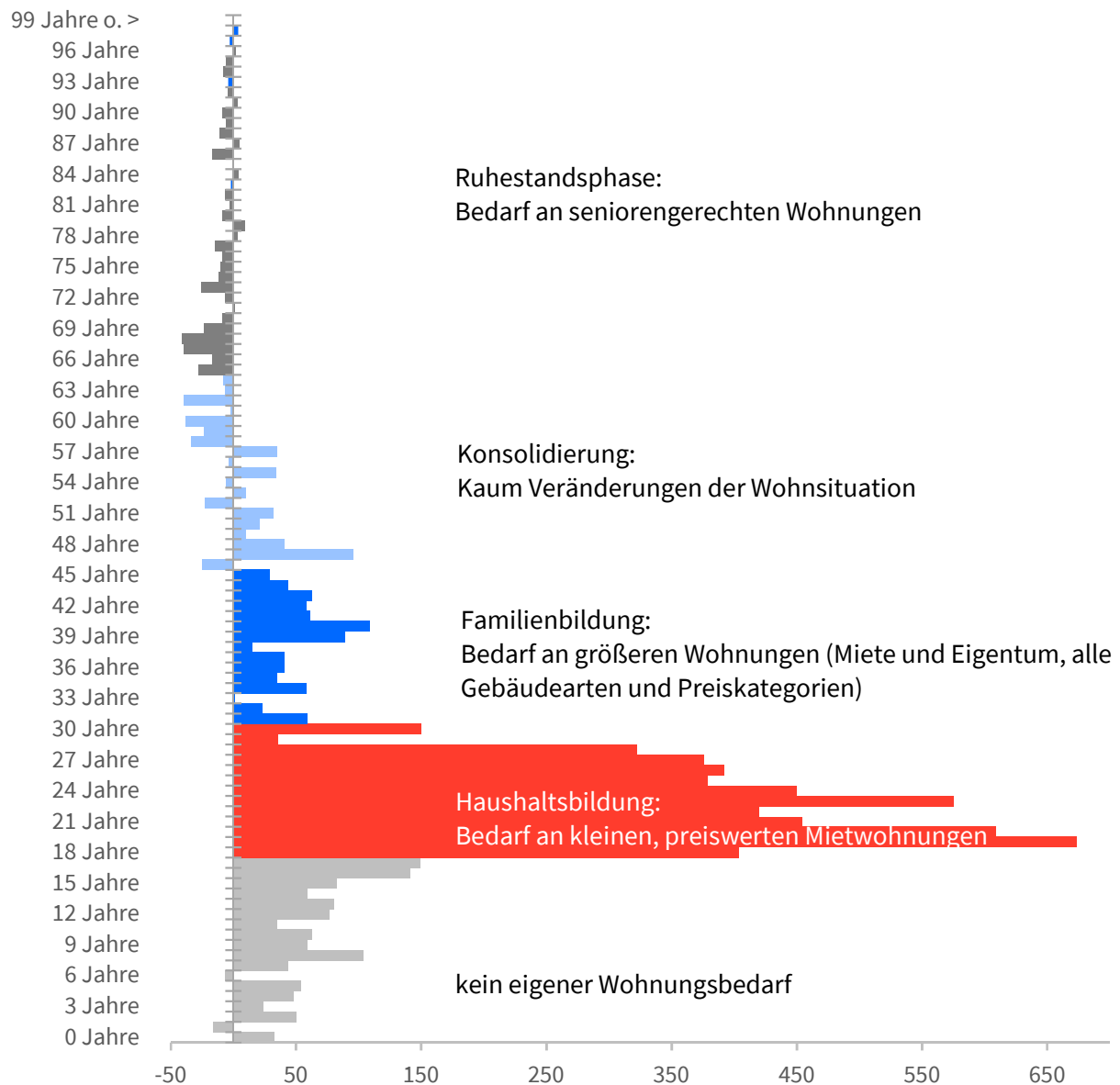
Die angespannte Wohnungsmarktsituation führt dazu, dass die Nahwanderungen in den Landkreis Heilbronn und in einige umliegende Gemeinden zu Lasten des Oberzentrums Heilbronn gehen. So profitieren auch die umliegenden Gemeinden von der Anziehungskraft und dem Wachstum der Stadt Heilbronn und übernehmen damit eine Entlastungsfunktion für den Heilbronner Wohnungsmarkt.

Abb. 1: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2015 und 2019



¹⁶ Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Heilbronn stieg zwischen 2010 und 2019 um 10.910.

Abb. 2: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2015 und 2019 nach Altersjahren



Ausblick

Im Verlauf des Jahres 2020 gab es in Heilbronn einen leichten Einwohnerrückgang. Vor allem gingen die Zuwanderungen aus dem Ausland zurück, die bisher den größten Einwohnerzuwachs ausmachten. Es ist zu vermuten, dass u.a. die Reise- und Arbeitsmarktbeschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie zu diesem Rückgang führten.

Im Herbst 2020 zogen weniger (internationale) Studierende nach Heilbronn, da auch das Wintersemester 20/21 in einer Mischform aus Online- und einzelnen Präsenz-Lehrveranstaltungen stattfinden wird.

Nicht erst mit Beginn der Corona-Pandemie wandern mehr Einwohner in die umliegenden Gemeinden und in den Landkreis Heilbronn ab. Somit löst die Corona-Pandemie weniger einen neuen Trend aus, sondern zeigt die bestehende leichte Abwanderungstendenz deutlicher auf.

1.2 Haushalte als Wohnungsnachfrager

1.2.1 Lebenszyklusmodell

Soziodemographische und sozioökonomische Faktoren (Alter, Haushaltsgröße, Kinderzahl, Einkommen) spielen für die Wohnungsnachfrage eine große Rolle. Daher wurden zunächst Nachfragegruppen mit dem Lebenszyklusmodell abgegrenzt. Von großer Bedeutung für die Wohnungsnachfrage sind die Anforderungen an den Wohnraum in den unterschiedlichen Lebensphasen. Das betrifft je nach aktuellem Lebenszyklus die Lage, die Größe, den Zuschnitt und vor allem den Preis der Wohnung.

Im Laufe seines Lebens durchläuft fast jeder Mensch unterschiedliche Haushalteformen. Junge Menschen leben nach dem Auszug aus dem Elternhaus beispielsweise alleine, in Wohngemeinschaften oder zusammen mit ihrem Partner. Später leben Paare oder Alleinerziehende gemeinsam mit einem oder mehreren Kindern. Ältere Menschen leben wiederum als Paar oder sind alleinstehend. Die Wohnungsnachfrage unterscheidet sich in diesem Lebenszyklus entsprechend der Bedürfnisse der unterschiedlichen Haushaltsformen.

Haushaltsbildungsphase (8.273 Haushalte)

18-29 Jahre: Junge Erwachsene, Haushaltsgründung zum Ausbildungs- und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung → starke Nachfrage, insbesondere nach kleinen Wohnungen, schwerpunktmäßig im unteren Marktsegment

Das Einwohnerwachstum in Heilbronn wird vor allen vom Zuzug der jungen Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 30-Jährige getragen. Diese jungen, sogenannten Starterhaushalte treten zumeist als Singlehaushalte, teilweise auch als junge Paare ohne Kinder auf dem Wohnungsmarkt auf. Sie haben i.d.R. Bedarf an kleineren, preiswerten Mietwohnungen oder Single-Appartements. Als Paar oder auch als Wohngemeinschaften werden etwas größere, preiswerte Wohnungen nachgefragt.

Zu Beginn der Ausbildung / des Studiums bzw. beim Einstieg in das Berufsleben verfügen junge Haushalte i.d.R. nur über geringe finanzielle Mittel. Daher reagiert diese Nachfragegruppe sehr preissensibel bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Aufgrund ihrer Einnahmensituation stehen diese jungen Haushalte bei der Suche nach Wohnraum in Konkurrenz zu anderen Nachfragern von kleineren Wohnungen oder Appartements, wie z.B. älteren Singles. Gleichzeitig können junge Wohngemeinschaften mit anderen Mietergruppen, wie etwa Familien, um funktional geschnittene größere Wohnungen konkurrieren.

Auslöser diese Zuzüge sind zu einem großen Teil die guten Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten bzw. haben einen berufsbezogenen Hintergrund. Mit dem weiteren Ausbau des Bildungscampus und der Ansiedlung weiterer Institute wird das Wanderungsverhalten der jungen Altersgruppe voraussichtlich noch anhalten.

Familiengründungsphase (17.330 Haushalte)

Nach Abschluss der Ausbildungsphase schließt im Sinne des Modells der Lebenszyklen die Nachfragegruppe der Erwachsenen im Alter von 30 bis 44 Jahre an, die zumeist bereits im Berufsleben stehen und sich in der Familiengründung befinden. Haushalte in der Familiengründungsphase verfügen mit Aufnahme der Berufstätigkeit über eine höhere Kaufkraft als die Starterhaushalte. Sie benötigen größere, kindergerechte Wohnungen, die in allen Gebäudetypen (und Preisklassen) nachgefragt werden. Gleichzeitig nimmt die Bildung von Wohneigentum zu.

Mit ihren erweiterten finanziellen Möglichkeiten haben diese Haushalte eine größere Freiheit bei der Wohnstandortentscheidung und versuchen ihre Wohnwünsche gemäß ihrer Wohnpräferenzen (z.B. Vereinbarkeit Familie und Beruf, ausreichend Platz, Sicherheit) zu verwirklichen.

Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, die u.a. der Heilbronner Arbeitsmarkt bietet, ist die Stadt Heilbronn auch für Berufseinsteiger, z.B. nach der Ausbildung ein interessanter Lebens- und Arbeitsort.

Konsolidierungsphase (21.505 Haushalte)

In der Konsolidierungsphase verringert sich die Umzugshäufigkeit, da in den Familienhaushalten der 45 bis 64-jährigen Personen die Kinder ihre Schulausbildung erhalten. Der zunehmende Platzbedarf der heranwachsenden Kinder bildet jedoch vor allem für Mieter weiterhin einen wichtigen Anlass für den Umzug in eine größere Wohnung.¹⁷

Die Anforderungen an die Wohnsituation stagnieren und somit sind die Auswirkungen auf den Heilbronner Wohnungsmarkt gering.

Ruhestandsphase (16.938 Haushalte)

In dieser Phase verbessert sich mit dem Auszug der Kinder oft die ökonomische Situation. Vor allem für die Bewohner von Mietwohnungen entspannt sich auch die Wohnungssituation. Es kommt aber nicht zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage, sondern zu einem passiven Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche.

Da die älteren Haushalte meist so lange wie möglich in ihren Wohnungen wohnen bleiben wollen, finden Umzüge vergleichsweise selten statt. Bedarf besteht an seniorengerechten Wohnungen.

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

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

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

Für die Altersjahrgänge ab Ende 50 besteht seit Jahren ein negativer Wanderungssaldo. Hier ist zu prüfen, ob mit altengerechten, barrierefreien Wohnungen mit entsprechend ausgestattetem, seniorengerecht und barrierearmen Wohnumfeld der Abwanderungstrend beeinflusst werden kann.

Generell bietet Heilbronn ein differenziertes Wohnungsangebot zur Versorgung aller Nachfragergruppen in Bezug auf Preise und Wohnformen an.

¹⁷ Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen, Hrsg.: HafenCity Universität Hamburg, 2008, (neopolis working papers: urban and regional studies; 3), S. 15

¹⁸ vgl. Abb. 2: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2015 und 2019 nach Altersjahren, S. 2

¹⁹ vgl. 1.3.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende, S. 9

1.2.2 Entwicklung der Privathaushalte

Generell geht die Nachfrage nach Wohnungen nicht von Einzelpersonen aus, sondern von Haushalten. Daher wird vereinfachend vom Grundsatz "ein Haushalt – eine Wohnung" ausgegangen. Es wird von der Haushaltsprognose direkt auf die künftig benötigte Anzahl an Wohnungen geschlossen.

Aufgrund der kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung (Pluralisierung der Lebensstile, Singularisierung) ist die Zahl der Haushalte in der Vergangenheit stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies führt dazu, dass der Wohnungsbedarf auch in den nächsten Jahren weiterwachsen wird. Die Haushalteprognose²⁰ geht davon aus, dass sich die Zunahme der Haushaltszahl etwa ab dem Jahr 2024/2025 verlangsamt, was den Druck auf den Wohnungsmarkt etwas abmildert.

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

- Mangelnde finanzielle Mittel, die dazu führen, dass auf die Bildung eines eigenen Haushalts verzichtet wird oder eine Wohnung geteilt wird.
- Das Haushaltsbildungsverhalten, z.B. die vermehrte Entscheidung, erst später oder keine Kinder zu bekommen und vorerst als Single zu wohnen.
- Die Entwicklung der Altersstruktur, die z.B. festlegt, wie viele Personen gerade in der typischen Familiengründungsphase sind.²¹

Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung²²

	2010	2012	2014	2016	2018	2019	Entwicklung	
							Absolut	anteilig
1 Person	23.549	25.242	25.904	27.682	28.598	28.732	5.183	22,0%
2 Personen	17.232	17.534	17.761	18.319	18.511	18.701	1.469	8,5%
3 Personen	7.787	7.557	7.702	7.805	7.813	7.975	188	2,4%
4 Personen	5.803	5.786	5.786	5.841	5.886	5.778	-25	-0,4%
5 oder mehr Personen	2.706	2.626	2.732	2.848	2.981	3.005	299	11,0%
Gesamt	57.077	58.745	59.885	62.495	63.789	64.191	7.114	12,5

Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt auch in Heilbronn weiterhin zu. Heute lebt fast jeder Fünfte als Singlehaushalt. Für diesen Trend werden in der Literatur²³ u.a. folgende Gründe genannt:

- Mit der Zunahme der Lebenserwartung nimmt auch der Anteil ältere Menschen zu, die hauptsächlich in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben.
- Ein höherer Wohlstand infolge einer höheren Bildung ermöglicht den Menschen in ihrer Lebensführung und -gestaltung ein hohes Maß an Wahlfreiheit. Es kommt zu einer Pluralisierung der Lebensstile mit großer Vielfalt an biografischen Mustern.
- Die zunehmende technische und damit zugleich soziale Vernetzung erhöht die Autonomie des Einzelnen und eröffnet Privatpersonen neue Marktzugänge.

²⁰ vgl. GR-DS 139, S. 10, 27.07.2016

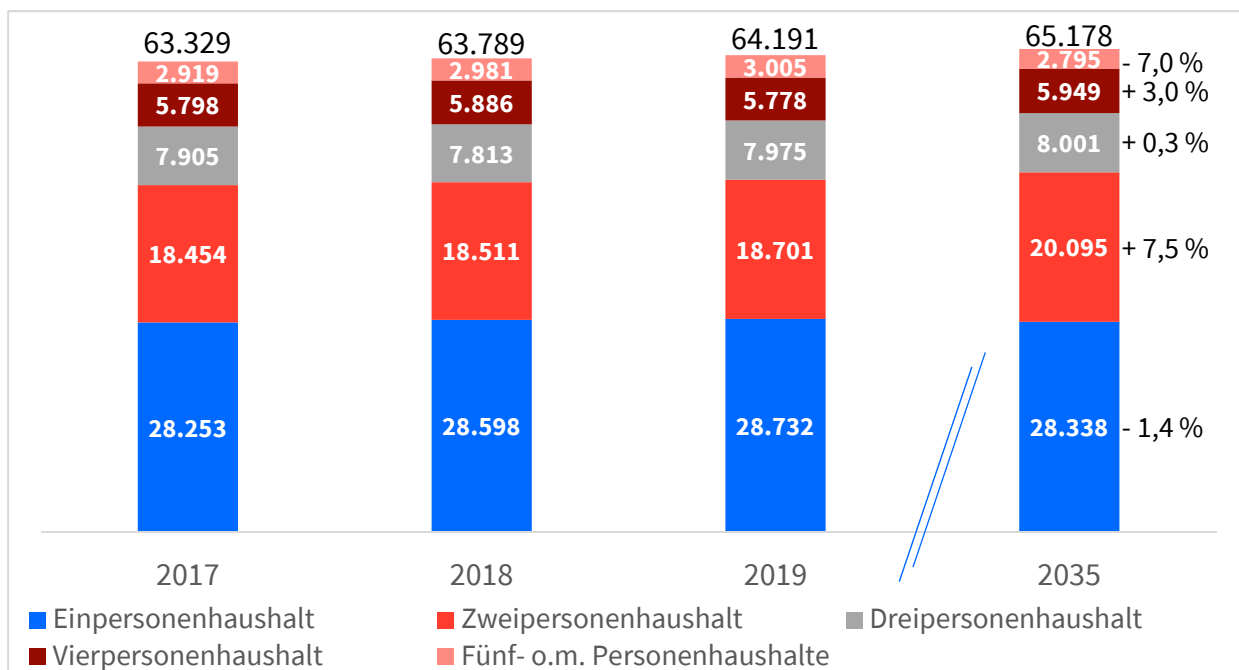
²¹ vgl. 1.2.1 Lebenszyklusmodell, S. 4

²² Quelle: Kommunales Melderegister

²³ <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/die-individualisierung-der-welt/>

Allerdings kann die Betrachtung der Statistik nicht klären, ob die Menschen tatsächlich als Singles leben oder ob es sich beispielsweise um Paare handelt, die lediglich in zwei Wohnungen wohnen. Eine Besonderheit ist der relativ hohe prozentuale Anstieg der Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Wird die absolute Zahl betrachtet, hat der Anstieg von 346 Haushalten dagegen relativ wenig Gewicht. Ein Grund für den Anstieg der großen Haushalte sind die Familienstrukturen der Zuwanderer vor allem aus der Türkei, dem ehemaligen Jugoslawien, Syrien, Kasachstan, der russischen Föderation, Irak, Rumänien, Italien und Polen.

Abb. 3: Entwicklung der Haushaltezahlen 2017 - 2019 im Vergleich zum Ergebnis der Haushalteprognose²⁴ bis 2035
Anteilige Veränderung zwischen dem Bestand 2019 und dem Prognoseergebnis



Während die Einwohnerzahl Heilbronn nach der oberen Variante der Bevölkerungsprognose²⁵ – in den Jahren 2026/2027 ihr Maximum erreicht, steigt die Zahl der Privathaushalte in Heilbronn voraussichtlich noch bis zum Jahr 2032/2033²⁶ weiter an.

Die Struktur der Haushalte als Wohnungsnachfrager verändert sich. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird weiter ansteigen und zeigt die dringende Notwendigkeit, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten.²⁷ Die zunehmende Zahl alter gesunder Menschen, die selbstständig leben, erhöht den Bedarf an verhältnismäßig kleinen Wohnungen. Ähnlich wirken sich neue und veränderte Lebensstile aus. Sie verlangen nach Wohnungen, die sich nach Zuschnitt, Qualität und Ausstattung von den überwiegend auf die bisherige Normalfamilie hin konzipierten Wohnungen unterscheiden. Dies erfordert weiterhin den Umbau und den Neubau von vor allem kleinen Wohnungen.

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

²⁴ vgl. GR-DS 139, S. 10, 27.07.2016

²⁵ Quelle: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035, a.a.O.

²⁶ Vgl. GR-DS 139 2016, S. 10, 27.07.2016

²⁷ vgl. Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung, S. 5

1.2.3 Junge Familien und junge Paare

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

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

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

Abb. 4: Familienwanderungen (Haushalte) zwischen Stadt- und Landkreis Heilbronn – 2010 bis 2019²⁸

Familientyp		2010	11	12	13	14	15	16	17	18	2019	2010 - 2019
Junge Paare (ohne Kinder)		6	-43	-26	-35	-25	-96	-110	-56	-63	-49	-497
Familien	Alleinerziehende	-10	9	-6	-4	15	-1	-22	-4	2	-16	-37
	Ält. Alleinerziehende	6	11	-8	3	23	-3	-2	0	1	1	32
	Junge Familien	-45	-33	-54	-49	-55	-51	-81	-57	-80	-55	-560
	Ältere Familien	-2	-4	-6	-21	-20	-33	-34	-32	-38	-33	-223
	Familien insgesamt	-51	-17	-74	-71	-37	-88	-139	-93	-115	-103	-788

Erläuterungen:

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

Mit der Ausweisung von Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen Heilbronn in Kombination mit dem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm²⁹ bietet die Stadt Heilbronn Anreize für diese Nachfragergruppen.

²⁸ Quelle: Kommunales Melderegister / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

²⁹ "Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken", GR-DS 171, 27.07.2016

1.2.4 Heilbronner Wohnungsbauförderprogramm³⁰

Für Familien ist das städtische Wohnbauförderprogramm ein attraktives Angebot, um in Heilbronn ins Eigenheim zu investieren. Die Stadt Heilbronn fördert junge Ehepaare 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.

Familien, die die Einkommensgrenzen des jeweils maßgebenden Landeswohnraumförderungsgesetzes³¹ einhalten, können einen städtischen Zuschuss erhalten. Zusätzlich können Familien zinsgünstige Darlehen durch die Landeskreditbank Baden-Württemberg beantragen. Bei einigen Familien können erst mit dem städtischen Zuschuss die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsprogramms (z.B. Eigenleistungsquote, Überschreitung Belastungsgrenze) eingehalten werden.

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

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

Tab. 2: Inanspruchnahme des städtischen Wohnungsbauförderprogramms

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010 - 2019
Anzahl der geförderten WE	9	10	8	4	9	7	5	1	0	1	54
Zuschusssummen in EURO	265.800	158.700	214.800	123.000	264.100	210.400	185.500	30.000	0	35.000	1.487.300
Ø Förderbetrag je Wohnung	29.533	15.870	26.850	30.750	29.344	30.057	37.100	30.000	0	35.000	27.543

In Folge des demografischen Wandels ist der Anteil an jungen Familien in der Bevölkerung langfristig rückläufig. Daher hat die Stadt Heilbronn ihre Aktivitäten intensiviert, um den Abwanderungen junger Familien entgegenzuwirken. So wird mit der Richtlinie "Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Heilbronn für den Erwerb von städtischen Grundstücken" Familien die Schaffung von Wohneigentum ermöglicht oder erleichtert.

Zudem hat Heilbronn als familienfreundliche Kommune bereits seit dem 01.01.2008 gebührenfreie Kindergärten und sorgt für ein umfassendes Ganztagesangebot an Heilbronner Schulen. Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ wird dem Wegzug der Familien ins Umland offensiv begegnet, in dem der Bau von geförderten Mietwohnungen auch für Familien forciert wird.³²

³⁰ ebd.

³¹ Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG), GBl. 2007, S. 581, zuletzt geändert: 07.05.2020 (GBl. 2020 S. 253)

³² vgl. 5.3 Geförderter Wohnungsbau, S. 39

1.3 Studierende an Heilbronner Hochschulen

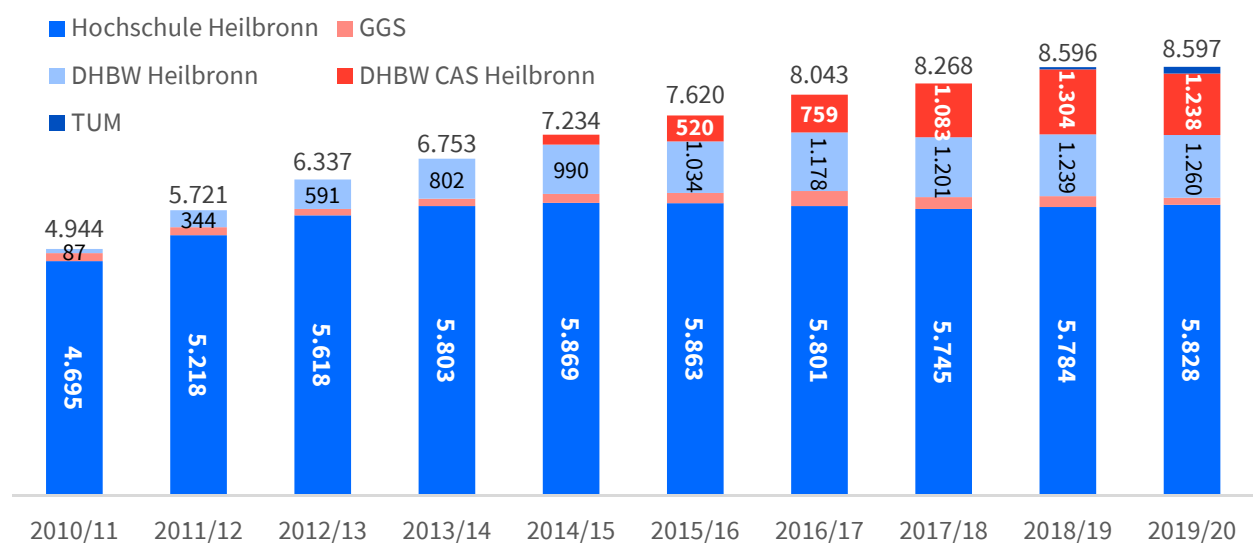
Heilbronn ist eine dynamische Stadt des Lernens. Dies zeigt sich insbesondere an der Entwicklung des Bildungscampus. Die Ansiedlung einer Außenstelle der Technischen Universität München (TUM) im Wintersemester 2018/2019, ist ein weiterer großer Baustein in der Heilbronner Hochschullandschaft. Mittelfristig ist an der TUM der Aufbau von 1.000 Studienplätzen vorgesehen. Bisher werden dort drei Studiengänge angeboten: Master in Management, Master in Management & Innovation sowie Master in Management & Technology.

Vor allem die stark ausgeprägte Nachfrage nach gut ausgebildeten IT-Fachkräften, bzw. der deutliche Fachkräftemangel für die Digitalisierungsprozesse veranlasste die Dieter-Schwarz-Stiftung am TUM-Campus Heilbronn, neun neue Informatik-Lehrstühle für die nächsten 30 Jahre zu finanzieren. Der Campus Heilbronn schärft damit sein Profil im digitalen Bereich. Zusammen mit den 13 Professuren im wirtschaftswissenschaftlichen Bereich arbeiten so künftig 22 Professoren der TUM in Heilbronn. Auf dem Bildungscampus teilen sich die folgenden Institutionen die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. die Bibliothek Liv, die Mensa und eine Aula mit Kongresszentrum und Tagungs- und Seminarräumen:

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

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

Abb. 5: Entwicklung der Studierendenzahlen in der Stadt Heilbronn³³



³³ Studierende an baden-württembergischen Hochschulen im jeweiligen Wintersemester, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

Tab. 3: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen³⁴

	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20
HHN	4.695	5.218	5.618	5.803	5.869	5.863	5.801	5.745	5.784	5.828
GGG	162	159	128	148	177	203	305	239	219	141
DHBW	87	344	591	802	990	1.034	1.178	1.201	1.239	1.260
CAS	-	-	-	-	198	520	759	1.083	1.304	1.238
TUM	-	-	-	-	-	-	-	-	50	130 ³⁵
Insgesamt	4.944	5.721	6.337	6.753	7.234	7.620	8.043	8.268	8.596	8.597

Insgesamt bietet der Bildungscampus Platz für rund 10.000 Studierende. Dazu kommen noch die folgenden Einrichtungen, die sich ebenfalls auf dem Bildungscampus befinden:

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

Zum Ausbau des Studienangebots siedeln sich auf dem Bildungscampus weitere Einrichtungen an, wie z.B. die renommierte französische Programmierschule 42 in der bisherigen Innovationsfabrik oder die Campus Founders mit einem weiteren Neubau auf dem Bildungscampus. Bereits im Mai 2021 sollen in der Schule 42 die ersten 150 jungen Menschen studieren. Der Ausbau der Schule wird in mehreren Etappen verlaufen und wird im Endausbau rund 700 Studierenden Platz bieten.

Mit dem weiteren Aufbau des Studienangebots gehört Heilbronn zu den wichtigen Standorten in der baden-württembergischen Hochschullandschaft.

1.3.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende

Für Studierende sind die Wohnungsgröße, eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Hochschule und die Miethöhe wichtige Kriterien bei der Wohnungssuche. Dabei ist die Miete in der Regel die größte Ausgabe, die monatlich getätigt wird.

Für Studierende gibt es in Heilbronn eine große Auswahl an Wohnmöglichkeiten. In Sontheim finden sie Zimmer oder Appartements in einem der Wohnheime, die sich in unmittelbarer Nähe des Campus Heilbronn-Sontheim befinden. In fußläufiger Entfernung zum Bildungscampus wurden einige privat betriebene Wohnheime oder Studentenapartments errichtet. Boardinghäuser in der Innenstadt Heilbronn und private Zimmervermietungen ergänzen das Angebot.

Mit dem Ausbau der Bildungseinrichtungen wächst die Zahl der Studierenden in Heilbronn, die in Konkurrenz zu weiteren Nachfragergruppen eine Ein- oder Zweizimmerwohnung suchen. Allerdings gibt es trotz des massiven Ausbaus der Wohnmöglichkeiten für Studierende insgesamt nur relativ wenige kleine Wohnungen (8.118 Wohnungen mit ein oder zwei Räumen im Verhältnis zu ca. 41.600 Ein- und Zweipersonen-Haushalten).

³⁴ ebd.

³⁵ Quelle: Technische Universität München, TUM Campus Heilbronn

Tab. 4: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.07.2020)

Wohnheim	Adresse	in Betrieb seit	Wohnheimplätze
Kennedystraße	John-F.-Kennedy-Straße 15/1-2	1950	72
Max-Planck-Straße	Max-Planck-Str. 27	1978	238
Gustav-Berger-Haus	Max-Planck-Str. 31	1992	134
App one	Sontheimer Landwehr 1	2011	53
App two	Robert-Bosch-Straße 45	2011	47
Studentenwohnen	Sontheimer Landwehr 21-23	2011	21
PaulA-Flat	Paulinenstraße 14/1	2012	106
RobertA-Flat	Robert-Bosch-Straße 34	2014	80
PUROpartment	Weststraße 26	2014	89
Meine Studibude	Ludwigsburger Str. 4	2014	12
JIMI-LIVING	Neckarsulmer Str. 17 - 19	2014	38
Paulinenstr. 41, 43	Paulinenstraße 41, 43	2014	97
StudentiCum	Heidelberger Str. 32/1	2014	10
Hotel zur Post	Bismarckstraße 5	2014	8
Schwibbogengasse	Schwibbogengasse 3	2015	14
Wohnraum Heilbronn GbR	Werderstraße 138	2015	74
LOHTOR	Lohtorstraße 7	2016	114
Wohnwunsch Immobilien	Schäfergasse 3	2016	15
CAMPUS SÜDBAHNHOF	Happelstraße 84	2018	59
Cäcilienstraße	Cäcilienstraße 39	2018	82
Gemeinsam Leben	Happelstraße 22	2018	12
Gemeinsam Leben	Theodor-Fischer-Straße 28	2019	6
CAMPUS LIVING	Paulinenstraße 23-25	2019	180
Neckarbogen J5	Theodor-Fischer-Straße 10	2019	48
TPZ - The Plaze Heilbronn	Karlstraße 29 + 31/1	2019	124
Schwesternwohnheim	Am Gesundbrunnen	2019	151
URBAN LIVING	Schmollerstraße 55/57	2020	239
W27	Wilhelmstraße 27	2020	212
Insgesamt:			2.335

Im kommenden Jahr werden rund 880 Mikroapartments³⁶ für temporäres Wohnen u.a. für Studenten citynah fertig gestellt. Die Zahl der Wohnheimplätzen wird zukünftig bei rund 3.200 Plätzen liegen. Dies wird die Nachfragesituation vor allem nach kleinen Wohnungen entspannen.

³⁶ Dinkelacker-Areal mit ca. 140 Mikroapartments, Rosenberg-Quartier mit 400 Apartments, Innsbrucker Straße 34 mit 50 Apartments, Paulinenstraße (DEMIWO) 170 Apartments und ein Boardinghaus in Böckingen mit 120 Zimmern

In der aktuellen Situation der Pandemie und den damit einhergehenden Beschränkungen haben viele wohnungsuchende Studierende Schwierigkeiten. Einerseits sind passende, preiswerte Einzelapartments trotz des massiven Aufbaus an Wohnheimplätzen nicht leicht zu finden, andererseits benötigen viele Studierende ihre bereits gemietete Wohnung oder den Wohnheimplatz aufgrund der online stattfindenden Seminare nicht, müssen aber die Mietkosten tragen.

1.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Im Rahmen der aktuellen Mietspiegelerhebung 2020 wurde ein sogenanntes Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII (Kosten der Unterkunft) erstellt.³⁷ Darin werden Haushalte mit niedrigem Einkommen definiert, dazu zählen³⁸:

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

Daraus ergibt sich, dass die Zahl der Haushalte, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, gegenüber den Vorjahren leicht gesunken ist. Aber weiterhin benötigen rund 10.000 Haushalte staatliche Transferleistungen und haben somit einen vorwiegenden Bedarf an angemessenen und preiswerten Mietwohnungen in Heilbronn. Rund 30 % aller Ein- und Zweipersonenhaushalte in Heilbronn gehören zu dieser Nachfragergruppe. Zu den genannten Nachfragern nach Mietwohnungen im unteren Preissegment kommen weitere Gruppen wie z.B. Studierende oder ältere Menschen, die kleine, barrierefreie Wohnungen benötigen.

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt aufgrund von (energetischer) Modernisierung, Umwandlung z.B. zu größeren Wohnungen oder durch Nutzungsänderungen ab, während die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, tendenziell zunimmt. Dieses Problem kann nur gelöst werden, indem das Angebot preisgünstiger Wohnungen vergrößert wird. Ein Lösungsansatz ist der Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise, mit denen Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität realisiert werden können.³⁹ Bauherren sollten die beim Land Baden-Württemberg bereitgestellten Finanzmittel für den Wohnungsbau stärker nutzen, um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

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

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

³⁷ vgl. GR-DS 067/2020 vom 29.06.2020

³⁸ Die Daten zu den Transferleistungsempfängerhaushalten wurden von der Stadt Heilbronn bzw. der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung gestellt. Alle Daten beziehen sich auf den 31.12.2019.

³⁹ vgl. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018

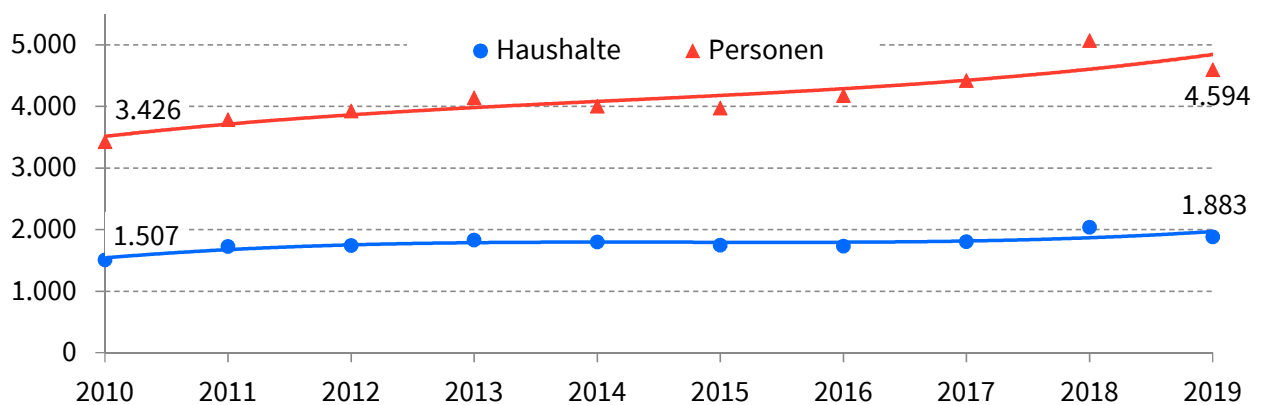
1.4.1 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung

Beim größtem Mietwohnungsanbieter, der Stadtsiedlung Heilbronn, lassen sich viele Mietinteressenten in einer „Wohnungssucherdatei“ erfassen. Sobald bei der Stadtsiedlung entsprechende Wohnungen verfügbar sind oder absehbar frei werden, erhalten sie dann ein auf ihre Ansprüche abgestimmtes Wohnungsangebot.

Die Mietinteressenten in der „Wohnungssucherdatei“ lassen sich nach Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte und daraus abgeleitet nach der Anzahl der wohnungssuchenden Personen analysieren.

Im zehnjährigen Mittel suchen rund 1.780 Haushalte, das entspricht ca. 4.150 Personen pro Jahr, über die Stadtsiedlung Heilbronn eine Mietwohnung. Seit 2010 ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um knapp 25 % angestiegen; gleichzeitig ist die Gesamtzahl der nachfragenden Personen sogar auf über 34 % gestiegen.

Abb. 6: Wohnungssuchende Haushalte/Personen (Stadtsiedlung Heilbronn)⁴⁰



Im Jahr 2019 sind rund 60 % der Mietinteressenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Demzufolge werden überwiegend kleine Wohneinheiten nachgefragt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach großen Wohnungen ebenfalls leicht an. 2019 sind rund 450 Familienhaushalte (mit Kindern) als wohnungssuchend erfasst. Das sind ca. 140 Haushalte ab vier Personen mehr als 2010.

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

⁴⁰ Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

1.5 Fazit zur Nachfrageentwicklung

Die kommunale Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, bleibt eine wichtige Aufgabe der Heilbronner Wohnungspolitik, die durch das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ sowie den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ erfolgreich umgesetzt wird. Dabei wird neben der Angebotsseite auch die Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment kontinuierlich beobachtet. Denn gerade im Bereich der preiswerten Mietwohnungen besteht eine vielfältige Konkurrenz nachfrage von Haushalten mit geringem Einkommen.

Wohnungsnachfrage / Bedarf an Wohnungen

- In allen Marktsegmenten besteht weiterhin ein hoher Wohnungsbedarf.
- Vor allem bei kleinen, preiswerten Wohnungen besteht eine Angebotslücke.
- Die Haushalteprognose ergibt ein Anwachsen der Haushaltezahl über das Jahr 2030 hinaus. Daher wird ein relativ hoher Wohnungsbedarf auch über den Prognosehorizont 2030 bestehen bleiben.
- Vorwiegend werden kleinere Wohnungstypen nachgefragt (+ 6.650 Ein- und Zweipersonenhaushalte seit 2010).
- In Heilbronn werden rund 45 % der Wohnungen von Eigentümern bewohnt.⁴¹ 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 hat sich im Zeitraum von 2010 bis 2019 kaum verändert (+ 160).
- Die Anzahl und somit die Nachfrage nach Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen ist leicht angestiegen (+ 300 Haushalte).
- Vor allem bei der Stadtsiedlung fragen vermehrt große Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen Wohnungen nach.

Nachfrage nach kleineren (Miet-)Wohnungen aufgrund

- der starken "Bildungszuwanderung" junger Menschen nach Heilbronn infolge des attraktiven Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsmarkts,
- des soziodemografischen Trends zur Ausdifferenzierung und Pluralisierung der Lebensstile,
- der Tendenz der Haushalteverkleinerung (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.

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

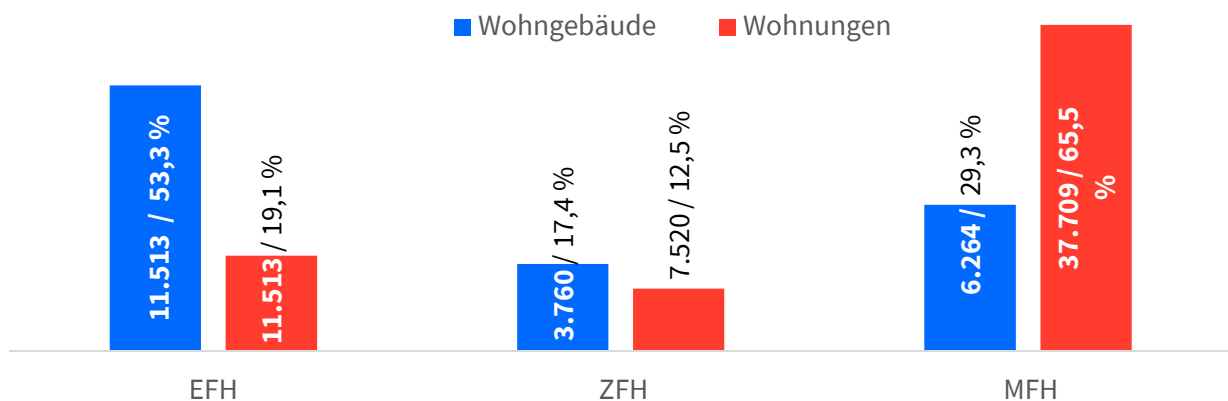
⁴¹ Stichtagserhebung aus der GWZ 2011. Grundsätzlich ist der Anteil selbstgenutzter bzw. vermieteter Wohnungen aus keiner amtlichen Statistik zu entnehmen. Diese Zahl kann somit erst mit dem kommenden Zensus 2022 aktualisiert werden.

2 Struktur des Wohnungsbestands

2.1 Struktur des Wohnungsbestands

Auf den Basisdaten der wichtigsten Erhebung zum Thema Wohnen, der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Zuge des Zensus⁴², wird der Gebäude- und Wohnungsbestand mittels der Bautätigkeitsstatistiken fortgeschrieben. Der Gebäude- sowie der Wohnungsbestand des Vorjahres wird durch Fertigstellung neuer Gebäude und darin enthaltener Wohnungen und durch Fertigstellung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Umbau) erhöht. Gleichzeitig reduziert sich der Bestand durch Abbruch von Gebäuden und Wohnungen oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Der Saldo ergibt den fortgeschriebenen Bestand an Wohngebäude- und Wohnungen.

Abb. 7: Gebäude und Wohnungsbestand nach Bauform (31.12.2019),



Der Heilbronner Wohnungsbestand ist zunächst vom großstadttypischen Geschosswohnungsbau geprägt. Knapp zwei Drittel (65,5 %) aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen, darunter auch Wohnheime). Die für die Randzonen der Kernstadt und in den eher dörflich geprägten Stadtteilen charakteristischen Ein- und Zweifamilienhaustypen⁴³ dominieren aber mit rund 70 % den Wohngebäudebestand.

2.1.1 Wohnungsbestand in den Stadtteilen

Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Siedlungsstrukturen in den unterschiedlichen Stadtteilen. In den großstädtischen Stadtteilen⁴⁴ leben die meisten Menschen in Wohnungen des Geschosswohnungsbaus⁴⁵. Besonders in der Heilbronner Innenstadt liegt die Quote der Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit fast zwei Drittel sehr hoch. Gleichzeitig ist in den weiteren großstädtischen Stadtteilen der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund einem Drittel relativ ausgeprägt.

⁴² Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, a.a.O.

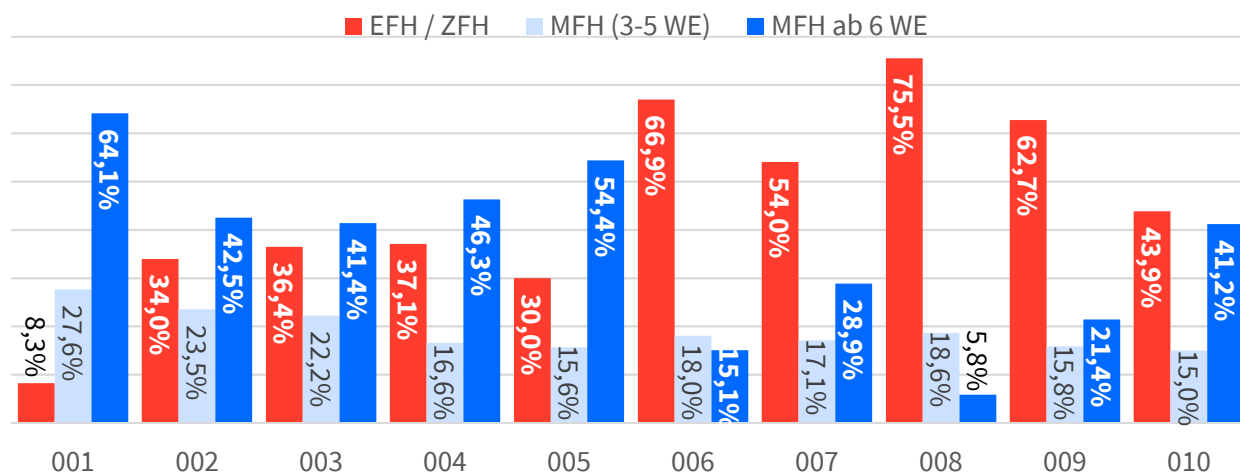
⁴³ Ein- und Zweifamilienhaustypen (EFH bzw. ZFH) sind das freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus.

⁴⁴ Innenstadt, Äußere Bezirke, Böckingen, Neckgartach und Sontheim

⁴⁵ Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen

Dagegen können die eher dörflichen Siedlungsstrukturen⁴⁶ aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhaustypen gut abgegrenzt werden. Vor allem in Kirchhausen, Klingenberg, Biberach und Frankenbach bilden Ein- und Zweifamilienhäuser die häufigste Wohnform. In Horkheim sind die Anteile zwischen den Ein- und Zweifamilienhaustypen und denen des Geschosswohnungsbaus fast ausgeglichen.

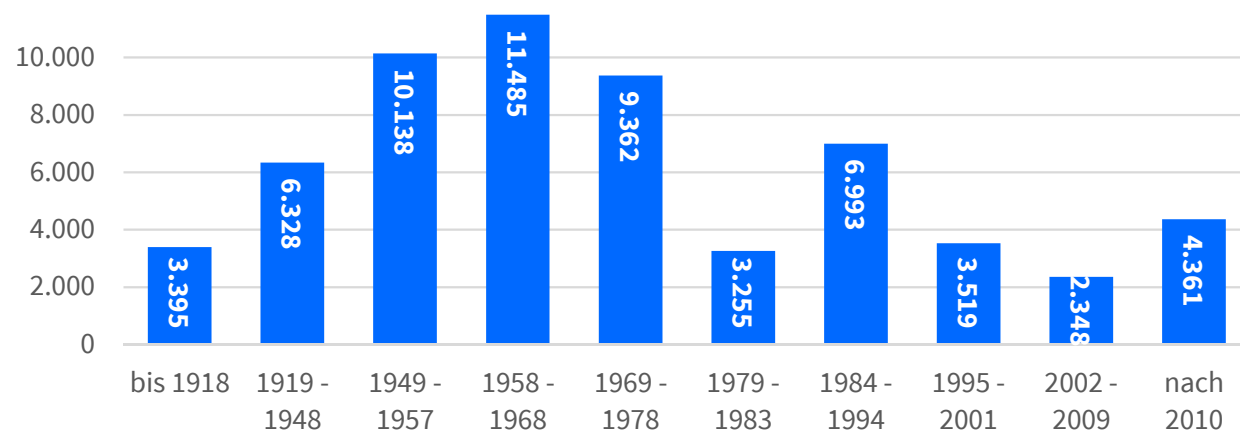
Abb. 8: Verteilung des Wohnungsbestands (in %) nach Wohngebäudetyp in den Stadtteilen Heilbronn⁴⁷



2.2 Baualtersklassen

Erstmalig wurde der Heilbronner Wohnungsbestand nach dem Baujahr ausgewertet.

Abb. 9: Baualtersklassen der Wohnungen in Heilbronn



Über 50 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet. In diesen Baualtersklassen finden sich Wohnungen in einfacher Bauweise der Nachkriegszeit, die häufig mit vorgefundenen Trümmer-Materialien des Zweiten Weltkriegs errichtet wurden.

⁴⁶ Klingenberg, Frankenbach, Kirchhausen, Biberach und Horkheim

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

Beheizt wurden diese Wohnungen vorwiegend von Zentralheizungen (Koks, Gas, Öl). Ab 1958 entstehen die ersten Hochhaussiedlungen mit Geschosswohnungsbau. In den hier fertig gestellten Wohnungen war die Kohle-, Öl- und Gas-Zentralheizung oder Fernwärme genauso Standard wie fließendes Warmwasser. In der Baualtersklasse ab 1969 finden neue industrielle Bauweisen (Sandwich-Konstruktionen⁴⁸) oder Fertighaus-Konzepte im Einfamilienhaus-Bereich Anwendung.

Insgesamt befinden sich zwei Drittel aller Wohneinheiten in Gebäuden, die vor 1979 gebaut wurden. Ausgelöst durch die erste Ölkrise erhält der Wärmeschutz ab 1979 größere Bedeutung.

- 1979 - 1983 1. Wärmeschutzverordnung als Folge der Ölkrise;
Von außen gedämmte Mauerwerksbauten (Wärmedämmverbundsystem) sind stärker am Markt vertreten.
- 1984 - 1994 2. Wärmeschutzverordnung (WSchV 84)
Erste Niedrigenergiehäuser, die mit Landesprogrammen gefördert werden, entstehen.
- 1995 - 2001 3. Wärmeschutzverordnung (WSchV 95)
- 2002 - 2009 Energieeinsparverordnung EnEV 2002
Förderung für KfW-Energiesparhäuser 60 und 40
- nach 2010 Neue Anforderungen der EnEV ab Herbst 2009:
Niedrigenergiehäuser als Regel-Standard
Förderung für KfW-Effizienzhäuser 70, 55 und 40

Zum energetischen Zustand und Modernisierungsstand der einzelnen Wohnungen liegen insgesamt nur wenige Informationen vor. Daher kann aufgrund der Baualtersklasse keine generelle Verbesserung z.B. des Wärmeschutzes angeregt werden. Allerdings sind je nach Baualter manche Bedingungen häufiger anzutreffen, auf die bestimmte Förderprogramme von Energieeffizienz-Maßnahmen zugeschnitten sind.⁴⁹ Es gibt natürlich eine große Variationsbreite, so dass eine Modernisierungsplanung immer den konkreten Einzelfall zu Grunde legen muss.

2.2.1 Erneuerbare Energien

Als erneuerbare Energien gelten nach § 2 EEWärmeG⁵⁰: Geothermie, Umweltthermie, solare Strahlungsenergie, feste, flüssige und gasförmige Biomasse sowie Abwärme aus technischen Prozessen. Zu den konventionellen Energien zählen Öl, Gas und Strom.

Als primäre, also überwiegend eingesetzte Energiequelle erreichten die erneuerbaren Energien im Jahr 2019 einen Anteil von 21% (davon 19 % Umweltthermie und 2 % Holz) an den insgesamt 888 neuen Wohnungen. Wurde in neuen Wohngebäuden eine weitere (sekundäre) Energiequelle eingesetzt, waren dies bevorzugt die erneuerbaren Energieträger Solarthermie (10 %) und Holz (3 %). Die am häufigsten genutzten Heizenergien bei den in Heilbronn fertig gestellten Wohnungen bleiben mit 44 % die Fernwärme, gefolgt von 35 % Gasheizung.

⁴⁸ Vorgefertigte Sandwichplatten bestehend z.B. aus einer Stahlbetontragschale, einer Wärmedämmung und einer Vorsatzschale aus Klinker oder Beton.

⁴⁹ Die KfW bietet zum Thema „Energieeffizient Sanieren und Erneuerbare Energien nutzen“ eine Vielzahl an Fördermöglichkeiten an. Auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt mit dem „Marktanreizprogramm zur Förderung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ die energetische Sanierung.

⁵⁰ Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG), BGBl. Teil 1 2008/26, 18.08.2008

Die beliebteste Kombination von vorwiegend genutzter Heizenergie und Zusatzheizung ist mit 10 % die Gasheizung, die mit einer solarthermischen Anlage ergänzt wird. Entsprechend dem EEWärmeG für Neubauten erfüllt eine solarthermische Anlage auf dem Dach das im Gesetz formulierte Ziel, wenn sie den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes zu mindestens 15 % deckt.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz kann ebenfalls als regenerative Energie nach den Kriterien des EEWärmeG gelten, wenn der Energieversorger das Fernwärmenetz mit erneuerbaren Energien betreibt. Die Heilbronner Versorgungs GmbH (HNVG) betreibt zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Biomethan und Deponiegas und liefert damit „Biwärme“ zumindest für die Heilbronner Innenstadt.

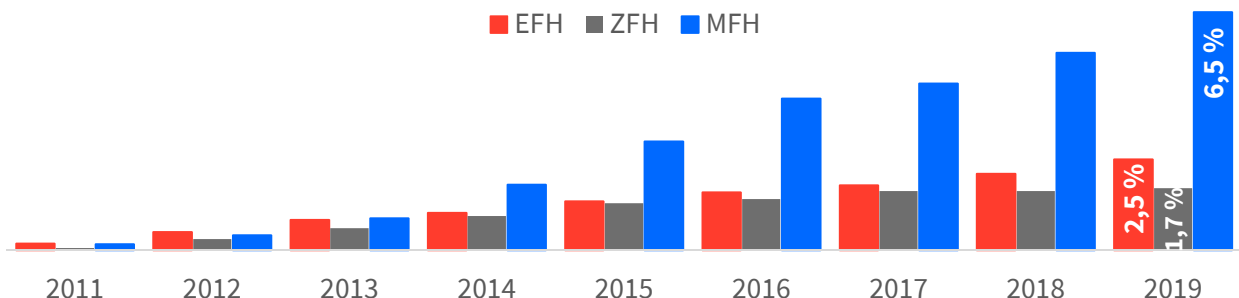
Auch die ZEAG Energie AG betreibt Blockheizkraftwerke z.B. im Baugebiet Südbahnhof. Dort erzeugen zwei BHKW Wärme, die in Gebäuden in Wärmemengenspeicher gespeichert werden kann, um den höheren Verbrauch in den Morgen- und Abendstunden auszugleichen. Die beiden Blockheizkraftwerke erzeugen auch Strom, der von Photovoltaikanlagen auf einzelnen Dächern im Baugebiet ergänzt wird. Insgesamt weist die ZEAG Energie AG im Jahr 2019 für die Stromlieferungen einen Energieträgermix von 59,1 % erneuerbare Energien und 3,8% sonstige erneuerbare Energien aus. 22,2% Kohle, 11,5% Kernkraft, 2,6% Erdgas und 0,8% sonstige fossile Energieträger runden den Energiemix für elektrischen Strom ab.⁵¹

2.3 Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung

2.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Insgesamt ist die Zahl der Wohngebäude in den letzten zwei Jahren um 164 Gebäude gestiegen. Den stärksten Zuwachs konnten mit 100 Gebäuden die städtisch-urbanen Stadtteile verzeichnen. In den eher dörflich geprägten Stadtteilen kamen 64 neue Gebäude dazu. In diesem Zeitraum war der Zuwachs in den dörflichen Gebieten mit 139 Wohnungen eher gering im Vergleich zu 1.271 Wohnungen in den urbanen Bereichen. Der Vergleich zeigt, dass in den peripheren Stadtteilen durchschnittlich zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet wurden, während in den großstadttypischen Stadtteilen ca. 13 Wohnungen pro Gebäude fertiggestellt wurden. Dies spiegelt sich auch im Bauherrentypus wieder: Ein- und Zweifamilienhäuser werden hauptsächlich von privaten Haushalten errichtet, während Wohnungsbauunternehmen den Mehrfamilienhaussektor dominieren.

Abb. 10: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp, indiziert auf 2010



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

- in allen Einfamilienhaustypen um **276 WE**
- in den Zweifamilienhaustypen um **124 WE**
- und in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE um **2.285 WE**

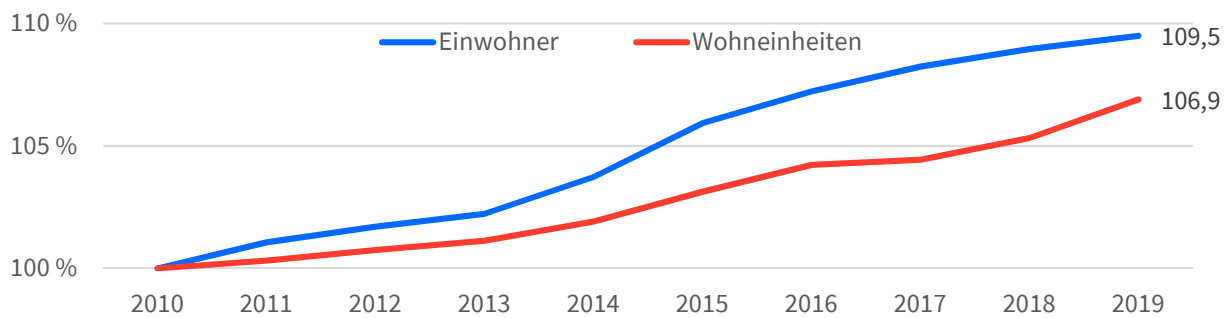
⁵¹ Stromkennzeichnung gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz; Werte gerundet; Quelle: BDEW, EnBW Stand: Oktober 2020

Zu den Wohnungen in diesen Gebäudetypen kommt noch ein weiterer Zuwachs an Wohnungen in Wohnheimen von 671 und in sogenannten Nichtwohngebäuden in Höhe von 385 WE.

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

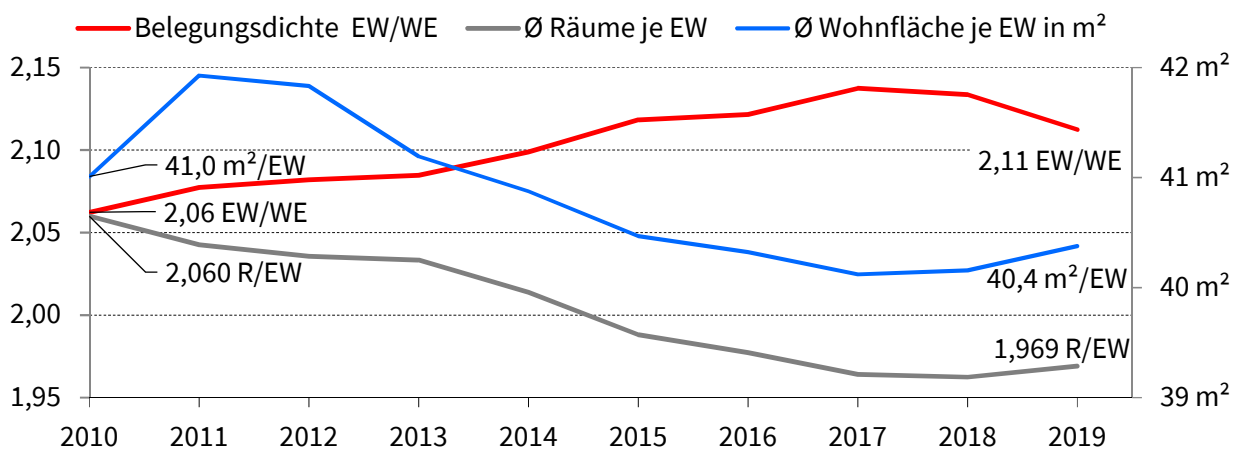
Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes nähern sich in Heilbronn langsam wieder an. Die Einwohnerzahl wuchs im Betrachtungszeitraum (2010 bis 2019) um 11.212 Personen (9,5 %) an. Der Wohnungsbestand dagegen stieg im selben Zeitraum nur um 3.948 Wohnungen (6,9 %) an. In der folgenden Grafik ist der deutliche Wohnungszuwachs seit 2017 und die leichte Abnahme des Bevölkerungszuwachses abzulesen.

Abb. 11: Indizierte Entwicklung der Einwohner- und Wohneinheitenzahl



Die unterschiedlichen Indikatoren zur Wohnungsversorgung zeigten vor einigen Jahren noch eine Tendenz zur Verdichtung auf. Die durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) nahm zu und die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche oder auch die Zahl der Räume pro Einwohner wurden geringer. Seit 2017 zeichnet sich bei allen genannten Indikatoren eine leichte Trendwende ab, die sich aktuell zu verstetigen scheint.

Abb. 12: Durchschnittliche Belegungsdichte (EW/WE), Zahl der Räume pro Einwohner, Wohnfläche pro Einwohner⁵²



⁵² ebd.

Die Trendveränderungen ab 2017 können zu folgender Entspannung führen:

- Die sinkende Belegungsdichte (EW/WE) zeigt, dass sich weniger Menschen eine Wohnung teilen. Es ist davon auszugehen, dass sich mehr Starterhaushalte eine eigene Wohnung leisten können.
- Die relativ niedrige durchschnittliche Zahl der Räume pro Einwohner kann an veränderten Wohnkonzepten liegen (Wohn- und Essbereiche werden nicht mehr separiert etc.).
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist wieder leicht angestiegen. Ein Grund dafür ist die zunehmende Zahl der Eigenheime inklusive großer Wohnungen bei gleichzeitig im Mittel kleiner werdenden Haushalten (Zunahme der Ein- bis Zweipersonenhaushalte).

Der stärkere Wohnungszuwachs ist ein deutlicher Hinweis, dass die ergriffenen Maßnahmen im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ die gewünschten Wirkungen zeigen und vor allem mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Markt kommen. So ist das rechnerische Wohnungsdefizit von ca. 2.000 Wohnungen aus dem Berichtsjahr 2018 deutlich auf 1.350 Wohnungen gesunken und das, obwohl im gleichen Zeitraum rund 400 Haushalte mehr Wohnungen nachfragen.⁵³

3 Wohnbautätigkeit

3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung

Auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung⁵⁴ im Rahmen des Zensus 2011 wird der Bestand an Wohnungen fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt über die gemeldeten Baufertigstellungen sowie über die Zu- und Abgänge durch Baumaßnahmen.

In 2019 wurden 98 Wohngebäude mit insgesamt 851 Wohnungen neu errichtet; darunter sind drei Studierendenwohnheime und ein Boardinghouse mit 429 Apartments. Zusätzlich entstanden in fünf sogenannten Nichtwohngebäuden (z.B. Büro- oder Betriebsgebäude) weitere 37 Wohnungen. Durch Neubau und durch Umbaumaßnahmen, Erweiterungen, Grundriss- oder Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden wuchs der Wohnungsbestand (abzüglich des Wohnungsabgangs) von 60.282 Wohnungen um 900 auf 61.182 Wohnungen an.

Tab. 5: Bestandsfortschreibung 2018 – 2019

	Wohngebäude	WE in Wohngebäuden	Wohnungen insgesamt
Vorjahr (31.12.2018)	21.508	57.636	60.282
Zugang durch Neubau	98	851	888
Zugang durch Umbaumaßnahmen	6	221	240
Totalabgang (Abriss)	-14	-35	-42
Abgang durch Umbaumaßnahmen	0	-169	-186
Berichtsjahr (31.12.2019)	21.598	58.504	61.182
Saldo (Veränderungen in 2019)	90	868	900

⁵³ Einwohnerzuwachs zwischen 2010 – 2019 von 11.212 EW, durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,112 EW/WE → 5.300 WE; Wohnungsbestand ist im genannten Zeitraum um 3.950 WE angewachsen. Das ergibt ein Delta von 1.350 WE.

⁵⁴ Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, a.a.O.

3.2 Baufertigstellungen in 2019

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 888 Wohnungen fertig gestellt. Eine höhere Zahl an fertig gestellten Wohnungen hat es zuletzt vor knapp drei Jahrzehnten im Jahr 1992 gegeben (951 WE). Dieses positive Ergebnis zeichnete sich bereits 2017 durch die historisch hohe Zahl von 999 Baugenehmigungen ab, die höchste Zahl seit 1990.

- Neubau: 851 Wohnungen in Wohngebäuden, 429 Wohnungen in Wohnheimen und weitere 37 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (NWG).
- Umbaumaßnahmen an 186 Wohnungen im alten Zustand führen zu 240 umgebauten/modernisierten Wohnungen; im Saldo sind somit 54 Wohnungen neu entstanden.
- Zum Stichtag 31.12.2019 kamen insgesamt 1.128 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt.

Tab. 6: Neu errichtete, sanierte, umgebaute oder umgenutzte Wohnungen 2010 bis 2019

	Wohnungsneubau in ...			Summe	Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung	Insgesamt
	Wohngebäuden	Wohnheimen	NWG			
2010	167	0	4	171	328	499
2011	111	48	3	162	230	392
2012	177	101	0	278	180	458
2013	257	0	0	257	135	392
2014	220	276	1	497	136	633
2015	408	140	23	571	353	924
2016	354	0	2	356	1.171	1.527
2017	218	61	35	314	164	478
2018	305	113	8	426	322	748
2019	422	429	37	888	240	1.128
Summe	2.639	1.168	113	3.920	3.259	7.179

Maßgeblich für die hohe Zahl an fertig gestellten Wohneinheiten in 2019 sind mit über 50% die neuen Apartments in den drei Wohnheimen und dem Boardinghouse. Für private Anleger sind die Wohnheime in der weiterhin bestehenden Niedrigzinsphase ein attraktives Investment.

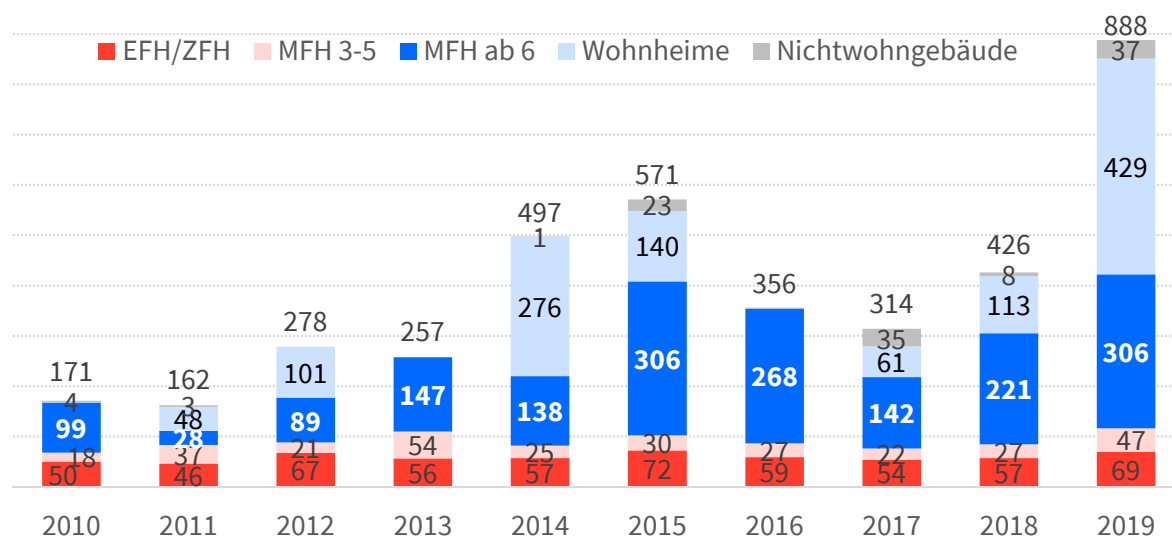
Tab. 7: Fertig gestellte Wohnheime und (Mikro-) Apartments

Adresse	WE insg.	WE mit 1 Raum	WE mit 2 Räumen	WE mit 3 Räumen
TPZ - The Plaze Heilbronn, Karlstraße 31 ⁵⁵	73		69	4
Boardinghouse Heilbronn Neckarsulmer Straße 70	25		25	
Wohnheim / Mikro-Apartments Am Gesundbrunnen 34	151	120	11	10
CAMPUS LIVING, Paulinenstraße 23 - 25	180	161	18	1
Summe	429	281	123	15

⁵⁵ 51 Apartments befinden sich im Bestandsgebäude Allee/Karlstraße, daher ergibt sich eine Differenz zu der in Tab. 4: Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.07.2020), S. Seite 11 dargestellten Zahl.

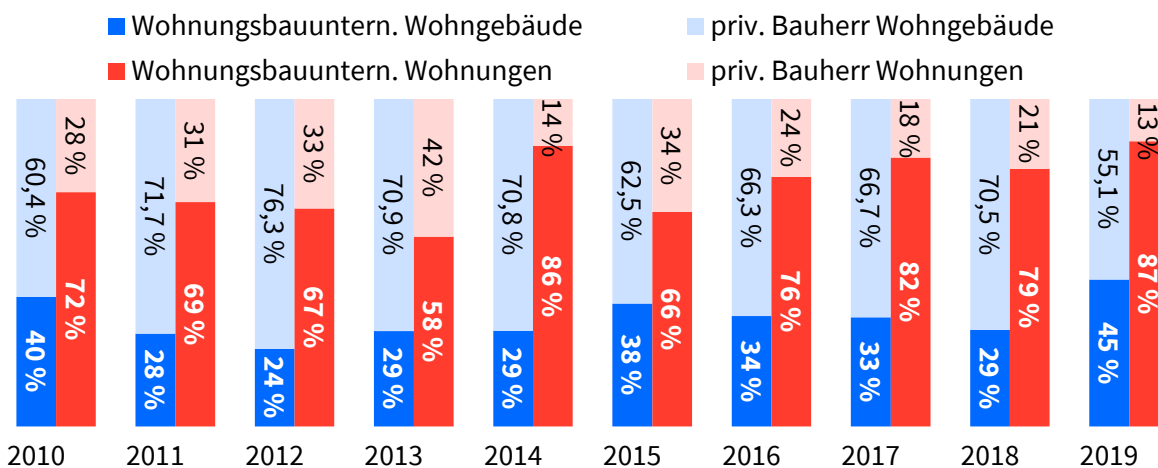
Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind in allen Gebäudetypen Steigerungen der Wohnungsfertigstellung festzustellen. Insgesamt wurden in Wohngebäuden 851 Neubauwohnungen errichtet (+ 49% gegenüber 2018). Dieser Anstieg resultiert vor allem aus der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf Wohnungen (+ 20 WE) und im Geschosswohnungsbau ab 6 Wohneinheiten (+ 85 WE) sowie aus der gestiegenen Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 12 WE). Ganz erheblichen Einfluss auf die hohe Fertigstellungszahl haben die Wohnungen in Wohnheimen (+ 316 WE). Dazu weitere 37 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (+ 29 WE).

Abb. 13: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetypp (2010 – 2019)



Insgesamt wird der Heilbronner Wohnungsbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Vor allem private Bauherren realisieren einen hohen Anteil an diesen Gebäudetypen (durchschnittliche Fertigstellung 89 % in den Jahren 2010 – 2019). Da die meisten Wohnungen weiterhin im Geschosswohnungsbau fertig gestellt werden, führt dies zu einer zunehmenden Besiedlungsdichte in der Stadt Heilbronn. Die vorwiegend von Wohnungsbauunternehmen errichteten Geschosswohnungsbauten beinhalten mit durchschnittlich 26 Wohnungen auch mehr Wohneinheiten als die von privaten Bauherren fertig gestellten Gebäude (Ø 6 WE). Als gewerbliche Akteure verfügen Bauunternehmen über das entsprechende Know-how und die Möglichkeit, am Finanzmarkt günstige Konditionen zu erhalten. So stieg der Anteil des Geschosswohnungsbaus im Jahr 2019 auf 87%⁵⁶.

Abb. 14: Wohnbaufertigstellung nach Bauherren (Privat, institutionelle Wohnungswirtschaft)

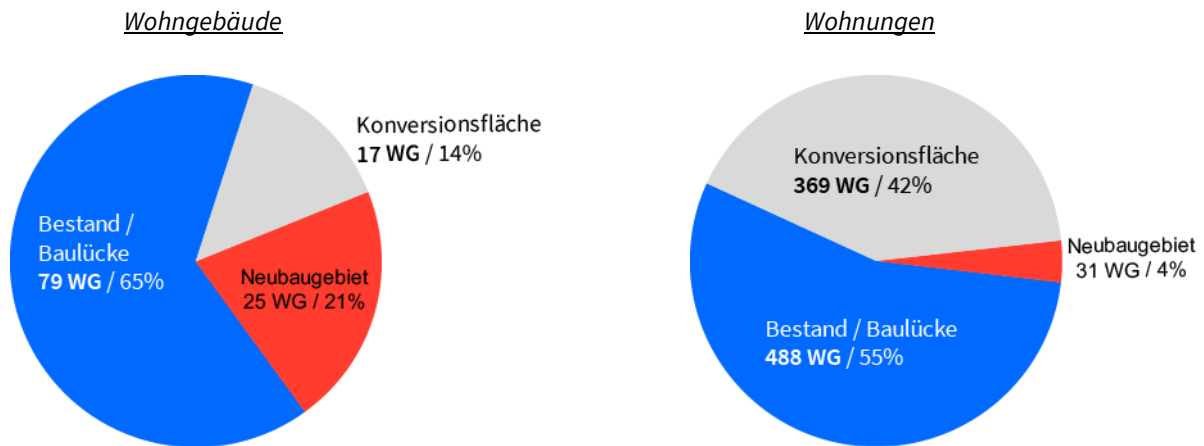


⁵⁶ Von 888 fertig gestellten WE wurden 770 WE in Gebäuden mit 6 und mehr Wohnungen errichtet.

Auf Bestandsflächen, z.B. in Baulücken, durch Nachverdichtung und auf Konversionsflächen wie z.B. in den Wohngebieten „Neckarbogen“, „Park Village“ oder „Südbahnhof“, wurde 2019 der größte Teil der Bautätigkeit realisiert (96 WG / 857 WE). Neubaugebiete auf der sogenannten „grünen Wiese“ befinden sich in den äußeren, eher dörflich geprägten Stadtteilen und sollen überwiegend jungen Familien dienen (26 WG / 31 WE).

Die Wohnbauflächenentwicklung folgt damit dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung. Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen im Außenbereich ist nur in besonderen Arrondierungsbereichen weiterhin erforderlich.

Abb. 15: Wohnbaufertigstellung nach Flächentyp

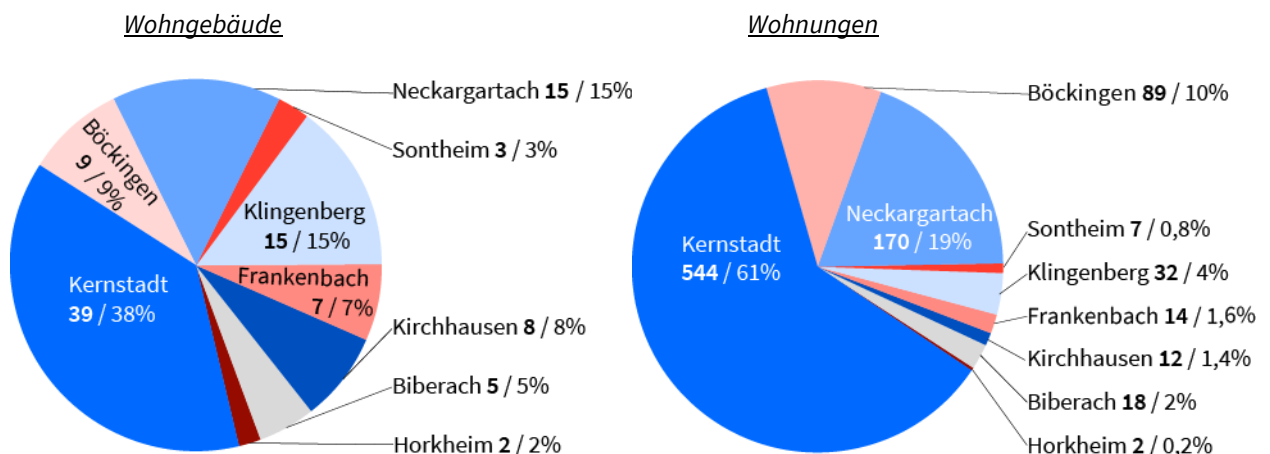


Die Bestrebungen der Stadt Heilbronn, Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit zu schaffen, um somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, zeigen die beabsichtigte Wirkung.

3.2.1 Baufertigstellungen in den Stadtteilen

In 2019 konzentrierte sich die Bautätigkeit in der Kernstadt und in Neckargartach. Hier wurden über die Hälfte aller Wohngebäude und 80 % aller neu gebauten Wohnungen errichtet. Darunter befinden sich in der Kernstadt zwei Wohnheime und ein Boardinghouse mit insgesamt 278 Wohnungen/Apartments sowie in Neckargartach ein Wohnheim mit 151 Apartments.

Abb. 16: Baufertigstellungen in den Stadtteilen (absolut / anteilig)



3.3 Baugenehmigungen 2019

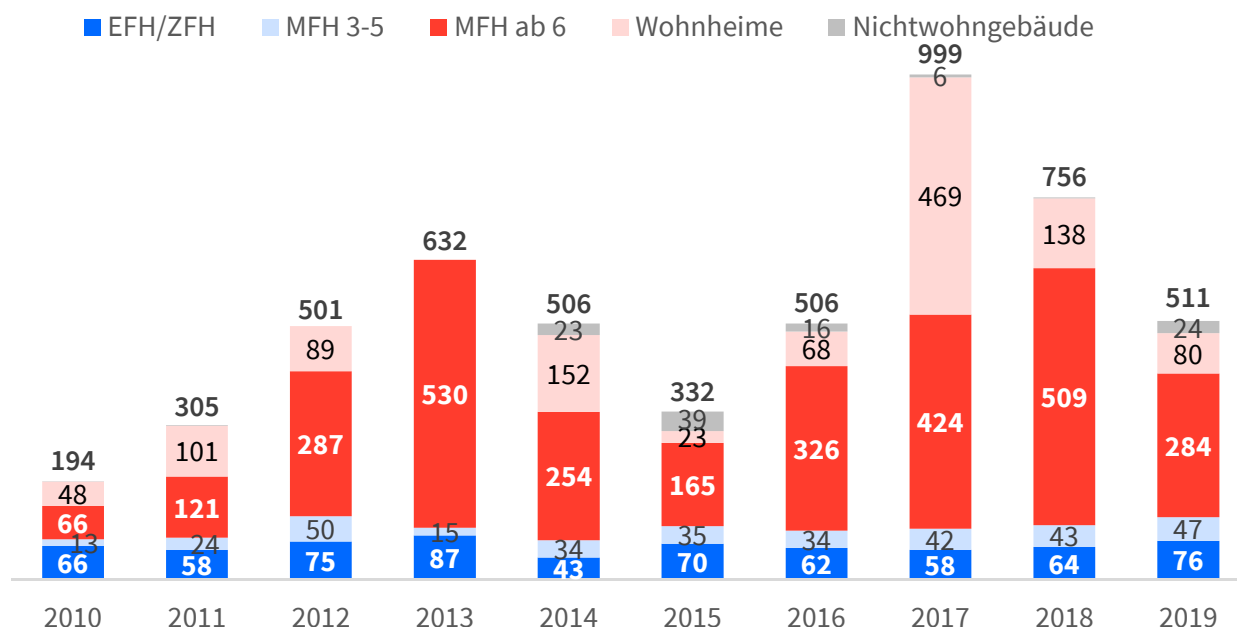
Bei Baugenehmigungen im Wohnungsbau wird zwischen Neubau, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen unterschieden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 511 Wohnungen zum Neubau genehmigt. Darunter befinden sich:

- 407 Wohnungen in 99 Wohngebäuden,
- 80 Wohnungen in zwei Wohnheimen
- 24 Wohnungen in drei Nichtwohngebäuden.

An weiteren 198 Wohnungen in 81 Gebäuden wurden Umbaumaßnahmen genehmigt. Durch Ausbaumaßnahmen oder Grundrissveränderungen können daraus 266 modernisierte bzw. neue Wohnungen entstehen. Im Saldo können durch die Umbaumaßnahmen 68 Wohnungen neu geschaffen werden. Mit der Genehmigung von Nutzungsänderungen, also durch den Umbau von acht Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden mit 13 neuen Wohnungen können im Saldo 11 neue Wohnungen entstehen. Gleichzeitig wurde der Umbau von zwei Wohngebäuden mit fünf Wohnungen zu Nichtwohngebäuden genehmigt, womit diese Wohnungen entfallen.

- Ausbaumaßnahmen, Grundrissveränderungen und Nutzungsänderungen führen im Saldo zu einem Plus von 74 Wohnungen.
- Insgesamt wurden für 790 Wohnungen Bau- bzw. Umbaugenehmigungen erteilt. Davon können 585 Wohnungen neu oder wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt kommen.

Abb. 17: Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Gebäudetypen 2010 - 2019



Die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau befinden sich mit 511 Wohnungen auf einem durchschnittlichen Niveau im zehnjährigen Vergleich (Ø 524 WE/a).

Für den Rückgang der zum Bau genehmigten Wohnungen werden vor allem zwei Gründe genannt: viele Baufirmen oder Handwerker haben kaum noch freie Kapazitäten und vielfach sind die Preise für Bauland und Bauleistungen so hoch, dass Investoren ihre Bauprojekte zeitweilig ruhen lassen.

Tab. 8: Gegenüberstellung der genehmigten Bauvorhaben (Wohnungen) 2016 bis 2019

	2019	2018	2017	2016
Wohnungsneubau	511	756	999	506
Plus Umbaugenehmigungen davon:	279	423	274	345
- modernisierte Wohnungen	205	239	242	245
- Saldo der Umbaumaßnahmen	68	50	23	32
- Nutzungsänderungen NWG → WG	6	134	9	68
Bau- und Umbaugenehmigungen insg.	790	1.179	1.253	851

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

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

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

Tab. 9: Flächeninanspruchnahme der genehmigten Bauvorhaben.

	Wohnungen insg.	WE in %	Gebäude insg.	Gebäude in %
Konversionsfläche	0	0	0	0
Neubaugebiet (grüne Wiese)	87	17	36	28,8
Bestand / Baulücke	424	83	89	71,2
Insgesamt	511	100	125	100

Alleine in der Kernstadt werden knapp 60% (16 WG mit 313 WE) aller genehmigten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen) errichtet werden. Diese werden überwiegend von Wohnungsbauunternehmen realisiert. Die Verteilung der Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser hat sich damit zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben, die dann häufig dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

3.3.1 Ausblick Baugenehmigungen III. Quartal 2020

Im Vergleich zum III. Quartal 2019 sind die Wohnungsgenehmigungszahlen gesunken. Von Januar bis September 2020 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen mit 396 Wohnungen um 19% niedriger als im Vorjahreszeitraum (490 WE). Insbesondere gingen die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen zurück (-94 Wohnungen).

Dagegen sind die 88 genehmigten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Vorjahr fast gleich (87 Gebäude) hoch. Zum größten Teil dürfte dieser Wert an der Erschließung des Baugebietes Bernhäusle liegen, dass ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser geplant ist.

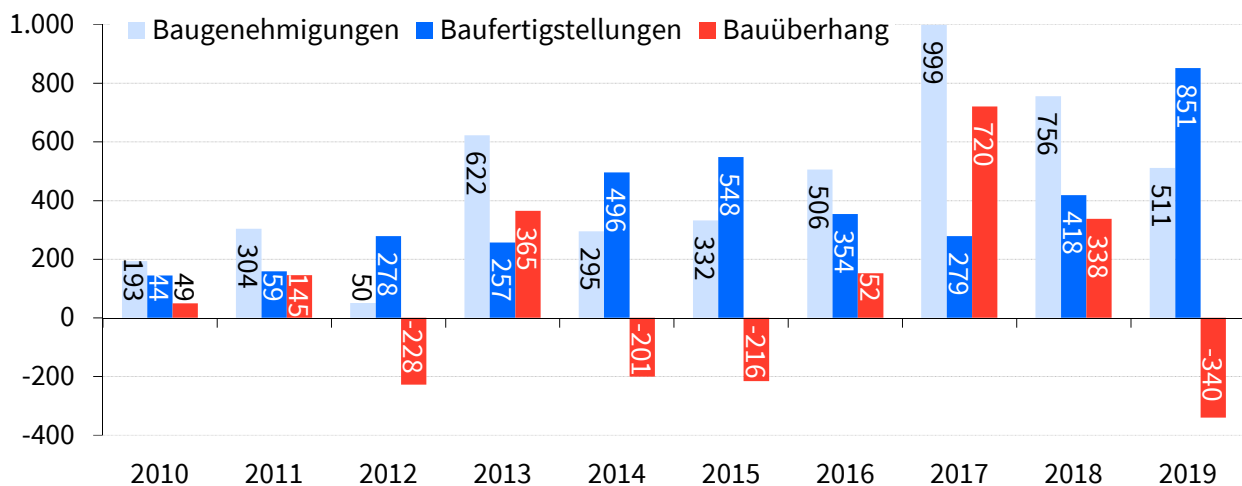
Gebremst wird der Neubau durch die deutlich gestiegenen Bauleistungspreise. Gleichzeitig hat das Handwerk volle Auftragsbücher und kaum noch freie Kapazitäten. Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie stieg die Zahl der baugewerblich tätigen Personen in Baden-Württemberg und lag im Juni 2020 um 2,8% höher als im Juni 2019. Der Auftragseingang im Wohnungsbau verzeichnet im Juni 2020 ein Plus von 2,7% verglichen mit Juni 2019. Insgesamt summierten sich im Bauhauptgewerbe die Umsätze im Jahresverlauf auf ein Plus von 4,1% verglichen mit dem Vorjahreszeitraum.⁵⁷

Es ist davon auszugehen, dass es voraussichtlich bis zum Jahresende 2020 keine wesentliche Steigerung der Genehmigungszahlen geben wird und somit die Zahl der genehmigten Wohnungen in 2020 unterhalb des Wertes von 2019 liegen wird.

3.3.2 Bauüberhang

Als Bauüberhänge werden genehmigte Wohnungen bezeichnet, die am Ende des Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Es ist somit die Differenz zwischen den genehmigten, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldeten Wohnungen. Mit der hohen Fertigstellungszahl in 2019 und der gleichzeitig leicht sinkenden Zahl der Baugenehmigungen reduziert sich der Bauüberhang der letzten fünf Jahre auf 654 Wohneinheiten. Werden nur die beiden letzten Jahre betrachtet, sind die Zahl der Fertigstellungen von 1.269 Wohnungen und die Zahl der Baugenehmigungen von 1.267 Wohnungen rechnerisch ausgeglichen. Allerdings besteht weiterhin ein Potenzial an 784 genehmigten Wohnungen im Betrachtungszeitraum ab 2010, für deren Realisierung keine weiteren kommunalen Maßnahmen erforderlich sind. Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen und liegt im Ermessen der jeweiligen Bauherren.

Abb. 18: Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen im Wohnungsbau



⁵⁷ Pressemitteilung 217/2020, Hrsg.: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 18.08.2020

Warum die genehmigten Bauvorhaben nicht in Angriff genommen werden, hat unterschiedliche vor allem aber finanzielle Gründe:

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

3.4 Abgang von Wohnungen

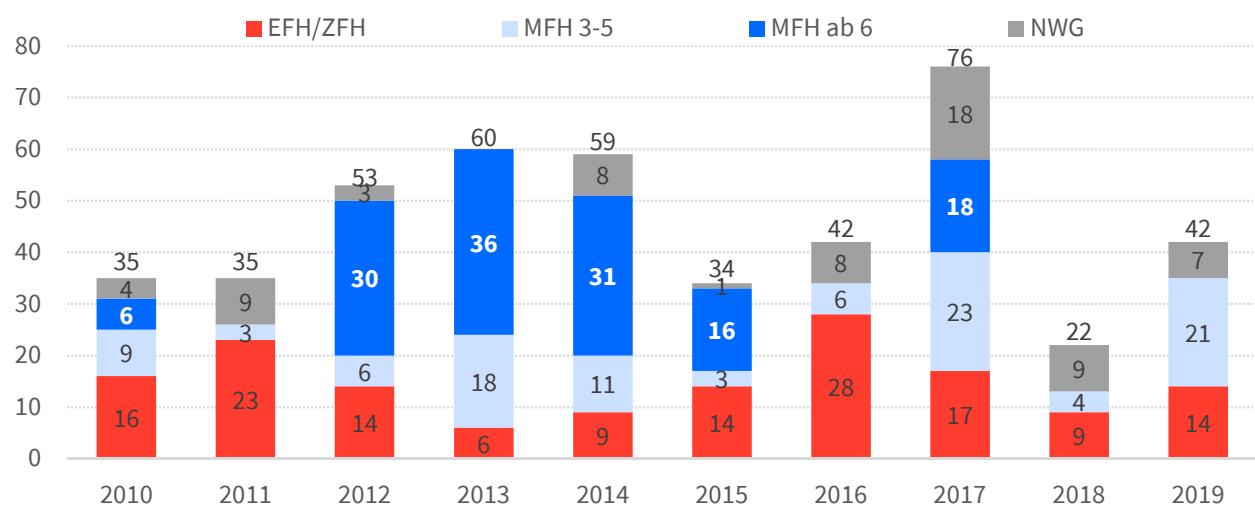
Die amtliche Statistik erfasst alle Abgänge aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand, für die eine Bau- bzw. Abrissgenehmigung erforderlich ist. Dazu gehören:

- 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.

Generell sprechen folgende Gründe für einen Abriss:

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

Abb. 19: Wohnungsabgang durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung 2010 – 2019 nach Gebäudetyp⁵⁸



⁵⁸ In 2017 sind am SLK-Klinikum Gesundbrunnen drei Wohnheime mit insgesamt 144 Wohneinheiten zusätzlich weggefallen. Dieser größte Teil des Wohnungsabgangs dient der Errichtung des neuen Klinikkomplexes und fehlt aufgrund des hohen Ausschlags in der Grafik.

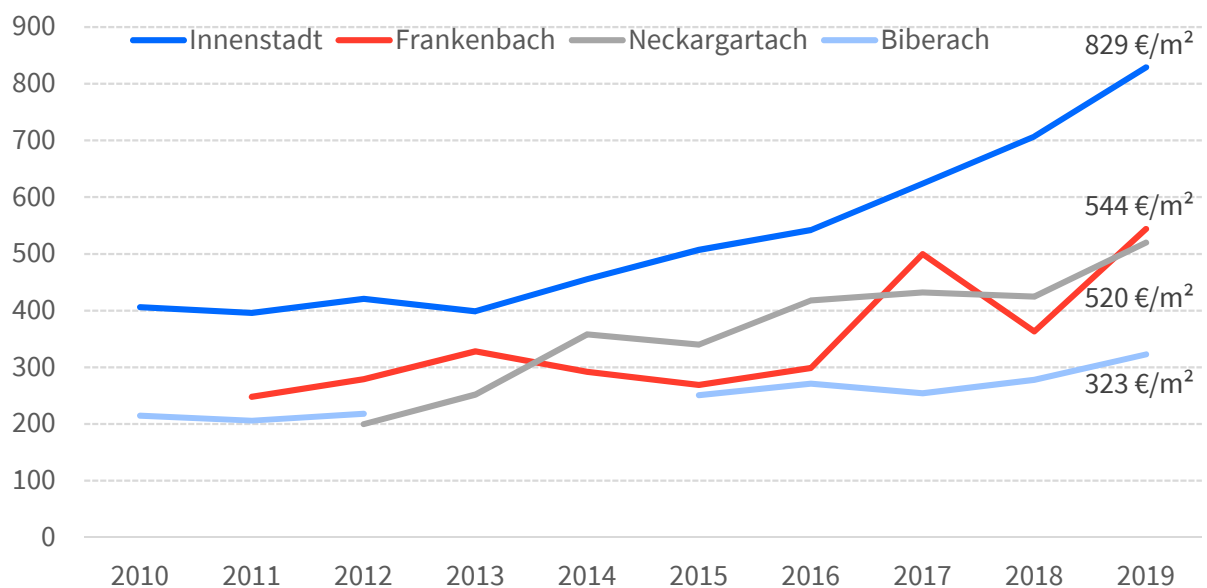
3.5 Grundstückspreise

Auch in der wachsenden Stadt Heilbronn ist ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen eine entscheidende Stellschraube für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zur Miete und im Eigentum. Mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ kann die Stadt Heilbronn weiterhin eine aktive Grundstückspolitik betreiben, Flächen u.a. in neu zu entwickelnden Wohngebieten aufzukaufen, planerisch entwickeln und ggf. preisgünstig oder im Rahmen einer Konzeptvergabe für den Bau von geförderten Mietwohnungen weiterverkaufen.

Die Verwaltung kauft weiterhin im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Flächen auf. Dies wird künftig verstärkt erfolgen, soweit der Aufkauf zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen erfolgen kann. Mit der genannten Einschränkung soll verhindert werden, dass die Stadt durch ihre Aufkaufbemühungen selbst zu einer weiteren Steigerung der Grundstückspreise beiträgt.

Eine Konzeptvergabe für den Bau von preisgünstigen oder geförderten Mietwohnungen kann erfolgen, wenn eine entsprechende Vorgehensweise im Einzelfall festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen wird. Dies geschieht vor allem im Baugebiet Neckarbogen.

Abb. 20: Durchschnittliche Grundstückspreise pro m² je Bauplatz



In der Kernstadt Heilbronn aber auch in Frankenbach haben sich innerhalb von zehn Jahren die Grundstückspreise mehr als verdoppelt. Auch in den Stadtteilen steigen die Grundstückspreise immer weiter an. Diese Entwicklung zeigt eine starke Nachfrage bei gleichzeitig relativ knappem Angebot am Grundstücksmarkt 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.

Der Postbank Wohnatlas 2019, für den Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) eine Kaufpreisprognose bis 2030 erstellt haben, geht davon aus, dass in Heilbronn die Preise für Wohneigentum jährlich um 2,3% ansteigen werden. Heilbronn profitiert vor allem von der soliden wirtschaftlichen Entwicklung der Region.⁵⁹ Auch durch die Corona-Pandemie bekommt der Immobilienmarkt in diesem Jahr weiteren Auftrieb. Während derzeit andere Anlagemöglichkeiten an Attraktivität einbüßen, wird der Immobilienkauf neben dem Erwerb eines Eigenheims auch für Kapitalanleger interessant. In Heilbronn investieren manchen Fällen Kapitalanleger, die von den überbewerteten Preisen in den Großstädten abgeschreckt sind und als Alternative kleinere Städte in Betracht ziehen.⁶⁰

Exkurs: Grundsteuer Baden-Württemberg

Die Grundsteuer muss auf Anordnung des Bundesverfassungsgerichts spätestens ab dem 1.1.2025 neu berechnet werden. Nur noch bis Ende 2024 ist die geltende Grundsteuer mit dem Grundgesetz vereinbar. Daher hat der Baden-Württembergische Landtag am 4.11.2020 ein neues Landesgesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Grundlage für die Neuberechnung der Grundsteuer sind künftig die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Damit sollen Eigentümer von Wohngebäuden weniger belastet, Brachflächen in Wohngebieten hingegen höher besteuert werden. Mit dem beschlossenen Bodenwertmodell löst neu geschaffener Wohnraum keine höhere Besteuerung aus. Denn die Gebäudefläche spielt dann bei der Grundsteuer keine Rolle.

Die Kommunen bestimmen mit ihren Hebesätzen die Höhe der Grundsteuer auch nach dem Stichtag 1.1.2025.

Momentan liegt in der Stadt Heilbronn der Hebesatz für Grundstücke (Grundsteuer B) bei 450% der Steuermessbeträge. Ein Vergleich mit weiteren Großstädten in Baden-Württemberg zeigt, dass die Stadt Heilbronn damit eher im unteren Mittel liegt. Allerdings liegt der Hebesatz in den Kragengemeinden i.d.R. deutlich niedriger.

Tab. 10: Vergleich der Hebesätze zur Grundsteuer B in ausgewählten Städten / Gemeinden Baden-Württembergs⁶¹

Vergleichsstädte (in %)			Kragengemeinden (in %)		
Baden-Baden:	490	Ulm:	430	Erlenbach:	340
Freiburg:	600			Flein:	350
Heidelberg:	470			Leingarten:	390
Karlsruhe:	470			Neckarsulm:	350
Mannheim:	487			Nordheim:	390
Pforzheim:	550			Talheim:	300
Reutlingen:	400			Untergruppenbach:	360
Stuttgart	420			Weinsberg:	440

⁵⁹ Immobilienmarkt: Heilbronn verzeichnet größtes Preisplus, Presseinformation vom 12.09.2019, Postbank Wohnatlas 2019

⁶⁰ Stephan Maaß: „So teuer wird das Wohnen in Ihrer Region bis 2030“

⁶¹ Steuereinnahmen der Gemeinden in Baden-Württemberg 2019, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 31.08.2020

3.6 Fazit zur Wohnbautätigkeit

Berichtsjahr 2019

- Es wurden 888 Wohnungen fertig gestellt. Darunter sind 98 Wohngebäude mit 851 Wohnungen. Dazu zählen drei Studierendenwohnheime und ein Bordinghouse mit insgesamt 429 Apartments.
- Durch Umbaumaßnahmen, Grundriss- und Nutzungsänderungen an 164 bestehenden Wohnungen kamen im Saldo neun neue Wohnungen hinzu.
- Zum Stichtag 31.12.2019 kamen insgesamt 1.128 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt.
- Der Abgang aus dem Wohnungsbestand von 42 Wohnungen liegt leicht unter dem zehnjährigen Mittel und ist damit sehr moderat.
- Der Wohnungsbestand wächst in Heilbronn um 900 Wohnungen.
- In der Kernstadt werden aufgrund der verdichteten Bauweise im Geschosswohnungsbau die meisten Wohnungen neu errichtet (544 WE / 61 %).
- Insgesamt dominieren Ein- und Zweifamilienhaustypen mit 58 % (60 WG) die Baufertigstellungen, die zum größten Teil (80%) von privaten Bauherren errichtet werden.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung ist auf 59 m² gesunken. Ursächlich dafür ist die Fertigstellung von zahlreichen kleinen Wohnheimappartements mit durchschnittlich 25m².
- Über 96,5 % der fertig gestellten Wohnungen (875 WE) wurden auf Konversionsflächen bzw. im Bestand durch Nachverdichtung und Baulückenschließung realisiert.
- Lediglich 3,5% (31 WE) wurden in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ realisiert.

Bestand zum 31.12.2019

- 58.504 Wohnungen befinden sich in 21.598 Wohngebäuden.
- 2.678 Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden.
- Wohnungsbestand insgesamt: 61.182 Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhaustypen dominieren den Gebäudebestand (15.237 Wohngebäude = 71 %). Darin befinden sich 33,5 % des Wohnungsbestands (19.033 WE).
- Die meisten Wohnungen (64,5 %) befinden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (37.709 WE).
- Der überwiegende Teil der Wohnungen (53 % / 32.425 WE) verfügt über drei bis vier Räume.
- Für die dominierenden Ein- und Zweipersonen-Haushalte (47.433) stehen mit 8.118 kleinen Ein- bis Zweizimmer- Wohnungen relativ wenige Wohnungen zur Verfügung.

Baugenehmigungen 2019

- Im Jahr 2019 wurden für 511 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Diese Zahl liegt im zehnjährigen Durchschnitt.
- Die meisten Genehmigungen wurden für Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen erteilt (21 WG / 364 WE).
- Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldete Wohnungen) stieg in den Jahren 2010 und 2019 auf 784 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 Zinsen⁶² erschwinglich. Zudem haben die positiven Wachstums- und Beschäftigungstrends das Verbrauchertrauen erhöht. Viele Haushalte verwirklichen unter diesen Bedingungen ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden.

4 Wohnbauflächen

Freiflächen sind ein knappes Gut. Die gesetzlichen Vorgaben, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (u.a. ROG, LplG und BauGB)⁶³, werden in Heilbronn mit weiteren politischen Zielen, u.a. mit der Prioritätenliste „Wohnbauflächenentwicklung 2016 – 2030“⁶⁴ und mit dem Ziel der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen⁶⁵ ergänzt.

Ziel ist es durch Konversion von Brachflächen, Nachverdichtung, Aufstockung, Schließung von Baulücken usw., unter Beachtung der Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur, mindestens die Hälfte der notwendigen Neubauwohnungen zu errichten. Dieser Wert wurde in der Vergangenheit regelmäßig deutlich überschritten, indem konsequent insbesondere gewerbliche Brachflächen, Konversionsflächen aber auch bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt wurden.

Die Innenentwicklung ist eine wesentliche Strategie hin zur kompakten Stadt mit u.a. geringem Verkehrsaufwand für eine „Stadt der kurzen Wege“. Diese Strategie wird von privaten Eigentumsrechten und zahlreichen planerischen und steuerrechtlichen Regulierungen geprägt. Ihre Umsetzung bedarf eines aktiven und gezielten Flächenmanagements ergänzend zur „klassischen“ Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. Daher wird als erster Schritt ein umfassendes Baulückenkataster erstellt, das bereits in der Stadtkonzeption Heilbronn 2030⁶⁶ unter dem Themenschwerpunkt „Bereitstellung von Bauflächen/Bauland“ als Schlüsselprojekt definiert wurde. Hier sollen vorhandene Nachverdichtungspotenziale, auch in den Stadtteilen, maßvoll unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes, der Aufenthaltsqualität sowie unter Vermeidung unzumutbarer Verschattung aufgezeigt und ausgeschöpft werden.

Dennoch ist es in der wachsenden Großstadt Heilbronn notwendig auch neue Fläche, d.h. bisher unbebaute, in der Regel land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebiete, für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen, um den prognostizierten Einwohnerzuwachs ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

⁶² Immobilienkredit mit zehnjähriger Laufzeit werden mit 0,75% verzinst. Der Leitzins der EZB liegt bei null Prozent.

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

⁶⁴ GR-DS 337/2016, 26.01.2017

⁶⁵ Stadtkonzeption Heilbronn 2030; GR-DS 173/2017, 06.06.2017

⁶⁶ Stadtkonzeption Heilbronn 2030, S. 65

4.1 Wohnbauflächen und Wohnbaupotenziale

Insgesamt beträgt das Ende 2019 absehbare Baupotenzial in Heilbronn rund 102 Hektar Wohnbauflächen (das entspricht rund 4.200 Wohnungen). Darunter befinden sich:

- 24 ha Wohnbauflächen für ca. 2.280 Wohnungen in Neubaugebieten und in baurechtlich genehmigten Wohnbauprojekten.⁶⁷
- 46 ha Wohnbauflächen für ca. 3.020 Wohnungen in kurz- bis mittelfristig zu erschließenden Gebieten.⁶⁸
- Als zusätzliche Planungsreserve sind im Flächennutzungsplan noch weitere 32 ha für rund 355 Wohnungen genannt.

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

Tab. 11: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Bauplätze	Baustruktur
Kernstadt	Neckarbogen (Rest)	4,9 ha	1.130	16	Geschosswhg.
	Nordberg	0,5 ha	10	7	EFH / ZFH
	Kirschengartenstraße	0,3 ha	19	19	EFH / ZFH
	Südbahnhof (Magnolienhof)	0,3 ha	62	4	Geschosswhg.
Böckingen	Eduard-Hilger-/Riegrafstr.	0,5 ha	20	11	EFH / ZFH
	Park Village	1,5 ha	89	8	Geschosswhg.
	Am Wasserturm	0,7 ha	37	19	EFH / ZFH und Geschosswhg.
	Westl. Heidelberger Str.	3,2 ha	81	?	Geschosswhg.
Neckargartach	Östlich Falterstraße	0,9 ha	26	15	EFH / ZFH
	Bernhäusle	2,0 ha	70	48	EFH / ZFH
Klingenberg	Schlüsseläcker	0,9 ha	36	21	EFH / ZFH
Frankenbach	Maihalde II	0,7 ha	34	21	EFH / ZFH
Kirchhausen	Wittumäcker I	1,6 ha	43	36	EFH / ZFH
	Wittumäcker West	0,9 ha	32	20	EFH / ZFH
Biberach	Kehrhütte I	0,5 ha	16	12	EFH / ZFH
Horkheim	Hossäcker II	0,1 ha	3	3	EFH / ZFH
	Bei dem Schloss	0,1 ha	3	3	EFH / ZFH
Summen		19,6 ha	ca. 1.710 WE	263	

⁶⁷ Summen aus Tab. 11: Baupotenziale in Neubau- bzw. Restauffüllungsgebieten und Tab. 12: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2023)

⁶⁸ Tab. 13: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2025)

Tab. 12: Genehmigte Wohnbauprojekte, kurzfristig umsetzbar (bis 2023)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Innenstadt	Allee 82	0,1 ha	50	Geschosswohnungsbau
	Happelstraße 43	0,3 ha	89	Geschosswohnungsbau
	Jägerhausstraße 104	1,1 ha	73	Geschosswohnungsbau
	Knorr-/Schoettlestraße	0,2 ha	46	Geschosswohnungsbau
	Schützenstraße 21	0,2 ha	47	Geschosswohnungsbau
	Schirrmannstraße 9	0,5 ha	35	Geschosswohnungsbau
	Weststraße 52	0,8 ha	28	Geschosswohnungsbau
	Goethestraße 44 - 48	0,2 ha	11	Geschosswohnungsbau
	Ecke Weinsberger Straße / Wartbergstraße	0,2 ha	73	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Stockheimer Straße / Bruckner Straße	0,3 ha	41	Geschosswohnungsbau
	Großgartacher Straße Ost	0,2 ha	28	Geschosswohnungsbau
	Neckargartacher Straße 28	0,2 ha	50	Geschosswohnungsbau
		ca. 4,3 ha	ca. 571 WE	

Tab. 13: Mittelfristig zu erschließende Wohnbauflächen (ab 2025)

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Innenstadt	Schaeuffelenstraße	0,7 ha	150	Geschosswohnungsbau
	Friedrich-Ebert-Trasse	2,4 ha	290	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Westl. Feyerabendstr.	0,2 ha	100	Geschosswohnungsbau
Böckingen	Längelter II	9,5 ha	550	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Rasenäcker I	6,2 ha	300	EFH / ZFH und Geschosshg.
Neckargartach	Nonnenbuckel	2,7 ha	520	Geschosswohnungsbau
	Fleischbeil	3,2 ha	500	EFH / ZFH und Geschosshg.
	Keidwiesen (Leinbachstr.)	0,3 ha	20	EFH / ZFH und Geschosshg.
Sontheim	Klingenäcker	5,3 ha	125	EFH / ZFH
Frankenbach	Kehle	7,0 ha	175	EFH / ZFH
Biberach	Mühlberg-Finkenberg	5,0 ha	140	EFH / ZFH
Horkheim	Hossäcker III	3,6 ha	150	EFH / ZFH
Summen		ca. 46 ha	ca. 3.020 WE	

Tab. 14: Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau

Stadtteil	Gebiet	Fläche	Wohnungen	Baustruktur
Böckingen	Vorderer Kreuzgrund*	9,9 ha	100	EFH / ZFH
Neckargartach	Nordheimer Hohle	7,7 ha	120	EFH / ZFH
Klingenberg	Schlossäcker	3,7 ha	80	EFH / ZFH
Frankenbach	Kleines Feldle	8,9 ha	175	EFH / ZFH
Kirchhausen	Falltor	1,6 ha	75	EFH / ZFH
Summen		ca. 32 ha	ca. 355 WE	

* Aktionsprogramm Wohnen (hoher Grünflächenanteil)

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

5 Mietwohnungsmarkt

5.1 Mietspiegel Heilbronn

Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel⁶⁹ für Heilbronn liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient primär der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Zudem kann der Mietspiegel in Heilbronn unter bestimmten Bedingungen⁷⁰ auch bei der Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also bei einem Mieterwechsel, herangezogen werden: Die Miete darf dann maximal 10 % über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Da der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert wurde, flossen in die Mietspiegelerhebung Mieten ein, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder verändert wurden.⁷¹ Dies ist auch die Grundlage für die Regelungen zur Kapazitätsgrenzen und zur Mietpreisbremse.⁷²

Zum ersten Mal wurde eine Kombination aus Mieter- und Vermieterbefragung (private Vermieter und Wohnungsunternehmen) angewandt. Dabei entsprach der Fragenkatalog der Vermieterbefragung inhaltlich jenem der Mieterbefragung.

⁶⁹ Vgl. GR-DS 124 / 2020 vom 22.06.2020

⁷⁰ Siehe § 556d BGB („Mietpreisbremse“) – in Verbindung mit der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn.

⁷¹ „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2019 Teil I Nr. 52, ausgegeben am 30.12.2019, Seite 2911, in Kraftgetreten am 01.01.2020

⁷² Verlängerung der Mietpreisbremse zum 01.11.2020. Die Neuregelung gilt längstens bis 30.06.2025. Die Miete darf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Bei den ausgewiesenen Beträgen im Mietspiegel handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und ohne die sogenannten kalten Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Tab. 15: Mietspiegel der Stadt Heilbronn 2020, alle Angaben in €/m²

Wohnungs- größe	Baujahr				
	≤45 m ²	>45-60 m ²	>60-75 m ²	>75-90 m ²	>90 m ²
Bis 1959	7,24 6,75 - 8,70	7,44 6,35 - 8,87	7,09 6,00 - 8,36	7,21 6,08 - 8,88	6,84 5,73 - 9,01
1960-1977	9,28 7,12 - 11,58	7,89 6,73 - 9,10	7,38 6,23 - 8,98	7,68 6,43 - 9,42	6,93 5,80 - 8,33
1978-1994	9,50 7,77 - 12,26	8,07 7,24 - 9,65	7,75 6,71 - 8,79	7,49 6,59 - 8,98	7,11 6,14 - 8,34
1995-2001	8,99* 8,37 - 10,52	8,58 7,48 - 10,20	8,09 7,42 - 8,98	7,83 7,04 - 9,42	7,85 6,82 - 9,56
2002-2009		8,44* 7,27 - 10,10	9,00* 7,63 - 10,73	8,70 7,60 - 10,10	9,54 7,45 - 10,71
2010-2015		10,37* 9,18 - 12,63	10,28* 9,40 - 10,98	10,00 9,01 - 12,38	10,74 9,62 - 12,93
2016-2020	13,13* 12,77 - 14,38	12,56* 10,51 - 13,49	11,41* 9,39 - 13,65	11,40 9,67 - 12,68	11,16 9,11 - 13,01

Im Ergebnis liegt der gewichtete Median der ortsüblichen Vergleichsmiete unabhängig von Wohnfläche und Baujahresklasse bei 7,72 €/m² und damit nur um 0,13 €/m² höher als im Mietspiegel 2016.

Gegenüber dem Mietspiegel 2018 konnten aufgrund der höheren auswertbaren Fallzahl zwei weitere Baujahresklassen ausgewiesen werden. Insgesamt orientieren sich die Klassen nun verstärkt am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen: Die Baujahresklassen bilden somit stärker als bisher auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Tab. 16: Veränderungen im Mietspiegel 2020 gegenüber 2018

Wohnungs- größe	Baujahr				
	bis 45 m ²	46 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	über 90 m ²
Bis 1959	-0,53 -6,8 %	0,37 5,2 %	0,43 6,5 %	0,27 3,9 %	0,10 1,5 %
1960-1977	1,35 17,0 %	0,81 11,4 %	0,64 9,5 %	0,98 14,6 %	0,51 7,9 %
1978-1994		0,09 1,1 %	0,75 10,7 %	0,42 5,9 %	0,20 2,9 %
1995-2001		0,49 6,1 %	0,17 2,1 %	0,01 0,2 %	-0,25 -3,1 %

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten. Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Diese Felder gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Daher sind die ausgewiesenen Median-Werte nur bedingt mit dem vorherigen Mietspiegel vergleichbar. Festzustellen ist, dass die Mieten in fast allen Feldern angestiegen sind. Besonders hohe Steigerungsraten sind bei allen Wohnungen der Baujahre zwischen 1960 und 1977 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 Fluktuation besonders von Mietsteigerungen betroffen sind.

Dagegen sind die durchschnittlichen Mieten bei kleineren (45 m²), älteren Wohnungen (bis 1959) um 6,8 % gesunken. Auch für große Wohnen ab 90 m² in der Baualtersklasse zwischen 1995-2001 sind die Mieten im Mittel günstiger geworden.

5.2 Mietwohnungsangebote

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

Die mittleren Angebots-Kaltmieten sind in der Stadt Heilbronn zwischen den Jahren 2013 und 2019 um über 50 % angestiegen. Im beobachteten Zeitraum sind signifikante Steigerungen 2015 (14,7 %) und 2018 (15,8 %) zum Vorjahr festzustellen. Im Jahr 2019 ist ein nunmehr moderater Anstieg gegenüber dem Jahr 2018 um 1,1 % auf 12,25 €/m² festzustellen. Die Entwicklungsdynamik liegt damit deutlich niedriger als in den Vorjahren. Trotzdem bleibt die Preissteigerung der Angebotsmieten ein Indikator für Marktanspannung in Folge der hohen Nachfrage bzw. des niedrigen Angebots.

Abb. 21: 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 sieben Jahre betrachtet sind kleine Wohnungen in Bezug auf den Quadratmeter die teuersten Wohnungen. Mietwohnungen ab drei Zimmer liegen preislich relativ nah beieinander. Sehr große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern werden seltener angeboten, im Mittel der Jahre 2013 – 2019 waren es 111 Wohnungen.

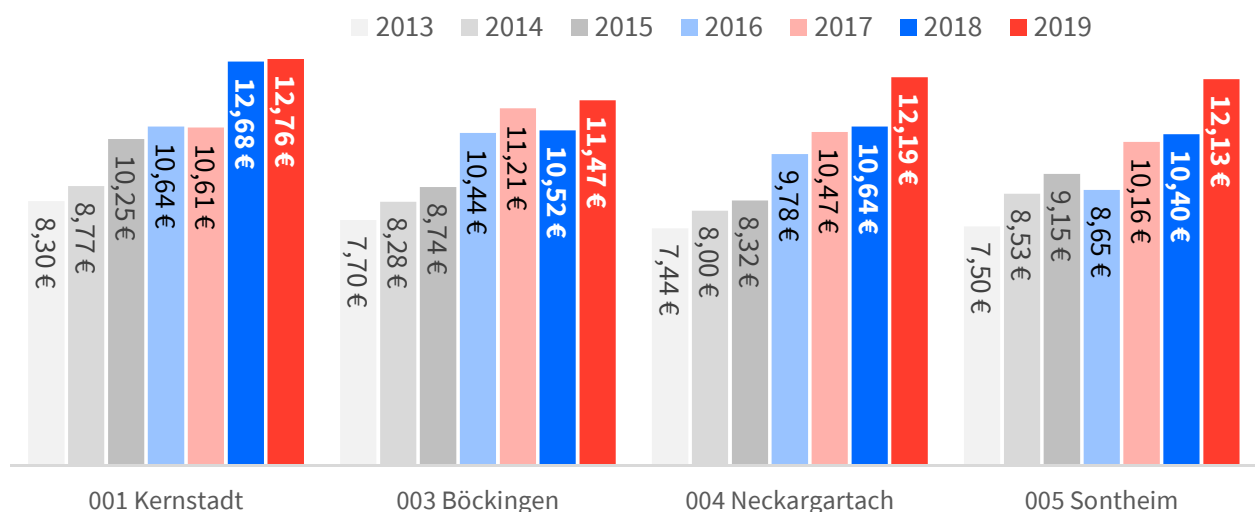
Tab. 17: Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Zeitraum 2013 – 2019 nach Zimmeranzahl, Wohnfläche, Preis in €/m², erfassten Mietangeboten

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Preis pro m ²	erfasste Fälle	Anteil Angebot
1 - 1,5 Zimmer	31	14,82 €	741	19%
2 - 2,5 Zimmer	60	10,24 €	1.097	28%
3 - 3,5 Zimmer	87	9,49 €	1.453	36%
4 - 4,5 Zimmer	114	9,56 €	586	15%
5 u. mehr Zimmer	152	9,07 €	111	3%

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 gesetzlichen Mietpreisbremse interessant. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Angebots- und den Mietspiegelmieten liegt in Heilbronn bei über 63 %. Laut der Mietpreisbremse darf die Miete bei Neuvermietung aber nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gründe für die hohen Angebotsmieten liegen u.a. in den Ausnahmen der Mietpreisbremse: sie gilt generell nicht für den Erstbezug von Neubauten, nicht für Mietsteigerungen nach Modernisierungen und nicht für den Fall, dass die Vormieter bereits eine höhere Miete bezahlt hatte. Wenn die vorherige Miete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf der Vermieter auch künftig diese im Vergleich zu hohe Miete verlangen. Zudem werden mitunter günstige Mietwohnungen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten, sondern werden durch Mundpropaganda weitervermittelt.

Abb. 22: Durchschnittliche Angebotskaltmiete pro m² in ausgewählten Heilbronner Stadtteilen⁷⁴



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

⁷⁴ Auswahl aufgrund durchgehender Datenverfügbarkeit.

5.3 Geförderter Wohnungsbau

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

Für die kommunale Wohnraumversorgung und dem Schutz der Wohnqualität zu preiswerten Mieten ist der geförderte Wohnungsbau ein zentrales Steuerungselement. Daher fördert das Land Baden-Württemberg den Bau von Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Insgesamt standen 500 Millionen Euro Fördermittel für die Jahre 2018 und 2019 zur Verfügung.

Zudem erhalten die Kommunen aus dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 eine Prämie von 2.000 € für jede neue, bezugsfertige geförderte Wohnung in Form eines zweckgebundenen Zuschusses. Der Zuschuss soll für wohnwirtschaftliche Maßnahmen, also zur Schaffung von weiteren Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau verwendet werden. Die Stadt Heilbronn kann erstmals in 2021 diese Prämie für die 42 geförderten Wohnungen im Baugebiet Kirschengartenstraße beantragen.

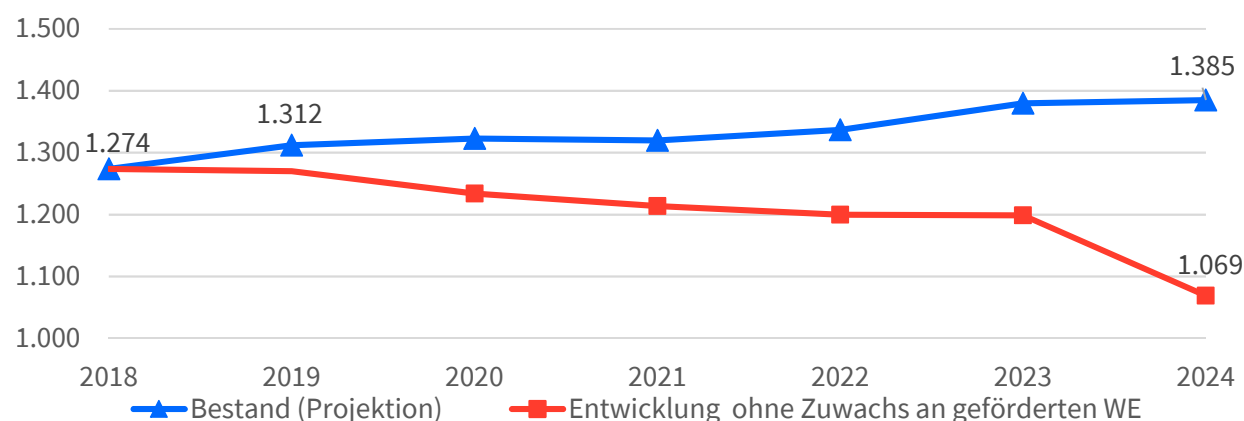
In Heilbronn wurde mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ eine individuelle Quote bei Wohngebietsentwicklungen für geförderten Wohnungsbau eingeführt. Darüber hinaus hat sich die Stadtsiedlung mit einer Quote von 30 bis 40 Prozent geförderten Mietwohnungen selbstverpflichtet. Der Bestand an geförderten Wohnungen soll auf 5 % des Mietwohnungsbestands anwachsen.

5.3.1 Bestand an geförderten Wohnungen

Ende 2019 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Heilbronn 1.323 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen⁷⁵ bei rund 4,3 %. Mit der Fördertätigkeit der vergangenen Jahre wird eine Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes erreicht.

Der Bestand an geförderten Wohnraum wird sich, je nach Baufortschritt in den größeren Baugebieten Neckarbogen und Nonnenbuckel, voraussichtlich bis 2024 auf über 1.400 WE erhöhen und damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem Wohnraum schaffen.

Abb. 23: Entwicklung / Projektion der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



⁷⁵ 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.

Tab. 18: Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Heilbronn, Bestandsentwicklung und Projektion

Jahresanfang	Bestand zum Jahresanfang	Ablauf der Bindungen	Förderantrag gestellt	bezugsfertige Wohnung	Bestand zum Jahresende
2018	1.274	4	42	42	1.312
2019	1.312	36	6	47	1.323
2020	1.323	20	55	17	1.320
2021	1.320	14	30 ⁷⁶	31	1.337
2022	1.337	1		44	1.380
2023	1.380	130		135 ⁷⁷	1.385
2024	1.385	2		100	1.483

Seit der Beschlussfassung der Quote für geförderten Wohnraum in März 2018 wurden bereits Förderanträge für 48 Wohnungen eingereicht. Für weitere 55 zu fördernde Wohnungen wurden bis Ende 2020 Förderanträge gestellt.

Bis Ende 2019 wurden 89 geförderte Wohnungen bezogen.⁷⁸ Allerdings wurden für diese Wohnungen die Förderanträge schon vor den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ gestellt. Auf Basis der Selbstverpflichtung der Stadtsiedlung Heilbronn wurden im Baugebiete „Kirschengartenstraße“ 42 Wohnungen gefördert, von denen 17 Wohnungen noch im Jahr 2020 bezogen werden. Bis Mitte 2021 sind hier die weiteren 25 geförderte Wohnungen bezugsfertig. Für weitere 80 geförderte Wohnungen sind Durchführungsverträge abgeschlossen und Baugenehmigungen beantragt bzw. bereits erteilt. Bezugsfertig werden diese Wohnungen voraussichtlich zwischen 2022 und 2023. Damit wird die Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ von 48 geförderten Wohnungen pro Jahr zwar kurzfristig nicht erreicht, aber in der längeren Perspektive werden deutlich mehr geförderte Wohnungen auf den Markt kommen als aus der Mietpreisbindung herausfallen.

In den Baugebieten „Neckarbogen“ und „Nonnenbuckel“ sind insgesamt 250 geförderte Wohnungen geplant. Bis zu 185 geförderte Wohnungen können später in den Baugebieten „Fleischbeil“ und „Längelter II“ errichtet werden. Zudem sind unterschiedliche kleinere Wohnbauprojekte in Planung, die ein zusätzliches Potenzial an geförderten Wohnungen von rund 150 Wohnungen beinhalten. Hier greift die beschlossene Quote und zeigt die Möglichkeiten der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten.

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

⁷⁶ Voraussichtlicher Eingang der Förderanträge: B-Plan 3/29 Allee 82; B-Plan 06B/22 Happelstr. 43

⁷⁷ Enthalten: B-Plan 33C/20 Güglinger Straße 8-10; B-Plan 2B/15 Weinsberger Str./Wartbergstr.; B-Plan 31A/33 Stockheimer Str./Bruckner Str., Nonnenbuckel (1. Bauabschnitt) → 2024 weiterer Bauabschnitt Nonnenbuckel

⁷⁸ Neckarbogen: 38 WE; Böllinger Straße 47: 34 WE; Klingenberg Str. 55/1 und 55/2: 11 WE; Zeppelinstr. 18: 6 WE

5.3.2 Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsbescheinigung

Die geförderten Wohnungen sind für Haushalte vorgesehen, deren Haushaltseinkommen unterhalb der in Tab. 19: dargestellten Jahreseinkommensgrenzen liegen. Zur Einkommensgrenze von 58.000 € (Jahresbrutto) wurde eine Pauschale für Werbungskosten von 1.000 € hinzugerechnet. Bei der Ermittlung des Nettoeinkommens wurde bei einer Person die Lohnsteuerklasse I (40 % Abzug) zugrunde gelegt, ansonsten die Lohnsteuerklasse III (30 % Abzug).⁷⁹

Tab. 19: Einkommensgrenze Landesförderprogramm Wohnungsbau 2018/2019 Baden-Württemberg

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

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

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

- bis 45 m² 1 Person
- bis 60 m² und zwei Zimmer 2 Personen
- bis 75 m² und drei Zimmer 3 Personen
- für jedes weitere Zimmer eine Person mehr

⁷⁹ VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019, Erteilung von WBS, Fortschreibung der maßgeblichen Einkommensgrenzen. Bezugsgröße im Sinne von § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 58.000 Euro

5.4 Fazit zum Mietwohnungsmarkt

Entwicklung der Mieten

- Seit Mitte bzw. Ende 2015 gelten in Heilbronn die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Aktuell wurde am 4. Juni 2020 die Mietpreisbremse für weitere fünf Jahre verlängert. Auch die Kappungsgrenze sowie die Kündigungssperrfrist wurden am 1. Juli 2020 verlängert.
 - Kappungsgrenze: in bestehenden Verträgen sind Mietanpassungen bei max. 15 % in drei Jahren gedeckelt.
 - Mietpreisbremse: bei Neuvermietungen darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
 - Kündigungssperrfrist: Verlängerung der Frist von drei auf fünf Jahre, nach der Mietern nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen frühestens gekündigt werden kann.
- Bei Neuvermietungen liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei 12,25 €.
- Bei Neuvermietungen sind die Kaltmieten 2019 gegenüber 2017 um 1,78 € oder 17% gestiegen.
- Gegenüber 2013 sind die Preise bei Neuvermietungen um über 53 % (+ 4,25 €) gestiegen.
- Den stärksten Anstieg gab es zwischen den Jahre 2017 und 2018 mit 15,8%.
- In der Kernstadt liegt das Mietniveau bei Neuvermietungen mit ca. 14,20 €/m² deutlich höher als in den Stadtteilen. Der Mietanstieg zwischen 2013 und 2019 beträgt 71% (+ 5,90€). Hier sind die kleinen, neu auf den Markt kommenden Wohnungen preistreibend.
- In den Stadtteilen reicht die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietungen von 9,38 € in Horkheim bis 12,31 € in Sontheim.
- Die durchschnittliche Bestandsmiete (Netto-Kaltmiete) liegt im Mietspiegel 2020 bei 7,72 €/m².
- Wohnungen der Baujahre zwischen 1960 und 1977 sind besonders von Mietsteigerungen betroffen. Vor allem bei kleineren Wohnungen bis 45 m² steigt die Miete um 17 % (1,35 €).
- In den Wohnungsgrößen bis 45 m² bei älteren Wohnungen (bis 1959) sinkt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter um 6,8 % (- 0,53 €).

Entwicklung der geförderten Wohnungen

- Einkommensgrenzen des jährlichen Gesamtbruttoeinkommens aller Haushaltsangehörigen für Wohnberechtigungsbescheinigungen: Ein- Zweipersonenhaushalte → 50.300 €. Für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.
- Angewiesen auf Mietwohnungen im unteren Preissegment sind rund 10.000 Heilbronner Haushalte.
- Seit 2010 wurden rund 6.264 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt (in 2019: 769).
- Das vom Land Baden-Württemberg neu aufgelegte Wohnraumförderprogramm 2018/2019 hat ein Volumen von 500 Millionen €.
- Bestand an geförderten Wohnungen zum Jahresende 2019: 1.312 Wohnungen.
- Rund 70 % aller geförderten Wohnungen (970 WE) befinden sich im Bestand der Stadtsiedlung Heilbronn.
- Aufgrund des „Baulandpolitischen Beschlusses“ werden bis 2023 rund 85 geförderte Wohnungen bezugsfertig sein.
- Die Stadtsiedlung Heilbronn hat im Baugebiet „Kirschengartenstraße“ aufgrund ihrer Selbstverpflichtungsquote 42 geförderte Wohnungen errichtet, die Ende 2020 bezugsfertig sind.
- Schätzungsweise können nach aktuellen Planungen in den kommenden Jahren rund 500 geförderte Wohnungen entstehen.

