



# **Bericht zur Bautätigkeit 2021 der Stadt Heilbronn**

Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2020

**H**

**N**

## IMPRESSUM

Stadt Heilbronn  
Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen  
Marktplatz 7  
74072 Heilbronn

Bearbeitung: Thomas Hille  
Telefon 07131 56-2724  
Gz.: I/105/hi-15.21.04-143852/2021

Stand: 20.10.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b>	<b>II</b>
<b>„Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“</b>	<b>III</b>
<b>1 Nachfrageentwicklung</b>	<b>1</b>
1.1 Haushalte als Wohnungsnachfrager	3
1.2 Studierende an Heilbronner Hochschulen	6
1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende	7
1.3 Fazit zur Nachfrageentwicklung	9
<b>2 Struktur des Wohnungsbestands</b>	<b>10</b>
2.1 Struktur des Wohnungsbestands	10
2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands	10
<b>3 Wohnbautätigkeit</b>	<b>12</b>
3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung	12
3.2 Baufertigstellungen in 2020	14
3.3 Baugenehmigungen 2020	15
3.3.1 Ausblick Baugenehmigungen I. Halbjahr 2021	16
3.3.2 Bauüberhang	17
3.4 Abgang von Wohnungen	18
3.5 Fazit zur Wohnbautätigkeit	19
<b>4 Mietwohnungsmarkt</b>	<b>20</b>
4.1 Mietwohnungsangebote	20
4.2 Geförderter Wohnungsbau	22
4.2.1 Bestand an geförderten Wohnungen	22
4.2.2 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung Heilbronn	24
4.3 Fazit zum Mietwohnungsmarkt	25

## Vorbemerkung

Mit dem Bericht zur Bautätigkeit fasst die Stadt Heilbronn einmal im Jahr aktuelle Zahlen und die sich daraus ergebenden Trends und Erkenntnisse über die aktuellen Entwicklungen auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt zusammen. Die Analyse der Datenlage zeigt, dass die Corona-Krise bislang keine Auswirkungen auf den Heilbronner Wohnungsmarkt hat.

Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt Heilbronn, das stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie der Wunsch nach städtischem Wohnen haben in den vergangenen Jahren wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener beigetragen. Zwischen 2016 und 2020 verzeichnete Heilbronn einen Zuwachs von rund 2.440 Einwohnern. Der Wohnungsbau konnte den Nachfragezuwachs nicht decken, so dass es weiterhin einen Nachholbedarf im Wohnungsbau gibt. Dies zeigt sich an den Immobilienpreisen und Mieten, die in 2020 weiter angestiegen sind sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

In Folge der Pandemie fehlten Zuzüge aus dem Ausland, so dass es in 2020 zu einem leichten Einwohnerrückgang um rund 240 Personen kam. Allerdings geht die Verwaltung davon aus, dass sich die Nachfrage nach den Einschränkungen durch die Pandemie wieder positiv entwickeln wird. Zumal die attraktiven Zuzugsgründe weiterhin bestehen. Entsprechend kann mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 gerechnet werden. Eventuell wird der Einwohnerzuwachs geringer ausfallen, als in den Jahren vor der Pandemie, wenn z.B. Home-Office oder virtuelle Studiengänge weiterhin genutzt werden und eine ständige Präsenz in der Stadt Heilbronn nicht erforderlich ist.

Der vorliegende Bericht zeigt damit erneut, wie wichtig die Umsetzung der im städtischen Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“<sup>1</sup> aufgeführten Maßnahmen ist, um Heilbronn weiterhin als lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu gestalten. Mit den „Baulandpolitischen Beschlüssen“<sup>2</sup> wurden dazu die strategische Grundlage der Wohnraumentwicklung in der Stadt Heilbronn geschaffen.

In einem zweijährigen alternierenden Turnus wird ein komprimierter „Bericht zur Bautätigkeit“ erstellt. Im kommenden Jahr erscheint dann wieder ein umfassender „Monitor Bauen und Wohnen“.

Als Informationsbasis werden überwiegend Daten der Stadt Heilbronn bzw. des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg genutzt. Die Auswertungen zu Baufertigstellungen<sup>3</sup> basieren 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. Zur Mietpreisentwicklung werden Daten der Immobilien Scout GmbH verwendet.

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.

---

<sup>1</sup> Drucksache 250, 250a, Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 2015

<sup>2</sup> GR-DS 49b / 2018 vom 23. März 2018

<sup>3</sup> Bautätigkeit in Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

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

### Entwicklung von 2016 bis inklusive 2020

- Bevölkerungszahl: + 2.442 Einwohner (+ 1,93 %) → 128.999 Einwohner (31.12.2020)<sup>4</sup>
- Haushaltezahl: + 1.560 Haushalte (+ 2,50 %) → 64.055 Haushalte (31.12.2020)<sup>5</sup>
- Wohnungsbestand: + 2.052 Wohnungen (+3,44 %) → 61.707 Wohnungen (31.12.2020)<sup>6</sup>

### **Demografische Rahmenbedingungen**

Aufgrund der Corona bedingten hohen Verunsicherung in der Bevölkerung (Kurzarbeit, Arbeitsplatzverlust), der allgemeinen Reisebeschränkungen oder des Wegfalls der Präsenzveranstaltungen in den Hochschulen und Universitäten, war das Wanderungs- und Umzugsverhalten stark beeinträchtigt. So nahm das Wanderungsvolumen (alle Zu- und Wegzüge inklusive der Binnenumzüge) um 7,3 % oder um rund 2.790 Personen ab. Häufig wurde die Realisierung von Wohnwünschen zurückgestellt und die bisherige Wohnung wurde eher beibehalten. So kam es zum ersten Mal seit 2003 in 2020 zu einem leichten Einwohnerrückgang von -242 Personen. Damit geht auch ein minimaler Rückgang der Haushaltezahl um -136 HH einher.

### **Wohnungsmarkt**

Der Wohnungsneubau ist in der Stadt Heilbronn weiter auf gutem Kurs und die Bautätigkeit dementsprechend erfreulich hoch. Die Entwicklung der Genehmigungszahlen gegenüber 2019 ist mit +14,2 % auf 558 Wohnungen im Jahr 2020 positiv zu bewerten. Damit liegen die Baugenehmigungen im 10-jährigen Mittel von 550 WE/a und lassen eine weiterhin rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten. Die Zahl der Baufertigstellungen beträgt im Jahr 2020 insgesamt 473 Wohnungen und ist im Vergleich zum Vorjahr um -53,3% geringer. Es werden damit zwar nicht die hohen Fertigstellungszahlen des Vorjahres erreicht; das Niveau liegt aber trotzdem deutlich über dem der Jahre 2016 bis 2018 bzw. über dem 10-jährigen Mittel von 422 WE/a.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die Quotenregelung aus den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ sorgt für steigende Ergebnisse im geförderten Wohnungsbau. Seit dem Ratsbeschluss im Jahre 2018 zur Quotenregelung zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus wurden bereits für rund 270 Wohnungen Förderanträge gestellt. In 2020 wurden 17 Wohnungen bezogen und für 56 Wohnungen wurden Förderanträge gestellt. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Fördermittel des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 eingesetzt.

### **Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“**

Das wesentliche Ziel des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“, rund 2.000 Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020, davon 800 durch das „Aktionsprogramm Wohnen“ zu realisieren, wurde erfolgreich umgesetzt. Insgesamt wurden 2.457 Wohnungen neu gebaut. Vor allem sollte der Geschosswohnungsbau forciert werden, um mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen. Auch hier wurde das gesteckte Ziel deutlich überschritten. Im genannten Zeitraum wurden alleine im Geschosswohnungsbau 1.906 Wohnungen (inkl. Wohnheime) fertig gestellt.

---

<sup>4</sup> Quelle: Kommunales Melderegister

<sup>5</sup> ebd.

<sup>6</sup> Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg 2020, Landesamt Stuttgart, 17.06.2020

Abb. 1: Neubau der Stadsiedlung Heilbronn GmbH in der Weststraße 52 (Visualisierung: cube)



# 1 Nachfrageentwicklung

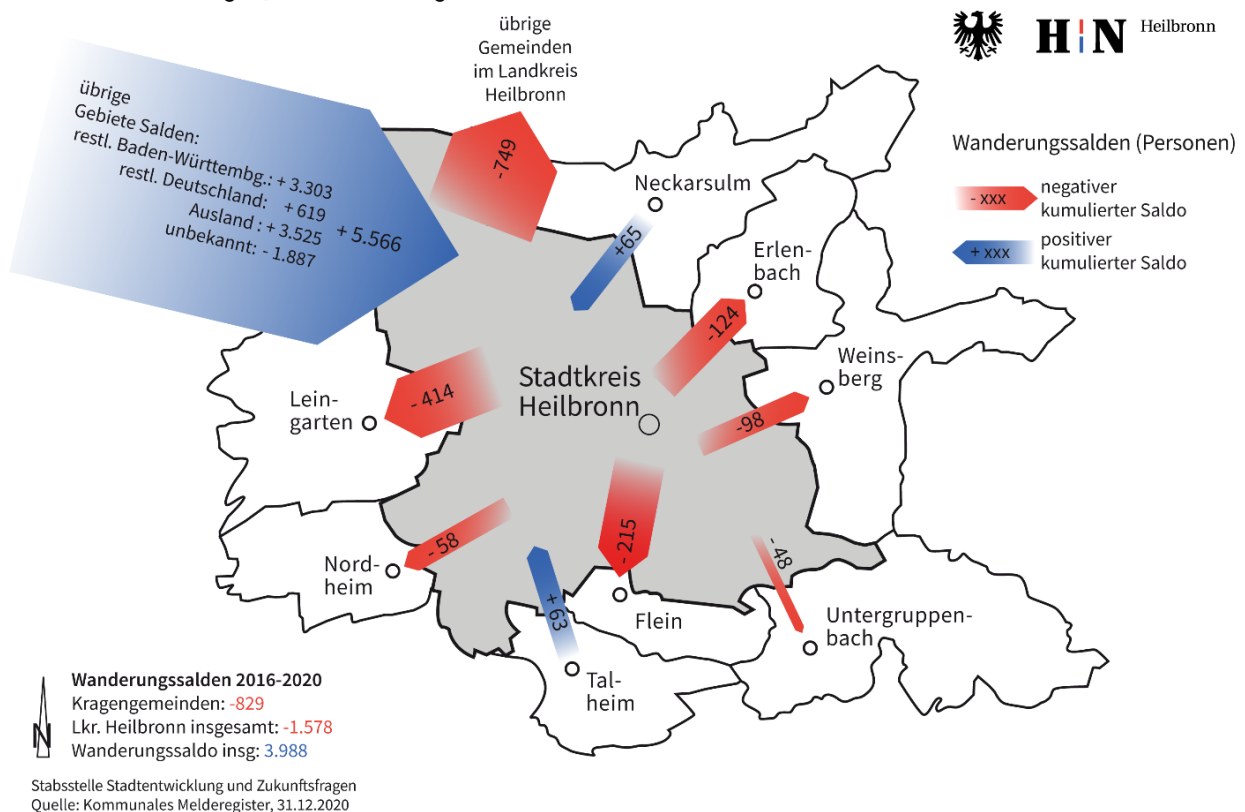
Für die Zuwanderung nach Heilbronn sind der attraktive Ausbildungs- und Arbeitsmarkt sowie für die Auslandszuwanderung, die relativ hohen Einkommen im Vergleich zu den Herkunftsländern die wesentlichen Gründe. So wuchs die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn in 2019 noch um 629 Personen an. Aufgrund der Maßnahmen zur Einschränkung der Corona-Pandemie (Reisebeschränkungen, geschlossene Universitäten/Hochschulen usw.) ist sie im Jahr 2020, zum ersten Mal seit 2003, leicht um 242 Personen<sup>7</sup> gesunken. Hauptursache für den Einwohnerrückgang ist die geringere Zuwanderung aus dem Ausland. So lag in 2020 die Zuwanderung aus dem Ausland mit +87 Personen deutlich niedriger als noch im Vorjahr (+595 Personen). Auch der Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern war mit +105 Personen deutlich niedriger (2019: +410).

Das Wanderungssaldogeschehen zwischen der Stadt Heilbronn und den angrenzenden Kragengemeinden ist mit -192 Personen weiterhin leicht negativ (10-jähriges Mittel -168). Der Bevölkerungsrückgang setzt sich aus einem leichten Wanderungsverlust von -126 Personen und einem Geburtendefizit (116 mehr Todesfälle als Geburten) zusammen.

Durch die ergriffenen Maßnahmen während der Corona-Krise bleibt Deutschland für Zuwanderer attraktiv. Mit den Lockerungen der Reisebeschränkungen werden zukünftig die Zuwanderungszahlen wieder ansteigen. Zumal am 1. März 2020 das Fachkräfteeinwanderungsgesetz<sup>8</sup> verabschiedet wurde, was die außereuropäische Zuwanderung positiv beeinflussen dürfte.

Die Pandemie hat sich nicht nennenswert auf den Heilbronner Wohnungsmarkt ausgewirkt, sondern zeigt allenfalls den seit Jahren bestehenden Trend der Nahwanderungen in den Landkreis Heilbronn und in einige umliegende Gemeinden im Umland des Oberzentrums deutlicher auf.

Abb. 2: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2016 und 2020



<sup>7</sup> Quelle: Kommunales Einwohnermelderegister

<sup>8</sup> Fachkräfteeinwanderungsgesetz (FachKrEG), BGBl. I S. 1307 (Nr. 31), 15.08.2019

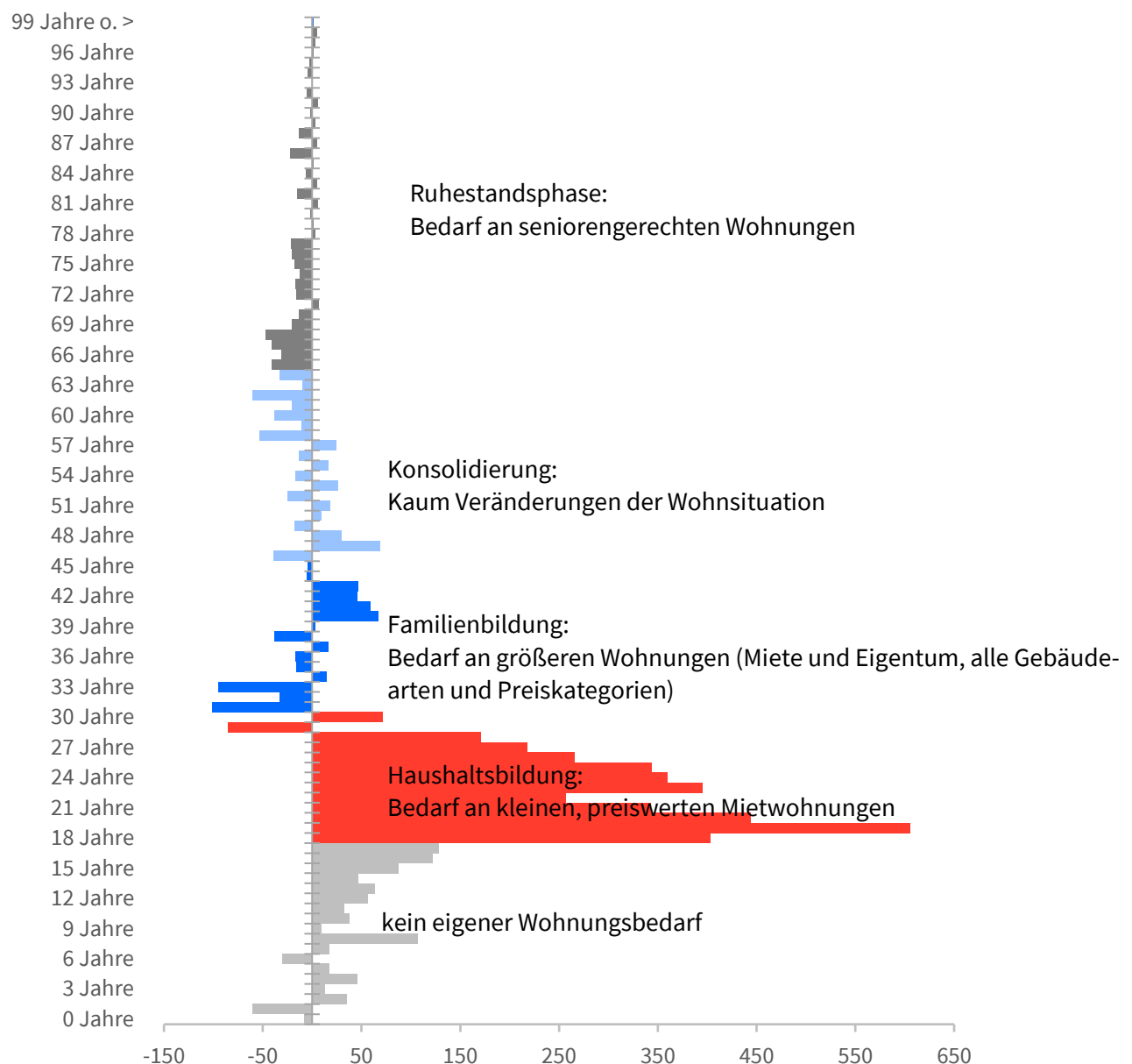


Weiterhin zieht die Stadt Heilbronn vor allem junge Bevölkerungsgruppen zwischen 18- bis unter 30-Jährige an. Mit dem hochwertigen Ausbau des Bildungscampus und der Ansiedlung weiterer Institute wird das Wanderungsverhalten der jungen Altersgruppe voraussichtlich noch anhalten. Während der Corona-Pandemie wurden zwar viele Präsenzveranstaltungen ausgesetzt, dennoch zogen viele Studierende nach Heilbronn.

Trotzdem ist die Wohnungsmarktsituation weiterhin angespannt und die Mieten und Kaufpreise sind weiter angestiegen. Dies dürfte vermutlich einer der Gründe vor allem für junge Familien in der Familiengründungsphase (im Alter zwischen 29 bis 44 Jahren) sein, die Stadt mit der Geburt des ersten Kindes bzw. später zur Einschulung der Kinder zu verlassen.

Diese Haushalte benötigen größere, kindergerechte Wohnungen, die in allen Preisklassen nachgefragt werden. Mit ihren 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.

Abb. 3: Saldo aus Zu- und Fortzügen zwischen 2016 und 2020 nach Altersjahren<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Quelle: Kommunales Melderegister



Heilbronn ist, wie viele Großstädte, bevorzugter Ankunftsort für Zuwanderer aus dem Ausland. So kamen in 2020 insgesamt 2.248 Personen aus dem Ausland nach Heilbronn. Diese Wanderungsströme sind beeinflusst von politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Bei außereuropäischen Herkunftsländern sind häufig Krisen und Kriege wie im Irak oder aktuell in Afghanistan wichtige Gründe für eine Auswanderung. Dabei konzentriert sich die Wanderungsmobilität auf jüngere Altersgruppen und nimmt mit zunehmendem Alter ab.

Allerdings waren die Wanderungsbewegungen des Jahres 2020 in besonderem Maße durch die Auswirkungen sowie die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie in Deutschland und in den Herkunftsländern (z.B. Indien, Staaten des ehemaligen Jugoslawien) geprägt. Daher lagen die Zuzüge aus dem Ausland um 1.342 Personen niedriger als im Vorjahr. Viele Menschen hatten zeitweise wegen Grenzschließungen bzw. verschärfter Einreisebestimmungen keine Möglichkeit mehr zu wandern. Auch ist anzunehmen, dass geplante Umzüge nach Heilbronn in 2020, aufgrund der geschlossenen Hochschulen sowie verschobener oder verworfener Arbeitsplatzwechsel, nicht umgesetzt wurden.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt wechselseitig mit dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt verknüpft. Daher ist weiterhin die größte Zuwanderungsgruppe die der junge Starterhaushalte zwischen dem 18. und dem 28. Lebensjahr. Diese Haushalte benötigen preiswerten (Miet-) Wohnraum. Bei der Wohnungssuche fokussieren sie sich i.d.R. auf die Kernstadt, in der für diese Nachfragergruppe in den letzten Jahren zahlreiche Wohnprojekte realisiert wurden.<sup>10</sup> Trotzdem ist davon auszugehen, dass das Angebot an preiswerten Mietwohnungen die hohe Nachfrage nicht decken kann.

Junge Haushalte in der Familiengründungsphase (29 bis 44 Jahre) verfügen mit der Aufnahme der Berufstätigkeit erstmals über eine nennenswerte Kaufkraft. In dieser Gruppe gibt es zwei unterschiedliche Tendenzen:

1. In den Altersstufen 30 – 36 Jahre verlassen mehr junge Familien (z.T. mit Kleinkindern) Heilbronn, als dass sie in die Stadt ziehen.
2. In den Altersstufen 37 – 44 Jahren ziehen mehr junge Haushalte mit schulpflichtigen Kindern nach Heilbronn, so dass hier der Wanderungssaldo positiv ist.

Insgesamt ist der Wanderungssaldo der Haushalte in der Familiengründungsphase zwar ausgeglichen, trotzdem steht diese Nachfragergruppe in Konkurrenz zu weiteren Wohnungsnachfragern, 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 sollte mit altengerechten, barrierefreien Wohnungen und mit entsprechend ausgestatteten, seniorenrechtlichen und barrierearmen Wohnumfeldern der Abwanderungstrend beeinflusst werden.

Die einzelnen Altersgruppen stellen verschiedene Nutzergruppen dar, die sehr differenzierte Wohnungsnachfragen aufweisen. Sie unterscheiden sich durch spezielle Lebensstilkonzepte und -vorstellungen sowie Einkommenssituationen und Wohnpräferenzen. Dafür bietet Heilbronn generell ein ausgewogenes Wohnungsangebot.

## 1.1 Haushalte als Wohnungsnachfrager

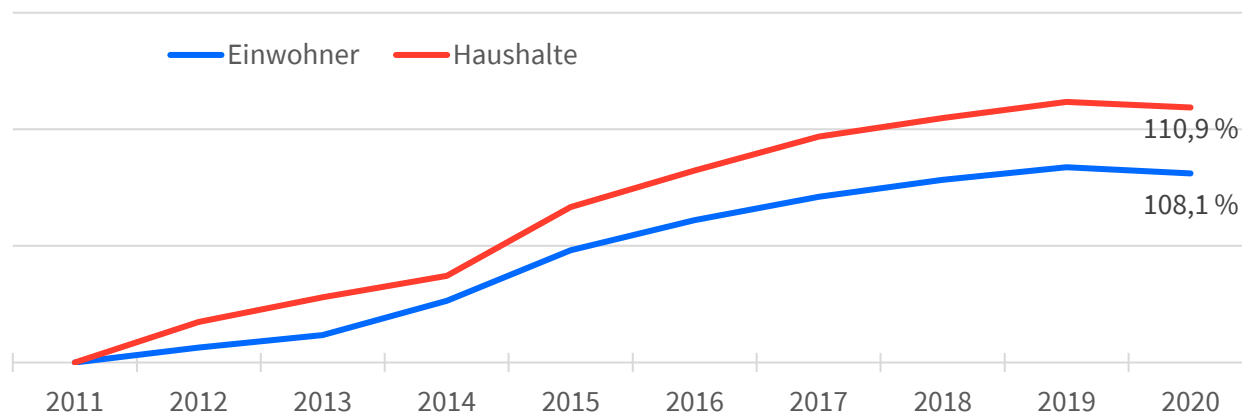
Die Nachfrage nach Wohnungen geht i.d.R. nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten aus. Daher wird vereinfachend vom Grundsatz "ein Haushalt – eine Wohnung" ausgegangen. Aufgrund der kontinuierlichen Haushaltsverkleinerung (Pluralisierung der Lebensstile, Singularisierung) steigt die

---

<sup>10</sup> vgl. 1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende, S. 9

Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohner. Dies ist auch die Begründung, dass in der Bevölkerungsprognose die Einwohnerzahl Heilbronn nach der oberen Variante<sup>11</sup> – in den Jahren 2026/2027 ihr Maximum erreicht, während die Zahl der Privathaushalte in Heilbronn voraussichtlich noch bis zum Jahr 2032/2033<sup>12</sup> weiter ansteigen wird. Dies führt dazu, dass der Wohnungsbedarf auch in den nächsten Jahren weiterwachsen wird.

Abb. 4: Entwicklung der Einwohner- und Haushaltezahlen (Indiziert 2011 = 100)



Aufgrund der Corona-Pandemie sind gegenüber 2019 sowohl die Einwohnerzahl (-242 EW / -0,19 %) wie auch die Haushaltezahl (-136 HH / -0,21 %) leicht gesunken. Auffallend ist, dass vor allem (Ehe-) Paare und sonstige Haushalte ohne Kinder (-148 HH) während der Pandemie die Stadt verlassen haben. Dagegen hat die Zahl der Haushalte mit Kindern (Familienhaushalte) im Saldo nur um -31 abgenommen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte (+58) nahm gegenüber dem Vorjahr weiterhin zu.<sup>13</sup> Der geringfügige Rückgang der Haushaltezahlen hat keinerlei entlastende Wirkung auf den Heilbronner Wohnungsmarkt. Sieht man vom singulären Ereignis der COVID-19-Pandemie ab, bleiben die Zuzugsgründe nach Heilbronn grundsätzlich bestehen, wie z.B. das qualitativ und quantitativ gute Hochschul-, Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot.

Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung 2019-2020<sup>14</sup>

	2016	2018	2016	2019	2020	Entwicklung	
						Absolut	anteilig
Einpersonenhaushalte	24.263	27.682	28.598	28.732	28.790	58	0,20 %
Paare ohne Kind(er)	13.290	14.005	14.132	14.278	14.172	-106	-0,74 %
Paare o. Kind, min. 1 weitere Person	4.809	4.530	4.444	4.424	4.382	-42	-0,95
Paare mit Kind(ern)	9.402	9.946	10.249	10.332	10.307	-25	-0,24
Alleinerziehende*r mit Kind(ern)	2.869	2.715	2.659	2.729	2.723	-6	-0,22
<b>Familienhaushalte insges.</b>	<b>12.271</b>	<b>12.661</b>	<b>12.908</b>	<b>13.061</b>	<b>13.030</b>	<b>-31</b>	<b>-0,24</b>
sonstige Mehrpersonenhaushalte	3.105	3.617	3.707	3.696	3.681	-15	-0,41
<b>Gesamt</b>	<b>57.738</b>	<b>60.575</b>	<b>63.329</b>	<b>64.191</b>	<b>64.055</b>	<b>-136</b>	<b>-0,21 %</b>

<sup>11</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035, a.a.O.

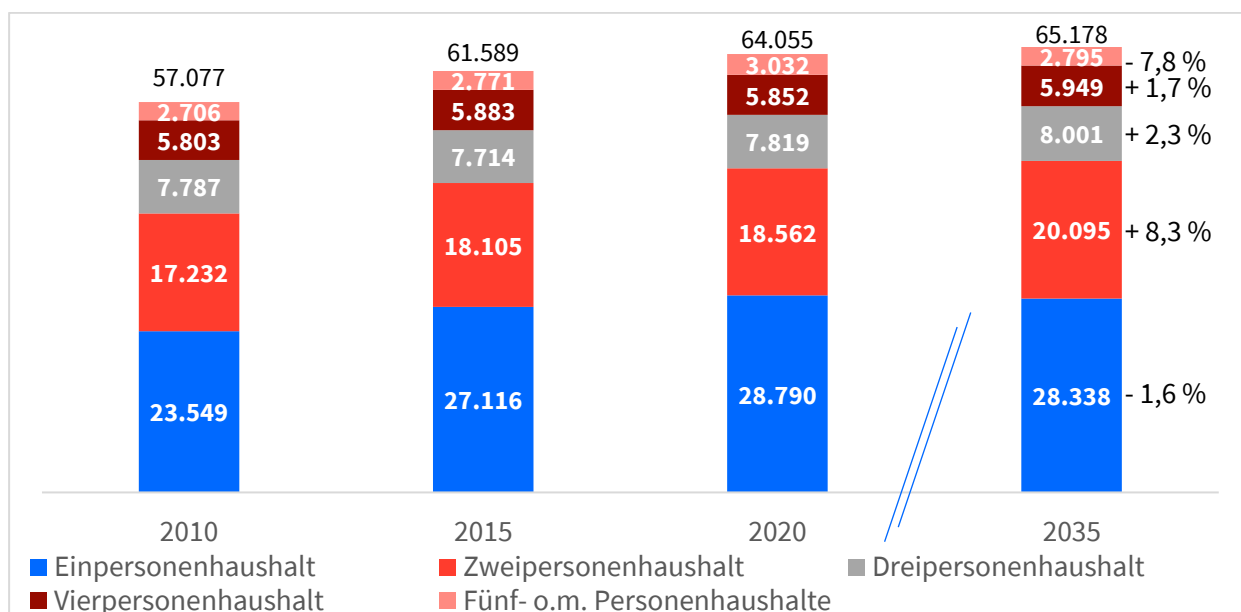
<sup>12</sup> Vgl. GR-DS 139 2016, S. 10, 27.07.2016

<sup>13</sup> Die Differenz zu -136 Haushalten bilden die sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kind(er) (-15).

<sup>14</sup> Quelle: Kommunales Melderegister

Haushalte können zum einen nach den bestehenden soziobiologischen und rechtlichen Beziehungen (Familienstruktur)<sup>15</sup>, zum anderen nach der Haushaltsgröße (Zahl der Haushaltsmitglieder)<sup>16</sup> charakterisiert werden. Seit Jahren steigt der Anteil der kleinen Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Dies wird auch anhand der abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße deutlich (2001 = 2,19 EW/HH, 2020 = 2,03 EW/HH). Der Anstieg der kleinen Haushalte hat unterschiedliche Gründe, wie z.B. die höhere Lebenserwartung. Es leben immer mehr gesunde, alte Menschen häufig alleine in ihren eigenen Wohnungen. Zum anderen sind Anforderungen der Arbeitswelt, wie zeitlich befristete Anstellungsverhältnisse, höhere Flexibilität und Mobilität oder der gestiegene Wohlstand und damit einhergehende Ansprüche an das Wohnen weitere Gründe.

Abb. 5: Entwicklung der Haushaltezahlen 2010 - 2020 im Vergleich zum Ergebnis der Haushalteprognose<sup>17</sup> bis 2035 Anteilige Veränderung zwischen dem Bestand 2020 und dem Prognoseergebnis



Seit langem verändern sich die Strukturen der Haushalte und somit auch die Anforderungen der Wohnungsnachfrager. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist seit 2010 um 22,3 % (5.241 HH) angestiegen. Die Annahmen bzw. das Ergebnis der Haushalteprognose sind für diesen Haushaltstyp bereits überholt. Dies zeigt die dringende Notwendigkeit auf, vermehrt kleinere auch barrierefreie Wohnungen zu errichten, die sich nach Zuschnitt, Qualität und Ausstattung von den überwiegend auf die „klassische“ Kernfamilie, bestehend aus Vater, Mutter und Kindern, hin konzipierten Wohnungen unterscheiden.

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

<sup>15</sup> Siehe Tab. 1: Haushalte als Nachfrager auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt; Typen, Anzahl, Entwicklung 2019-2020, S. 4

<sup>16</sup> Siehe Abb. 5: Entwicklung der Haushaltezahlen 2010 - 2020 im Vergleich zum Ergebnis der Haushalteprognose bis 2035 Anteilige Veränderung zwischen dem Bestand 2020 und dem Prognoseergebnis, S. 5

<sup>17</sup> vgl. GR-DS 139, S. 10, 27.07.2016

## 1.2 Studierende an Heilbronner Hochschulen

Bereits 1961 wurde die Hochschule Heilbronn als ursprüngliche „Staatliche Ingenieurschule“ gegründet. Heute hat die Hochschule Heilbronn insgesamt vier Standorte und ist eine der größten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Baden-Württemberg. Neben dem Campus Sontheim, dem Campus Künzelsau, dem Campus Schwäbisch Hall befinden sich Institute der Hochschule Heilbronn auch auf dem Bildungscampus. Dort haben sich folgende weitere Hochschuleinrichtungen angesiedelt:

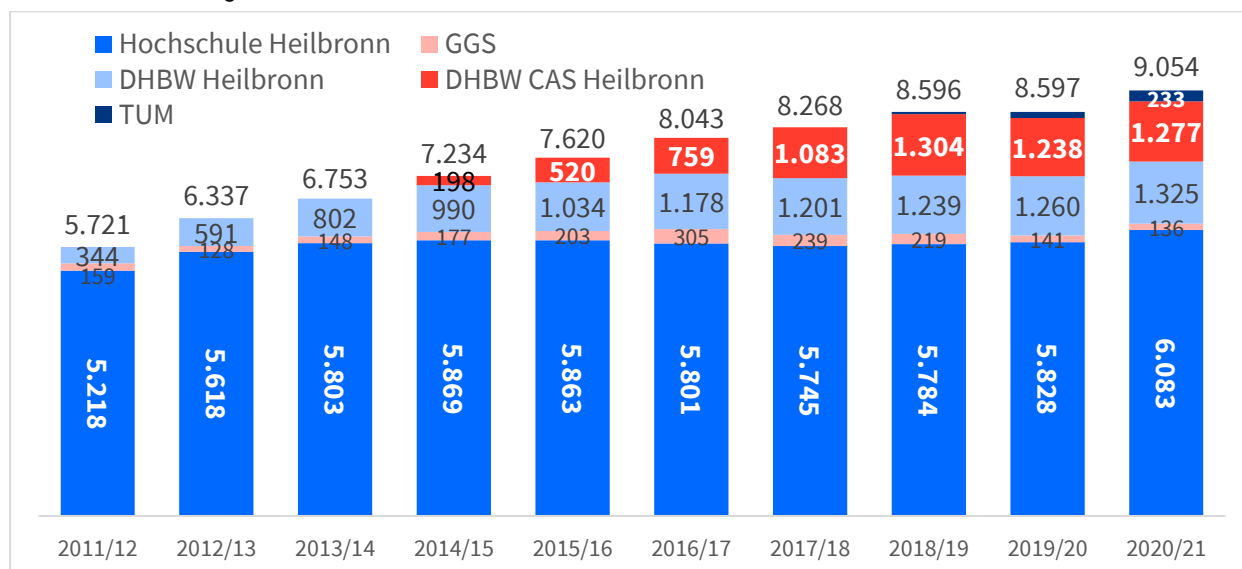
- Duale Hochschule Baden-Württemberg, Center for Advanced Studies (CAS)
- Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn (DHBW)
- German Graduate School of Management and Law Heilbronn (GGS)
- Technische Universität München (TUM)

Die Entwicklung des Bildungscampus zeigt, dass Heilbronn eine dynamische Bildungs- und Wissensstadt ist. Insgesamt bietet der Bildungscampus Platz für rund 10.000 Studierende. Hier und im Umfeld teilen sich folgende weitere Institutionen die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. die Bibliothek LIV, die Mensa und eine Aula mit Kongresszentrum und Tagungs- und Seminarräumen:

- Akademie für Innovative Bildung und Management Heilbronn-Franken gGmbH (aim)
- Erzieherakademie Heilbronn
- Ferdinand-Steinbeis-Institut (FSTI HN)
- Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)
- Heilbronner Institut für Lebenslanges Lernen (HILL)
- Campus Founders
- 42 Heilbronn
- Internationale Schule der Dieter Schwarz Stiftung im Stadtquartier Neckarbogen

Obwohl es während der Corona-Pandemie kaum Präsenzveranstaltungen gab und viele Studierende nicht in Heilbronn „vor Ort“ waren, sind die Zahlen der eingeschriebenen Studierenden im Wintersemester 2020/2021 angestiegen. Dies kann als deutlicher Hinweis auf das gute und breitgefächerte Studienangebot gewertet werden.

Abb. 6: Entwicklung der Studierendenzahlen in der Stadt Heilbronn<sup>18</sup>



<sup>18</sup> Studierende an baden-württembergischen Hochschulen im jeweiligen Wintersemester, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

Tab. 2: Studierende im Wintersemester an den unterschiedlichen Heilbronner Hochschulen<sup>19</sup>

	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21
HHN	5.218	5.618	5.803	5.869	5.863	5.801	5.745	5.784	5.828	6.083
GGG	159	128	148	177	203	305	239	219	141	136
DHBW	344	591	802	990	1.034	1.178	1.201	1.239	1.260	1.325
CAS	-	-	-	198	520	759	1.083	1.304	1.238	1.277
TUM	-	-	-	-	-	-	-	50	130 <sup>20</sup>	233 <sup>21</sup>
Insgesamt	5.721	6.337	6.753	7.234	7.620	8.043	8.268	8.596	8.597	9.054

### 1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende

Auch im Berichtsjahr 2020 hatten viele wohnungsuchende Studierende Schwierigkeiten eine passende, preiswerte Wohnmöglichkeit zu finden. Denn trotz des Aufbaus an Wohnheimplätzen fehlen kleine Wohnungen bzw. Einzelapartments. Gleichzeitig benötigten diejenigen Studierenden, die bereits eine Wohnung oder den Wohnheimplatz gemietet hatten, diesen Wohnraum aufgrund der online stattfindenden Seminare eigentlich nicht mehr.

Eine Umfrage<sup>22</sup> unter Studierende zur Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnsuche ergab, dass rund die Hälfte (47 %) nicht durch Corona bei ihrer Wohnungssuche beeinflusst wurden. 38 % empfanden eine erschwerte Suche wegen Corona und 15 % sagten, dass die Pandemie ihre Suche erleichtert hätte. Nur ein äußerst geringer Anteil von 1 % aller befragten Studierenden gab an, wegen der Pandemie oder der digitalen Lehre gänzlich auf eine Wohnungssuche verzichtet zu haben. Dies Ergebnis deckt sich mit einer eigenen Befragung von Wohnheimbetreibern die bestätigt, dass die Studierendenwohnheime in Heilbronn eine hohe Auslastungsquote von 92 % aufweisen.<sup>23</sup>

Bei den Wohnpräferenzen zeigte sich, dass Zustand, Größe sowie Mietkosten bei der Wohnungsauswahl am wichtigsten sind. Mittelstarke Effekte haben die Wohnform (Studierendenwohnheime sind kaum unbeliebter als WGs bzw. kaum beliebter als eine individuelle Wohnung), eine Befristung des Mietverhältnisses oder die Pendeldauer zur Hochschule. Die Frage, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert ist, war den Studierenden weitgehend egal.

In Heilbronn konzentriert sich die studentische Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen vorwiegend auf die Kernstadt und auf wenige angrenzende Stadtteile. Dies führt in diesen Gebieten zu einem Nachfrageüberhang und zu einer Konkurrenzsituation mit weiteren kleinen Haushalten, wie z.B. Senioren-Haushalten, die ebenfalls auf diese Wohnungen angewiesen sind. Trotz des massiven Ausbaus der Wohnmöglichkeiten für Studierende gibt es insgesamt nur relativ wenige kleine Wohnungen (8.305 Wohnungen mit einem oder zwei Räumen) im Verhältnis zur hohen Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten (ca. 47.350 HH).

<sup>19</sup> ebd.

<sup>20</sup> Quelle: Technische Universität München, TUM Campus Heilbronn

<sup>21</sup> ebd.

<sup>22</sup> Dr. Felix Wolter: Umfrage „Wohnen zwischen Wunsch und Wirklichkeit: Zur Wohnsituation von Studierenden an der Universität Konstanz“, Konstanz, 21.01.2021

<sup>23</sup> Befragung durch Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, 13 Vermieter waren angefragt davon haben fünf Betreiber mit insgesamt acht Wohnheimen geantwortet. Auslastungsquote im Sommersemester 2020

Anfang März 2021 sind weitere 145 teilmöblierte Wohneinheiten an der Sülmerstraße auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei Dinkelacker in der Heilbronner Innenstadt bezugsfertig geworden. Die Lage ist sehr gut für Studierende geeignet, da der Bildungscampus fußläufig erreicht werden kann.

Tab. 3: 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
#SOSÜLMERCITY	Sülmerstraße 41	2021	145
Insgesamt:			<b>2.480</b>

In den kommenden Jahren werden ca. 915 Mikroapartments<sup>24</sup> für temporäres Wohnen u.a. für Studenten citynah fertig gestellt. Die Zahl der Wohnheimplätzen wird zukünftig bei rund 3.400 Plätzen liegen. Dies wird allerdings die Nachfragesituation vor allem nach kleinen Wohnungen kaum entspannen.

### 1.3 Fazit zur Nachfrageentwicklung

Trotz des leichten Rückgangs der Einwohner- und Haushaltezahlen ist der Heilbronner Wohnungsmarkt gekennzeichnet von Knappheit und steigenden Mieten. Hier steht die Stadt Heilbronn vor der besonderen Herausforderung, einkommensschwächere und benachteiligte Haushalte angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Denn gerade im Bereich der preiswerten Mietwohnungen besteht eine vielfältige Konkurrenznachfrage von Haushalten mit geringem Einkommen.

Die kommunale Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, bleibt eine wichtige Aufgabe der Heilbronner Wohnungspolitik. Mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ sowie den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ hat sie zwei Instrumente in der Hand, diese Politik erfolgreich umzusetzen. Ein gutes Beispiel dafür ist die laufende Bebauung des neu erschlossenen Wohngebiets „Hochgelegen“ (ehem. Nonnenbuckel) mit geplanten 550 Wohnungen.

#### 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. Trotz des leichten Rückgangs der Einwohner- und Haushaltezahlen in 2020 wird ein relativ hoher Wohnungsbedarf auch über den Prognosehorizont 2030 bestehen bleiben.
- Vorwiegend werden kleinere Wohnungstypen nachgefragt (+ 5.720 Ein- und Zweipersonenhaushalte von 2011 bis 2020).
- Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte hat sich im gleichen Zeitraum nur leicht verändert (+ 223 Haushalte).
- Die Anzahl und somit die Nachfrage nach Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit fünf und mehr Personen ist leicht angestiegen (+ 373 Haushalte).

#### Die Nachfrage nach kleineren (Miet-)Wohnungen ist stark angestiegen aufgrund

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

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

<sup>24</sup> Rosenberg-Quartier mit 400 Apartments, Paulinenstraße (DEMIWO) 395 Apartments und ein Boardinghaus in Böckingen mit 120 Zimmern

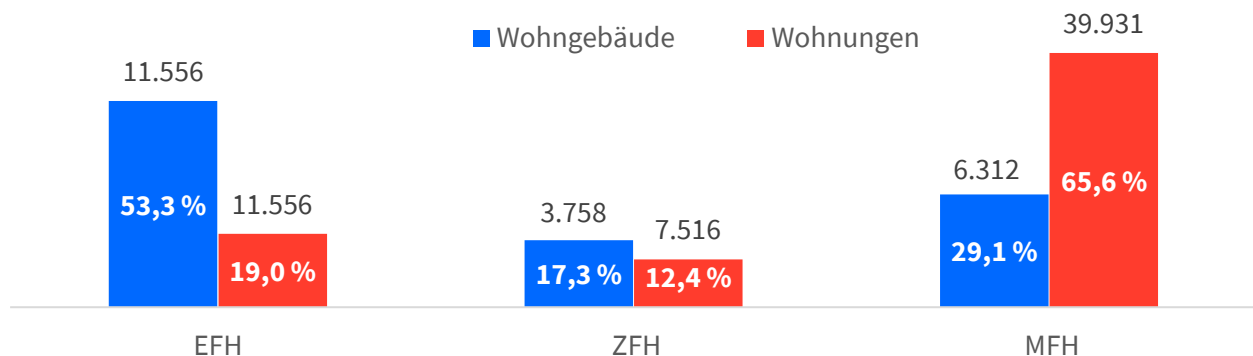


## 2 Struktur des Wohnungsbestands

### 2.1 Struktur des Wohnungsbestands

Zum Jahresende 2020 gab es in Heilbronn 21.688 Wohngebäude, in denen sich 59.003 Wohnungen befinden. Zu Wohngebäuden zählen seit dem Zensus 2011 auch 62 Wohnheime. Neben den Wohngebäuden, die überwiegend (mindestens zur Hälfte) Wohnzwecken dienen, existierten außerdem noch 2.704 Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden (NWG). Das sind Gebäude, wie z.B. Schulen mit Hausmeisterwohnung oder Büro- und Verwaltungsgebäude oder Geschäftshäuser mit Wohnungen. Somit gab es zum 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von insgesamt 61.707 Wohnungen.

Abb. 7: Gebäude und Wohnungsbestand nach Bauform (31.12.2020)<sup>25</sup>



Der Heilbronner Wohnungsbestand ist zunächst vom großstadttypischen Geschosswohnungsbau geprägt. Knapp zwei Drittel (65,6 %) 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 Zweifamilienhaustypen dominieren aber mit rund 70 % den Wohngebäudebestand.

In den letzten Jahren gab es zwar eine rege Bautätigkeit sowie in 2020 einen leichten Einwohnerrückgang (-242 EW), verbunden mit einem erstmaligen Rückgang der Zahl der Haushalte (-136 HH) als Wohnungsnachfrager, aber dies führte nicht zu einer spürbaren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Heilbronn.

#### 2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an Wohngebäuden um 625 gestiegen, darunter sind 357 Ein- und Zweifamilienhäuser und 253 Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen. Insgesamt ist in diesem Zeitraum der Bestand an Wohnungen um 4.287 angewachsen.

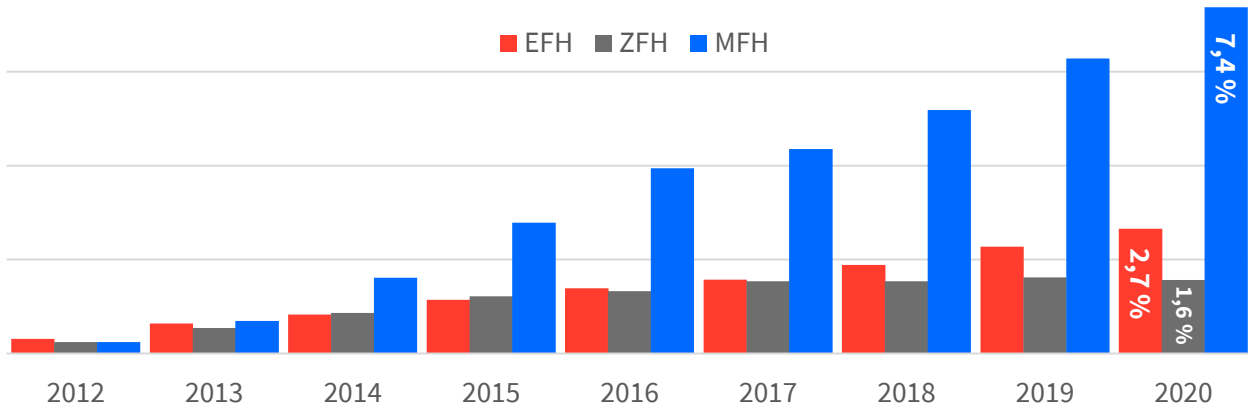
Im Einzelnen bedeutet das eine Steigerung in:

- allen Einfamilienhaustypen um **299 Gebäude / Wohnungen (WE)**
- den Zweifamilienhaustypen um **58 Gebäude / 116 WE**
- Mehrfamilienhäusern ab 3 WE um **253 Gebäude / 2.614 WE**
- Wohnheimen um **15 Gebäude / 847 WE**

<sup>25</sup> Ein- und Zweifamilienhaustypen (EFH bzw. ZFH) sind das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus, die Doppelhaushälfte und das Reihenhäuser. Mehrfamilienhäuser (MFH) sind Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen (inkl. WE in Wohnheimen).

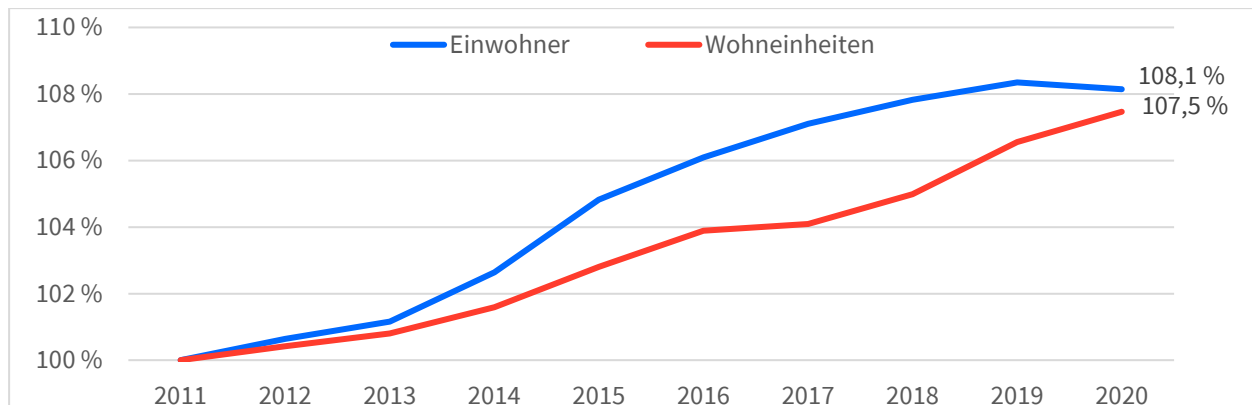
Zu den Wohnungen in diesen Gebäudetypen kommt noch ein weiterer Zuwachs an Wohnungen in sogenannten Nichtwohngebäuden in Höhe von 411 WE. Seit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)<sup>26</sup> im Rahmen des Zensus 2011 ist vor allem der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE stärker angestiegen als in den beiden anderen Gebäudetypen.

Abb. 8: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetyp, indiziert auf 2011



Der Einwohnerzuwachs ist in Heilbronn immer noch größer als der Zuwachs an Wohnungen. Seit 2017 verlangsamt sich allerdings der Einwohnerzuwachs und der Wohnungszuwachs nimmt wieder deutlich zu. Im Betrachtungszeitraum (2011 bis 2020) wuchs die Einwohnerzahl um 10.605 Personen (8,9 %) und der Wohnungsbestand stieg im selben Zeitraum um 4.287 Wohnungen (7,5 %). Somit nähern sich die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heilbronn langsam wieder an.

Abb. 9: Indizierte Entwicklung der Einwohner- und Wohneinheitenzahl (2011 -2020)



Mit der Steigerung des Anteils an Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird ein wesentliches Ziel im Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ erreicht, da davon auszugehen ist, dass mit dem Anstieg der Wohnungen im Mehrfamilienhaus-Segment auch ein gestiegener Anteil an Mietwohnungen verbunden ist.

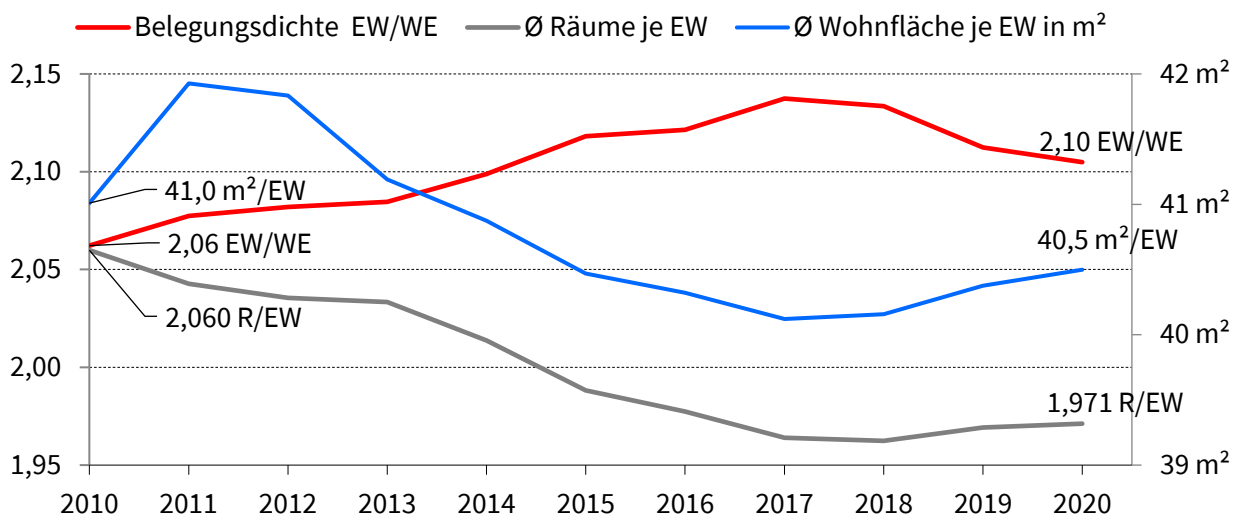
Aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau und den erstmals leicht gesunkenen Einwohner- und Haushaltezahlen in 2020 verringert sich die rechnerische Wohnungslücke<sup>27</sup> zum bestehenden Wohnungsbedarf.

<sup>26</sup> § 6 Gebäude- und Wohnungszählung, Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, BGBl. I, S. 1781

<sup>27</sup> Einwohnerzuwachs zwischen 2011 – 2020 von 10.605 EW, durchschnittliche Belegungsdichte von 2,107 EW/WE → Bedarf von 5.033 WE; Wohnungsbestand ist im genannten Zeitraum um 4.287 WE angewachsen. Das ergibt ein Delta von 746 WE.

Verschiedene Indikatoren der Wohnungsversorgung weisen seit 2017 einen leichten Trend zur Entspannung der Wohnungssituation auf, der sich aktuell zu verstetigen scheint. Die durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) nimmt ab und die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche bzw. die Zahl der Räume pro Einwohner werden wieder größer.

Abb. 10: Durchschnittliche Belegungsdichte (EW/WE), Zahl der Räume pro Einwohner, Wohnfläche pro Einwohner<sup>28</sup>



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).

## 3 Wohnbautätigkeit

### 3.1 Wohnungsbestandsfortschreibung

Die Bestandsfortschreibung der Wohngebäude und Wohnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg erfolgt auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung<sup>29</sup> im Rahmen des Zensus 2011. Die Fortschreibung erfolgt über die gemeldeten Baufertigstellungen sowie über die Zu- und Abgänge durch Baumaßnahmen.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Quelle: Kommunales Melderegister, Einwohnerstand zum 31.12.2020 und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Wohngebäude, Wohnungen Stand 31.12.2020, eigene Berechnungen Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

<sup>29</sup> Gesetz über den registergestützten Zensus im Jahre 2011, a.a.O.

<sup>30</sup> Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes, Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG), BGBl I 1998, 869, Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.8.2020 I 1728

In 2020 wurden 92 Wohngebäude mit insgesamt 473 Wohnungen neu errichtet. Durch Neubau und durch Umbaumaßnahmen, Erweiterungen, Grundriss- oder Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden wuchs der Wohnungsbestand (abzüglich des Wohnungsabgangs) von 61.182 Wohnungen um 525 auf 61.707 Wohnungen an.

Tab. 4: Bestandsfortschreibung 2019 – 2020

	Wohngebäude	WE in Wohngebäuden	Wohnungen insgesamt
Vorjahr (31.12.2019)	21.598	58.504	61.182
Zugang durch Neubau	92	473	473
Zugang durch Umbaumaßnahmen	8	205	242
Totalabgang (Abriss)	-10	-22	-27
Abgang durch Umbaumaßnahmen	0	-157	-163
Berichtsjahr (31.12.2020)	21.688	59.003	61.707
Saldo (Veränderungen in 2019)	90	499	525

- Neubau: 405 Wohnungen in Wohngebäuden, 68 Apartments in einem Boardinghouse.
- Umbaumaßnahmen an 163 Wohnungen im alten Zustand führen zu 242 umgebauten/modernisierten Wohnungen; im Saldo sind somit 79 Wohnungen neu entstanden.
- Zum Stichtag 31.12.2020 kamen insgesamt 715 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt.
- Generell ist die Bestandserweiterung durch Umbaumaßnahmen nachrangig.

Tab. 5: Neu errichtete, sanierte, umgebaute oder umgenutzte Wohnungen 2011 bis 2020

	Wohnungsneubau in ...			Summe	Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung	Insgesamt
	Wohngebäuden	Wohnheimen	NWG <sup>31</sup>			
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
2020	405	68	0	473	242	715
Summe	2.877	1.236	109	4.222	3.173	7.395

<sup>31</sup> NWG = Nichtwohngebäude

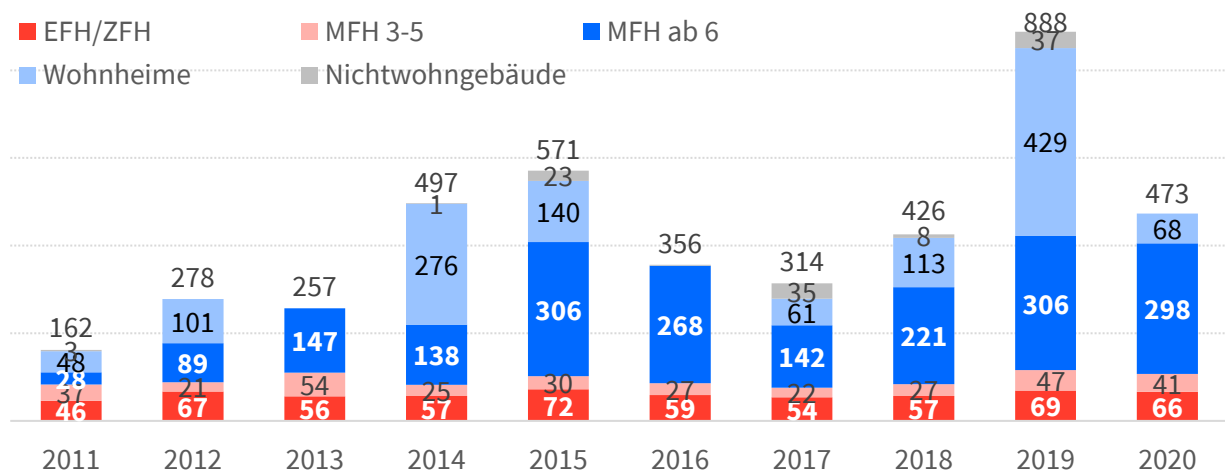
### 3.2 Baufertigstellungen in 2020

Die Bautätigkeit in Heilbronn bewegte sich in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau. Selbst für das „Corona-Jahr“ 2020 weisen die aktuellen Fertigstellungszahlen 473 Wohnungen auf. Damit liegen die fertig gestellten Wohnungen in allen Wohngebäudetypen über den zehnjährigen Mittelwerten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: 66 WE → 10-jähriger Durchschnitt: 60 WE/a
- Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Wohnungen: 41 WE → 10-jähriger Durchschnitt: 33 WE/a
- Mehrfamilienhäuser mit 6 oder mehr Wohnungen: 298 WE → 10-jähriger Durchschnitt: 194 WE/a

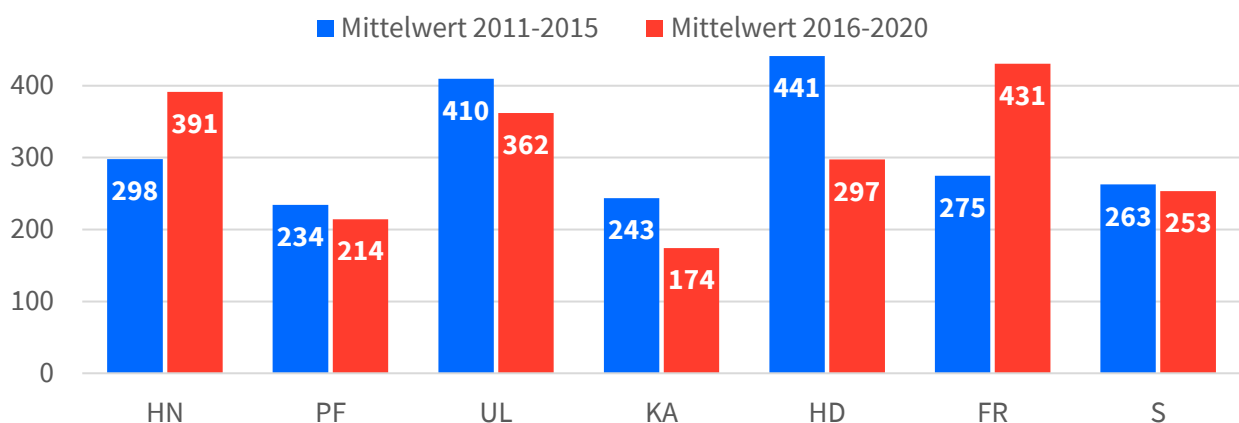
Nur die Zahl der fertig gestellten Mikro-Apartments war in 2020 ohne große Relevanz. Während im Jahr 2018 noch 113 Appartements und vor allem in 2019 knapp 430 Mikro-Apartments errichtet wurden, waren es im Jahr 2020 nur 68 Appartements. Die Zahl lag damit deutlich unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts von 124 WE/a.

Abb. 11: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetyp (2011 – 2020)



Die neu errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (MFH ab 6 WE) dominieren mit 63 % weiterhin die Baufertigstellung. Mit diesem hohen Anteil im Geschosswohnungsbau wird ein wesentliches Ziel aus dem Aktionsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ übertroffen, nämlich in den Jahren 2016 bis 2020 insgesamt 2.000 Wohnungen in Heilbronn fertig zu stellen.

Abb. 12: Interkommunaler Vergleich: Baufertigstellungen je 100.000 EW (WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden)<sup>32</sup>



<sup>32</sup> HN = Heilbronn, PF = Pforzheim, UL = Ulm, KA = Karlsruhe, HD = Heidelberg, FR = Freiburg, S = Stuttgart

Auch im interkommunalen Vergleich baden-württembergischer Großstädte bewegen sich die Baufertigstellungen auf hohem Niveau. Im Durchschnitt der Jahre 2016-2020 wurden nur in Freiburg mehr Wohnungen je 100.000 Einwohner fertiggestellt als in Heilbronn. Ferner ist ein deutlicher Anstieg um 31 % in diesem Zeitraum gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2011-2015 in Heilbronn festzustellen.

### 3.3 Baugenehmigungen 2020

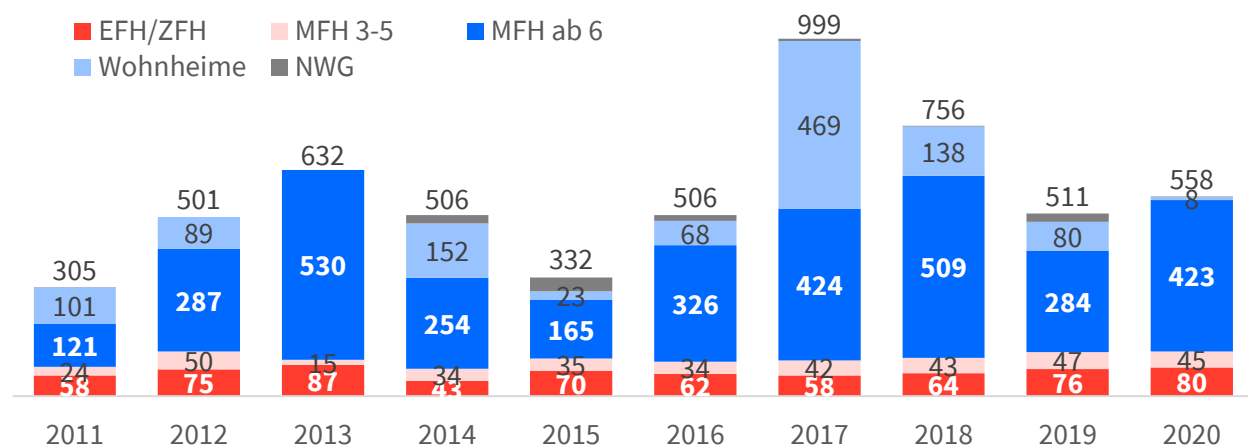
Die Zahl der Baugenehmigungen ist vor allem als Ausblick auf die in Zukunft entstehenden Neubauten zu verstehen. Gleichzeitig liefert sie Hinweise auf eine zu erwartende Nachfrage im Baugewerbe. Auffallend ist, dass die Corona-Pandemie in 2020 zu keinen Einbrüchen bei der Antragstellung und Erteilung von Baugenehmigungen geführt hat. Mit der hohen Zahl an Bauanträgen reagieren die Wohnungswirtschaft, Projektentwickler und private Investoren auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Heilbronn.

Bei Baugenehmigungen im Wohnungsbau wird zwischen Neubau, Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen unterschieden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 558 Wohnungen zum Neubau genehmigt. Darunter befinden sich:

- 548 Wohnungen in 113 Wohngebäuden,
- acht Wohnungen in einem Wohnheim
- zwei Wohnungen in zwei Nichtwohngebäuden.

Die hohen Baugenehmigungszahlen resultierten vor allem aus der hohen Zahl an Wohnungen im Geschosswohnungsbau (MFH mit 6 oder mehr Wohnungen). Mit 423 Wohnungen machte der Geschosswohnungsbau insgesamt 76 % der geplanten Wohnungsneubautätigkeit in Wohngebäuden im Jahr 2020 aus.

Abb. 13: Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Gebäudetypen 2011 - 2020



An weiteren 318 Wohnungen in 83 Wohngebäuden und vier Wohnungen in drei Nichtwohngebäuden (NWG) wurden Umbaumaßnahmen genehmigt. Durch Ausbaumaßnahmen oder Grundrissveränderungen können daraus 387 modernisierte bzw. neue Wohnungen entstehen. Im Saldo können durch diese Umbaumaßnahmen 65 Wohnungen neu geschaffen werden. Mit der Genehmigung von Nutzungsänderungen, also durch den Umbau von 13 Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden mit 121 neuen Wohnungen können im Saldo 114 neue Wohnungen entstehen. Gleichzeitig wurde der Umbau von drei Wohngebäuden mit 91 Wohnungen<sup>33</sup> zu Nichtwohngebäuden genehmigt, womit diese Wohnungen entfallen.

<sup>33</sup> Darunter befinden sich zwei Wohnheime mit jeweils 45 Wohnungen auf dem SLK-Gelände, die zu Büro- und Verwaltungsgebäuden umgenutzt werden.

- Ausbaumaßnahmen, Grundrissveränderungen und Nutzungsänderungen führen im Saldo zu einem Plus von 88 Wohnungen.
- Insgesamt wurden für 1.066 Wohnungen Bau- bzw. Umbaugenehmigungen erteilt. Davon werden 646 Wohnungen neu auf den Heilbronner Wohnungsmarkt kommen (558 Neubauwohnungen + 88 Wohnungen durch Umbaumaßnahmen).

Tab. 6: Gegenüberstellung der genehmigten Bauvorhaben (Wohnungen) 2016 bis 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungsneubau	506	999	756	511	558
Plus Umbaugenehmigungen davon:	345	274	423	279	508
- modernisierte Wohnungen	245	242	239	205	322
- Saldo der Umbaumaßnahmen	32	23	50	68	65
- Nutzungsänderungen NWG → WG	68	9	134	6	121
Bau- und Umbaugenehmigungen insg.	851	1.253	1.179	790	1.066

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 Gebäudesanierungen durchgeführt, für die es u.a. bei der KfW-Bank Kredite für die komplette Sanierung oder für einzelne energetische Maßnahmen gibt.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau befinden sich mit 558 Wohnungen auf einem durchschnittlichen Niveau im zehnjährigen Vergleich ( $\varnothing$  560 WE/a).

Für die Stagnation 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 Bauleistungen so hoch, dass Investoren ihre Bauprojekte zeitweilig ruhen lassen.

Wie sich die Pandemie vor allem auf den Arbeitsmarkt, die verfügbaren Einkommen und letztlich auf das Nachfrageverhalten auswirkt, ist derzeit nicht absehbar. Es erscheint nachvollziehbar, dass vor allem der Bedarf an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment zunehmen wird, weshalb Expert\*innen wachsende Handlungserfordernisse im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung erwarten.<sup>34</sup>

### 3.3.1 Ausblick Baugenehmigungen I. Halbjahr 2021

Im Vergleich zum I. Halbjahr 2020 sind die Wohnungsgenehmigungszahlen um das 2,5-fache angestiegen. Von Januar bis Juni 2021 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen mit 708 Wohnungen um 150 % über dem Vorjahreszeitraum (280 WE). Insbesondere die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs oder mehr Wohnungen führt im ersten Halbjahr 2021 zu einem

<sup>34</sup> vgl. „Stadtentwicklung in Coronazeiten – eine Standortbestimmung“ – Sonderveröffentlichung des difu (Deutsches Institut für Urbanistik), Juli 2020



deutlichen Plus. Dagegen hat sich die Zahl der genehmigten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser zum Vorjahr mehr als halbiert: 15 EFH/ZFH im Verhältnis zu 39 Gebäude in 2020.

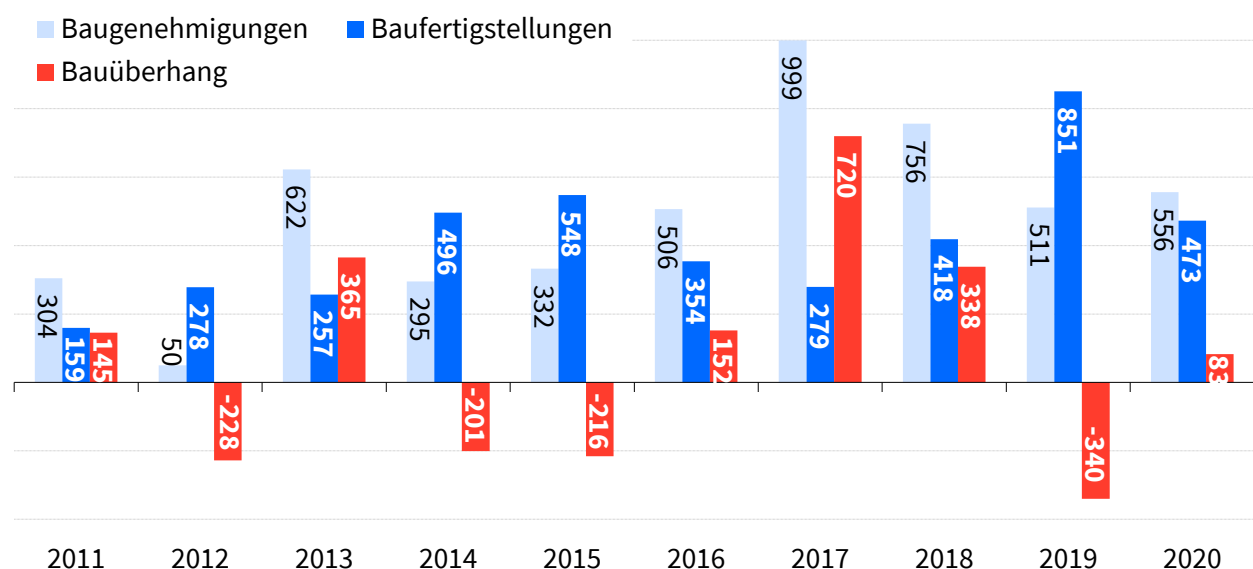
Ob alle diese genehmigten Wohnungen in den kommenden zwei bis drei Jahren fertig gestellt werden, hängt auch davon ab, ob die bereits genannten bremsenden Faktoren (deutlich gestiegene Bauleistungspreise, volle Auftragsbücher im Handwerk und wenig freie Kapazitäten) bestehen bleiben. In Heilbronn machen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei der Zahl der baugewerblich tätigen Personen bemerkbar. Zum ersten Mal seit 2010 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bereich Baugewerbe zum Vorjahr leicht gesunken (-27 Beschäftigte, von 3.179 auf 3.152). In Baden-Württemberg wird im Juni 2020 ein Plus von 2,7 % im Auftragseingang für den Wohnungsbau verglichen mit Juni 2019 verzeichnet. Insgesamt summierten sich im Bauhauptgewerbe die Umsätze im Jahresverlauf auf ein Plus von 4,1 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum.<sup>35</sup>

Voraussichtlich wird es bis zum Jahresende 2021 nur noch eine leichte Steigerung der Genehmigungszahlen von Wohnungen geben. Absehbar ist aber, dass die Baugenehmigungszahl in 2021 einen hervorragenden Wert erreichen wird. Denn der bereits zur Jahreshälfte erreichte Wert wurde zum letzten Mal 1994 (814 WE) und 2017 (993 WE) erreicht.

### 3.3.2 Bauüberhang

In Heilbronn wurden im Berichtsjahr 2020 mehr Wohnungen genehmigt als insgesamt fertig gestellt. Dieses Delta wird als Bauüberhang bezeichnet. Es handelt sich also um genehmigte aber am Ende des Kalenderjahres noch nicht fertiggestellte Wohnungen. Trotz der hohen Fertigstellungszahl in 2019 und der guten Fertigstellungszahl in 2020 liegt die Zahl des Bauüberhangs der letzten fünf Jahre bei rund 950 Wohneinheiten. Für dieses große Potenzial an genehmigten Wohnungen sind keine weiteren kommunalen Maßnahmen für deren Realisierung erforderlich. Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen und liegt im Ermessen der jeweiligen Bauherren.

Abb. 14: Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen im Wohnungsbau



Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Indikator für den Neubau. Allerdings werden in einigen Fällen Wohnungen genehmigt, aber zunächst nicht gebaut. Warum die genehmigten Bauvorhaben nicht in Angriff genommen werden, hat unterschiedliche, vor allem aber finanzielle Gründe:

<sup>35</sup> Pressemitteilung 217/2020, Hrsg.: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 18.08.2020

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

In der Corona-Pandemie kam und kommt es weiterhin zu Verzögerungen z.B. bei der Materialanlieferung aufgrund von Lieferengpässen bei Baumaterialien (Stahl, Holz, Dämm- und Kunststoffe) oder zu Ausfällen bei Mitarbeitenden wegen Erkrankungen oder Quarantänemaßnahmen.

Allerdings sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen weiterhin sehr positiv und werden es zumindest kurzfristig auch bleiben (die Bevölkerungs- und Haushaltezahlen werden wieder ansteigen und Hypothekenzinsen werden voraussichtlich nicht bzw. nur langsam steigen).

### 3.4 Abgang von Wohnungen

Die Bauabgangsstatistik ist Teil der amtlichen Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamts.<sup>36</sup> Hier werden alle Abgänge aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand erfasst, für die eine Bau- bzw. Abrissgenehmigung erforderlich ist. Dazu zählen:

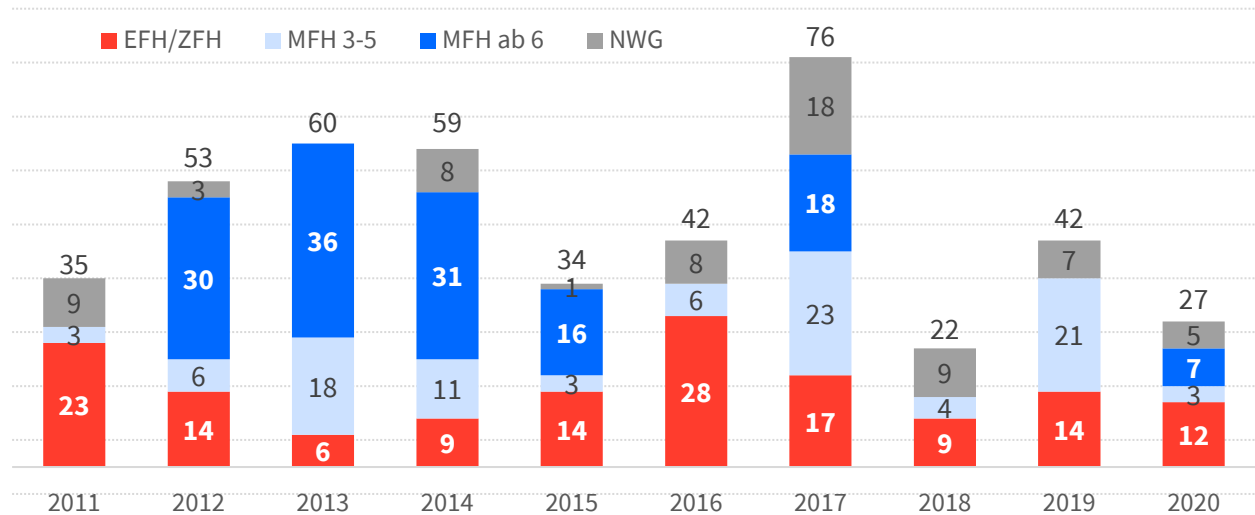
- Nutzungsänderungen (vom Wohn- zum Nichtwohngebäude oder umgekehrt), die im Regelfall genehmigungsbedürftig sind, weil sich die Baugenehmigung nur auf eine bestimmte Nutzung bezieht.
- Schadensfälle z.B. bei Brand, Überschwemmung, Einsturz, sowie bauaufsichtliche Maßnahmen wie Schließungen wegen Einsturzgefahr,
- 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.

Unter den 27 Wohnungsabgängen in 2020 waren 22 Wohnungen in zehn Wohngebäuden und fünf Wohnungen in vier Nichtwohngebäuden. Ausschließlicher Grund für den Abriss oder die Umnutzung dieser Gebäude ist die Errichtung neuer Wohngebäude. Mit der Wiedernutzung dieser Flächen (Flächenrecycling) wird auch die Inanspruchnahme von Neubauf Flächen im Außenbereich gesenkt.

Die Stadt Heilbronn setzt seit Jahren auf das Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung, wie u.a. in § 1a Abs. 2 BauGB<sup>37</sup> definiert wird. Demnach soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert werden, insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung, etwa durch Flächenrecycling. Mit der städtebaulichen Strategie der Innenentwicklung wird weitgehend auf die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen gesetzt, um den Flächenbedarf für den Wohnungsneubau zu decken. Nur so kann das „Bauen auf der grünen Wiese“ im Sinne der Nachhaltigkeit minimiert werden.

<sup>36</sup> Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes, Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG), BGBl I 1998, 869, Fassung vom 08.08.2020

<sup>37</sup> Baugesetzbuch (BauGB), BGBl. I S. 1802, Fassung vom 14.06.2021

Abb. 15: Wohnungsabgang durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung 2011 – 2020 nach Gebäudetyp<sup>38</sup>

### 3.5 Fazit zur Wohnbautätigkeit

#### Bestand zum 31.12.2020

- 59.003 Wohnungen befinden sich in 21.688 Wohngebäuden.
- 2.704 Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden.
- Wohnungsbestand insgesamt: 61.707 Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhaustypen dominieren den Gebäudebestand (15.314 Wohngebäude = 71 %). Darin befinden sich 31 % des Wohnungsbestands (19.072 WE).
- Die meisten Wohnungen (66 %) befinden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (38.095 WE).
- Der überwiegende Teil der Wohnungen (53 % / 32.683 WE) verfügt über drei bis vier Räume.
- Für die dominierenden Ein- und Zweipersonen-Haushalte (47.352 HH) stehen mit 8.305 kleinen Ein- bis Zweizimmer-Wohnungen nur wenige adäquate Wohnungen zur Verfügung.

#### Baufertigstellungen 2020

- Es wurden 473 Wohnungen fertig gestellt. Unter den 92 Wohngebäuden befindet sich ein Boarding-house mit 68 Apartments.
- Durch Umbaumaßnahmen, Grundriss- und Nutzungsänderungen an 163 bestehenden Wohnungen kamen im Saldo 79 neue Wohnungen hinzu.
- Zum Stichtag 31.12.2020 kamen insgesamt 715 Wohnungen neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt.
- Der Abgang aus dem Wohnungsbestand von 27 Wohnungen liegt unter dem zehnjährigen Mittel von 45 WE/a und ist damit sehr moderat.
- Der Wohnungsbestand wächst in Heilbronn um 525 Wohnungen.
- Insgesamt dominieren Ein- und Zweifamilienhaustypen mit 62 % (69 WG) die Baufertigstellungen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung beträgt 84 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Wohnfläche im EFH-Neubau bei 161 m<sup>2</sup>, im ZFH-Neubau bei 65 m<sup>2</sup> und im MFH bei 73 m<sup>2</sup> liegt.

<sup>38</sup> 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.

## Baugenehmigungen 2020

- Im Jahr 2020 wurden für 558 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Diese Zahl liegt im zehnjährigen Durchschnitt.
- Die meisten Genehmigungen wurden für Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit sechs und mehr Wohnungen erteilt (31 WG / 431 WE).
- Insgesamt wurden 1.066 Wohnungen genehmigt, die neu oder nach Umbaumaßnahmen wieder auf den Heilbronner Wohnungsmarkt kommen können.
- Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertig gestellt gemeldete Wohnungen) stieg im Zeitraum 2016 bis 2020 auf 953 Wohnungen. Diese Vorhaben können kurzfristig realisiert werden.

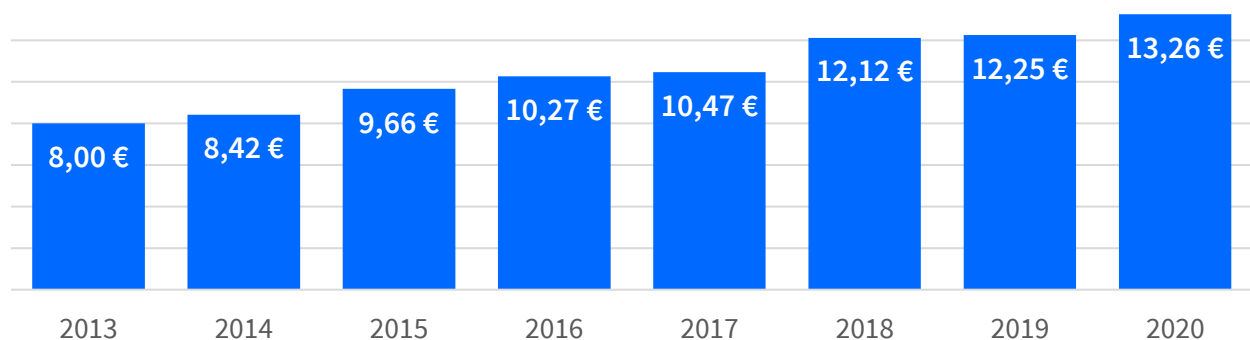
Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und mangelnder wertstabiler Investment-Alternativen sind Immobilien als Kapitalanlage nach wie vor beliebt. Für viele Selbstnutzer ist Wohneigentum trotz steigender Immobilienpreise aufgrund gestiegener verfügbarer Einkommen finanzierbar. Obwohl die Zinsen für Immobiliendarlehen<sup>39</sup> steigen, haben die positiven Wachstums- und Beschäftigungstrends das Verbrauchervertrauen erhöht. Viele Haushalte verwirklichen unter diesen Bedingungen ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden.

## 4 Mietwohnungsmarkt

### 4.1 Mietwohnungsangebote

Für die nachfolgende Betrachtung wurden ausschließlich Mietdaten der Erst- und Wiedervermietung analysiert. Die untersuchten Angebotsmieten spiegeln die Verteilung von inserierten Mieten jeweils in den Monaten März und Oktober wider. Vor allem unter angespannten Marktbedingungen können die tatsächlich zustande gekommenen Vertragsmieten auch über den inserierten Angebotsmieten liegen. Zudem werden nicht alle Wohnungen über die im Internet zugänglichen Medien vertrieben. Gerade günstige Wohnungen, z.B. die der Stadtsiedlung Heilbronn, werden häufig über andere Vertriebswege, wie eine Mietinteressentenliste oder Aushänge vermittelt. Bestehende Mietverhältnisse, die den größten Teil des Wohnungsmarktes ausmachen, wurden nicht betrachtet. Somit stellen die analysierten Angebotsdaten nur einen kleinen Marktausschnitt im Detail dar. Informationen zu bestehenden Mietverhältnissen liefert der aktuelle qualifizierte Mietspiegel<sup>40</sup> Heilbronn. Der gewichtete Median der Bestandsmieten beträgt 7,72 €/m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter den Angebotsmieten.

Abb. 16: Entwicklung Mittelwerte der Kaltmieten pro m<sup>2</sup> für die gesamte Stadt Heilbronn, Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.



<sup>39</sup> Immobilienkredit mit zehnjähriger Laufzeit werden mit um 1 % verzinst. Experten rechnen mit einem weiteren Anstieg im laufenden Jahr 2021 auf 1,2 % bis 1,5 % für Immobilienkredit mit zehnjähriger Laufzeit. Der Leitzins der EZB liegt weiterhin bei null Prozent.

<sup>40</sup> vgl. GR-DS 124/2020 vom 22.06.2020

Die mittleren Angebots-Kaltmieten sind in der Stadt Heilbronn zwischen den Jahren 2013 und 2020 um ca. 65 % angestiegen. Im beobachteten Zeitraum sind signifikante Steigerungen 2015 (14,7 %) und 2018 (15,8 %) zum Vorjahr festzustellen. Im Jahr 2020 ist nunmehr ein weiterer Anstieg gegenüber dem Jahr 2019 um 8,3 % auf 13,26 €/m<sup>2</sup> festzustellen. Die Entwicklungsdynamik liegt damit deutlich höher als im Vorjahr. Die Preissteigerung der Angebotsmieten ist ein Indikator für eine Marktanspannung in Folge der hohen Nachfrage bzw. des niedrigen Angebots.

Tab. 7: Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Zeitraum 2013 – 2020 nach Zimmeranzahl, Wohnfläche, Preis in €/m<sup>2</sup>, erfassten Mietangeboten

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Preis pro m <sup>2</sup>	erfasste Fälle	Anteil Angebot
1 - 1,5 Zimmer	31	15,57 €	1.000	20 %
2 - 2,5 Zimmer	60	10,63 €	1.366	28 %
3 - 3,5 Zimmer	86	9,77 €	1.754	35 %
4 - 4,5 Zimmer	113	9,76 €	681	14 %
5 und mehr Zimmer	143	9,23 €	147	3 %

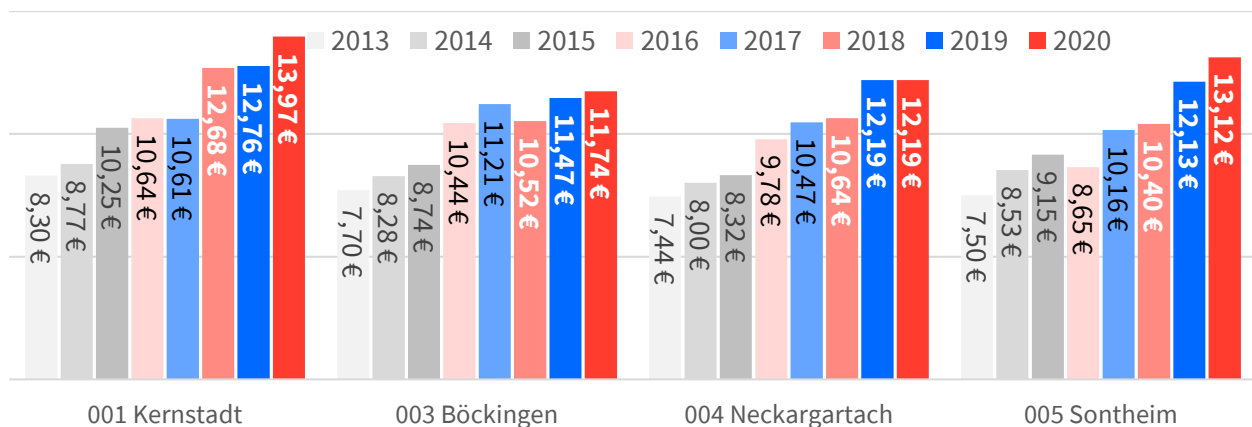
Mietangebote gibt es in vielen Wohnungsgrößen und Preisabstufungen. Über die letzten acht Jahre betrachtet sind kleine Wohnungen in Bezug auf den Quadratmeter die teuersten Wohnungen. Mietwohnungen ab drei Zimmer liegen preislich relativ nah beieinander. Sehr große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern werden seltener angeboten, im Mittel der Jahre 2013 – 2020 waren es 147 Wohnungen.

Die Auswertung der Mietpreissteigerungen in den Heilbronner Stadtteilen beruht auf knapp 5.000 ausgewerteten Inseraten. Davon entfallen alleine auf die Kernstadt Heilbronn 67 % (3.310 Fälle), auf Böckingen 13 % (630), auf Neckargartach 5 % (245 Fälle) und auf Sontheim 6 % (290 Fälle). In den eher dörflich geprägten Stadtteilen gibt es so gut wie keinen Mietwohnungsmarkt.

Die Mietpreissteigerungen verlaufen in den Heilbronner Stadtteilen unterschiedlich. Zwischen den Jahren 2013 und 2020 gab es eine Steigerung der mittleren Angebots-Kaltmiete in:

- der Kernstadt Heilbronn von 68 % (+5,67 €)
- Böckingen von 52 % (+4,04 €)
- Neckargartach von 64 % (+4,75 €)
- Sontheim von 75 % (+5,62 €)

Abb. 17: Durchschnittliche Angebotskaltmiete pro m<sup>2</sup> in ausgewählten Heilbronner Stadtteilen<sup>41</sup>



<sup>41</sup> Auswahl aufgrund durchgehender Datenverfügbarkeit.

## Ausblick auf das laufende Jahr 2021

Für das laufende Jahr ist eine Abschwächung der Mieten- und Kaufpreisdynamik zu erwarten, die bereits in Teilen erkennbar ist.<sup>42</sup> Für die Entspannung gibt es mehrere Gründe. Ein Einflussfaktor ist die demografische Entwicklung: Die Zuwanderung vor allem aus dem Ausland hat in der Corona-Pandemie abgenommen und es kam zu einem leichten Rückgang der Einwohner bzw. Haushalte als Wohnungsnachfrager. Gleichzeitig kamen aufgrund der hohen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren viele neue Wohnungen auf den Markt. Vermutlich können Vermieter daher extreme Preissteigerungen nicht mehr so leicht durchsetzen.

## 4.2 Geförderter Wohnungsbau

Wohnen gehört zu den existenziellen Bedürfnissen der Menschen. Aufgrund der Sonderstellung des Guts "Wohnen" wird die Wohnungsversorgung nicht alleine dem Marktmechanismus überlassen. Daher unterstützt das Land Baden-Württemberg die Schaffung neuen (Miet-) Wohnraums mit dem Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021“, in dem ca. 250 Millionen Euro pro Jahr für den geförderten Wohnungsbau bereitstehen.

Zudem erhalten die Kommunen aus dem Förderprogramm eine Nachfrageprämie 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 oder für Quartiersarbeit, verwendet werden. Die Stadt Heilbronn konnte erstmals im laufenden Jahr 2021 diese Prämie in Höhe von 84.000 € für die 42 geförderten Wohnungen im Baugebiet Luise-Bronner-Straße beantragen. Das Geld soll für die Quartiersarbeit in diesem Gebiet eingesetzt werden.

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 bei einem Mieterwechsel neu belegt werden können und nur relativ wenige geförderte Wohnungen neu erstellt werden, ist mit einer längeren Wartezeit bis zur Wohnungsvermittlung zu rechnen.

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

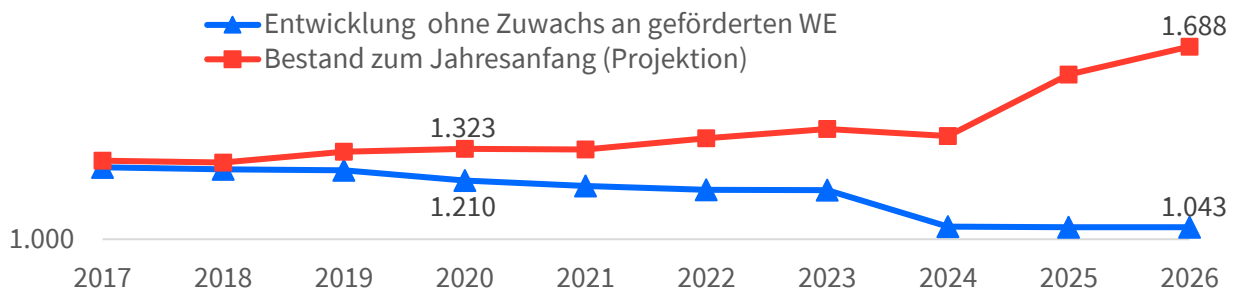
### 4.2.1 Bestand an geförderten Wohnungen

Ende 2020 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Heilbronn 1.323 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen<sup>43</sup> bei rund 4,5 %. Mit der Fördertätigkeit der vergangenen Jahre wird eine Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes erreicht.

<sup>42</sup> Die Angebotsmieten sind im März 2021 leicht gesunken (Quelle Immobilien Scout 24).

<sup>43</sup> Grundsätzlich ist der Anteil an vermieteten Wohnungen aus keiner Statistik zu entnehmen. Zum Stichtag der GWZ 2011 lag der Anteil bei 50,4 %. Hier wurden vereinfacht 50 % des Wohnungsbestands als Mietwohnungen angenommen.

Abb. 18: Entwicklung / Projektion der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



Der Bestand an geförderten Wohnraum wird sich, je nach Baufortschritt in den größeren Baugebieten Neckarbogen und Hochgelegen, voraussichtlich bis Ende 2025 auf ca. 1.690 WE erhöhen und damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem Wohnraum schaffen.

Tab. 8: 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	0	47	1.323
2020	1.323	20	56	17	1.320
2021	1.320	14	171 <sup>44</sup>	31	1.361
2022	1.361	1	25 <sup>45</sup>	34	1.394
2023	1.394	130		105 <sup>46</sup>	1.369
2024	1.369	2		221 <sup>47</sup>	1.588
2025	1.588	0		100	1.688

Bis Ende 2020 wurden 131 geförderte Wohnungen bezogen.<sup>48</sup> Allerdings wurden für diese Wohnungen die Förderanträge z.T. schon vor den „Baulandpolitischen Beschlüssen“ gestellt. So wurden auf Basis der Selbstverpflichtung der Stadtsiedlung Heilbronn z.B. im Baugebiet „Luise-Bronner-Straße“ 42 fertig gestellte Wohnungen gefördert. Damit wird die Zielvorgabe aus dem Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ von 48 geförderten Wohnungen pro Jahr zwar kurzfristig nicht erreicht, aber in der Perspektive bis 2025 werden durchschnittlich 75 geförderte Wohnungen pro Jahr auf den Markt kommen. Das wird auch die Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung herausfallen, mehr als kompensieren.

<sup>44</sup> B-Pan 41A/5 Nonnenbuckel (1. Bauabschnitt); B-Plan 06B/22 Happelstr. 43; B-Plan 19/22, 02B/15 Weinsberger Str./Wartbergstr., Bauvorhaben: Luisenstr. 27, Glockenstr., Kelterweg

<sup>45</sup> Voraussichtlicher Eingang der Förderanträge: B-Plan 3/29 Allee 82; B-Plan 31A/33 Stockheimer Str./Bruckner Str.

<sup>46</sup> Enthalten: B-Plan 31A/33 Stockheimer Str./Bruckner Str., B-Plan 34/32 Großgartacherstr. Ost; B-Plan 33C/20 Güglinger Straße 8-10; B-Plan 3/29 Allee 82; Bauvorhaben: Luisenstr. 27, Glockenstr.

<sup>47</sup> B-Plan 19/22, 02B/15 Weinsberger Str./Wartbergstr.; B-Pan 41A/5 Nonnenbuckel (2. Bauabschnitt)

<sup>48</sup> Neckarbogen: 38 WE; Böllinger Straße 47: 34 WE; Klingenberg Str. 55/1 und 55/2: 11 WE; Zeppelinstr. 18: 6 WE; Luise-Bronner-Straße: 42 WE



In den Baugebieten „Neckarbogen“ und „Hochgelegen“ sind insgesamt 260 geförderte Wohnungen geplant. Bis zu 185 geförderte Wohnungen können später in den Baugebieten „Fleischbeil“ und „Längelter II“ errichtet werden. Zudem sind diverse kleinere Wohnbauprojekte in Planung, die ein zusätzliches Potenzial an geförderten Wohnungen von rund 130 Wohnungen beinhalten. Hier greift die beschlossene Quote und zeigt die Wirkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten.

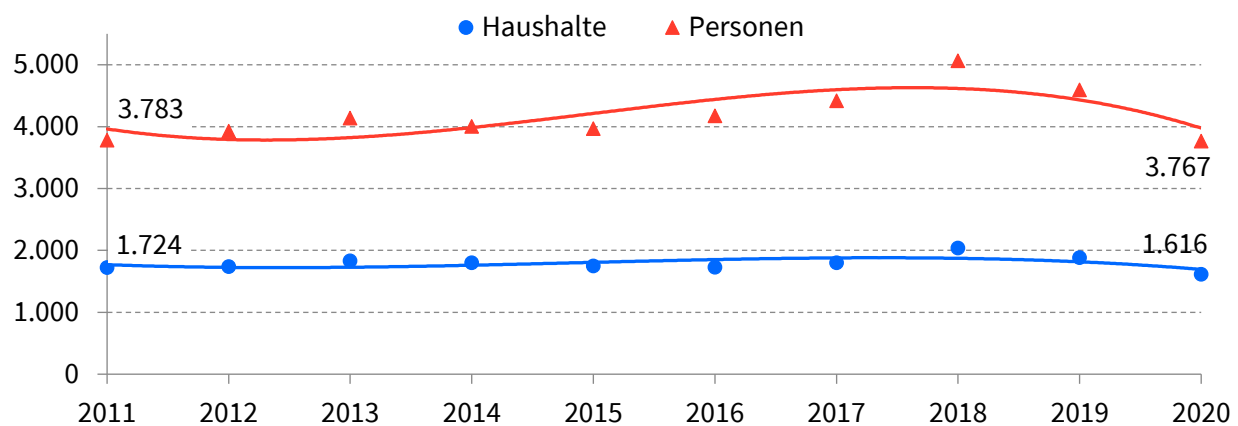
Bis 2030 wird voraussichtlich für 310 Wohnungen die Bindungsfrist ablaufen. Mit den ergriffenen Maßnahmen können diese aus der Bindung „herauslaufenden“ Wohnungen mehr als kompensiert werden.

Seit der Beschlussfassung der Quote für geförderten Wohnraum in März 2018 wurden bereits Fördermittel für 98 Wohnungen bewilligt. Für weitere 171 zu fördernde Wohnungen wurden in 2021 bereits Förderanträge gestellt. Für weitere 53 geförderte Wohnungen sind Durchführungsverträge beschlossen und Baugenehmigungen beantragt bzw. bereits erteilt.

#### 4.2.2 Registrierte Mietinteressenten bei der Stadtsiedlung Heilbronn<sup>49</sup>

Die Stadtsiedlung Heilbronn, als größter Mietwohnungsanbieter in Heilbronn, führt eine „Wohnungssucherdatei“, in der sich viele Mietinteressenten erfassen lassen. Die Daten der Mietinteressenten lassen sich nach Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte und daraus abgeleitet nach der Anzahl der wohnungssuchenden Personen analysieren.

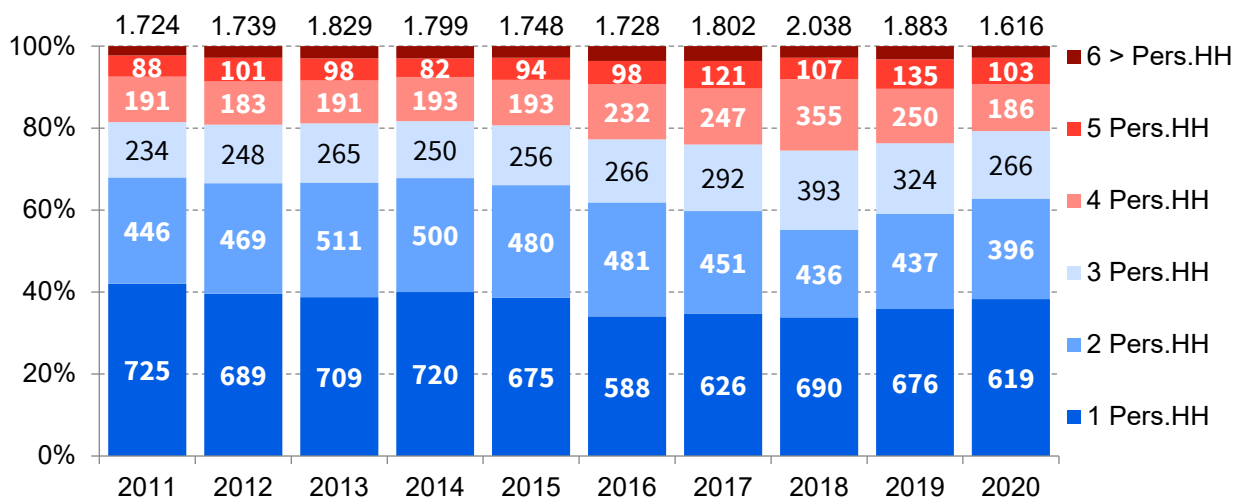
Abb. 19: Wohnungssuchende Haushalte/Personen (Stadtsiedlung Heilbronn)



Im zehnjährigen Mittel suchen rund 1.790 Haushalte über die Stadtsiedlung Heilbronn eine Mietwohnung (das entspricht ca. 4.180 Personen pro Jahr). Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde der Besucherverkehr bei der Stadtsiedlung stark reduziert und die Erfassung/Bewerbungen für eine Wohnung bei der Stadtsiedlung erfolgt nun ausschließlich digital über die eigene Webseite. Daher ist im Berichtsjahr 2020 die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um 14 % (-267 HH) gesunken; gleichzeitig sank die Gesamtzahl der nachfragenden Personen sogar um 18 % (-827 Personen).

<sup>49</sup> Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn GmbH / Auswertung Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

Abb. 20: Struktur der wohnungssuchenden Haushalte (Stadtsiedlung Heilbronn)



Im Jahr 2020 sind über 60 % der Mietinteressenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach großen Wohnungen. 2020 sind 335 (Familien-) Haushalte (vier und mehr Personen) als wohnungssuchend erfasst. Große Haushalte, ab fünf oder mehr Personen, sind bei der Stadtsiedlung doppelt so häufig als Mietinteressenten eingetragen, als diese Haushaltstypen in Heilbronn vertreten sind. Vermutlich sind für diese Haushalte nur wenige erschwingliche Wohnungsangebote auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt verfügbar.

### 4.3 Fazit zum Mietwohnungsmarkt

#### Entwicklung der Mieten

- Bei Neuvermietungen liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei 13,26 €.
- Bei Neuvermietungen in 2020 sind die Kaltmieten gegenüber 2019 um 1,01 € oder 8,3 % gestiegen.
- Gegenüber 2013 sind die Preise bei Neuvermietungen um über 65 % (+ 5,26 €) gestiegen.
- Den stärksten Anstieg zum Vorjahr gab es zwischen den Jahre 2017 und 2018 mit 15,8%.
- In der Kernstadt liegt das Mietniveau bei Neuvermietungen mit ca. 13,97 €/m<sup>2</sup> deutlich höher als in den Stadtteilen. Der Mietanstieg zwischen 2013 und 2020 beträgt 68 % (+ 5,67 €). Hier sind die kleinen, neu auf den Markt kommenden Wohnungen preistreibend.
- In den Stadtteilen reicht die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei Neuvermietungen von 9,74 € in Kirchhausen bis 12,08 € in Biberach.
- Die durchschnittliche Bestandsmiete (Netto-Kaltmiete) liegt laut Mietspiegel 2020 bei 7,72 €/m<sup>2</sup>.

#### Entwicklung der geförderten Wohnungen

- Das vom Land Baden-Württemberg neu aufgelegte Wohnraumförderprogramm 2020/2021 hat insgesamt ein Volumen von ca. 500 Millionen EURO (250 Millionen EURO pro Jahr).
- Bestand an geförderten Wohnungen zum Jahresende 2020: 1.320 Wohnungen.
- Rund 70 % aller geförderten Wohnungen (970 WE) sind im Bestand der Stadtsiedlung Heilbronn.
- Seit 2018 wurden 131 geförderte Wohnungen bezugsfertig.
- Die Stadtsiedlung Heilbronn hat im Baugebiet „Luise-Bronner-Straße“ aufgrund ihrer Selbstverpflichtungsquote 42 geförderte Wohnungen errichtet.
- Nach aktuellen Planungen werden voraussichtlich in den kommenden fünf Jahren rund 500 geförderte Wohnungen entstehen.

