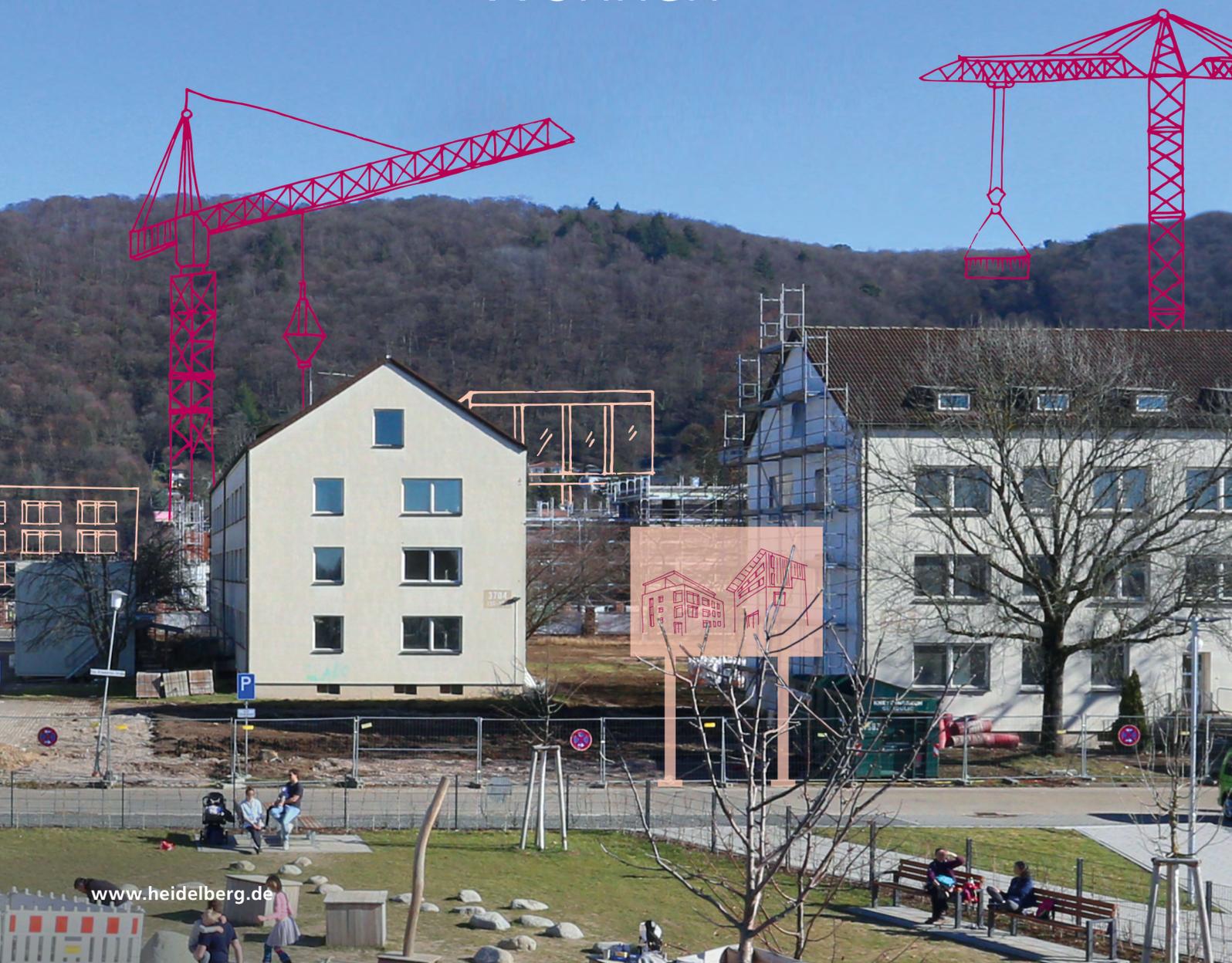


10 Punkte

zur Umsetzung des
Handlungsprogramms
Wohnen



Grußbotschaft

Liebe Leserinnen und Leser,

Heidelberg ist gefragt – als Wohn- und Arbeitsort gleichermaßen. Zahlreiche Menschen zieht es in unsere Stadt, darunter viele junge Auszubildende und Studierende. Die hohe Nachfrage spiegelt sich in hohen Preisen auf den Mietwohnungs-, Wohneigentums- und Grundstücksmärkten wider. Die Schaffung von neuem Wohnraum für alle ist daher ein zentrales Ziel für die künftige Entwicklung der Universitätsstadt. Im Gegensatz zu vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten hat Heidelberg das Glück, noch Flächenreserven im Innenbereich zu besitzen. Die Bahnstadt und vor allem die Konversionsflächen ermöglichen es, Schwerpunkte für die bevorstehenden wohnungspolitischen Aufgaben zu setzen.

Die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen (kurz 10-Punkte-Programm Wohnen) sind das Ergebnis eines intensiven Austauschs der Stadt Heidelberg mit dem Gemeinderat und den Wohnungsmarktakteuren, die im Rahmen des Dialogforums einbezogen wurden. Die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums wurden im Juli 2020 beschlossen. Benötigt werden vielfältige Angebote für Haushalte, die eine besondere Unterstützung bei der Versorgung mit Wohnraum brauchen. Dazu gehören zum Beispiel Familien mit Kindern, Senioren oder Starterhaushalte, zu denen die 18- bis 29-Jährigen zählen. Denn sie bestimmen die Umzugsdynamik Heidelbergs. Darüber hinaus gewinnen Querschnittsaufgaben, wie zum Beispiel die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, an Bedeutung.

Es ist eine Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum besonders im Neubau zu realisieren. Das 10-Punkte-Programm Wohnen sieht vor, den Bestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen. Die Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH ist hierbei von besonderer Bedeutung. Aber es bedarf weiterer Partner und neuer Kooperationen, um die bevorstehenden Aufgaben zu bewältigen. Das von der Stadt Heidelberg initiierte Dialogforum dient hier dem fachlichen Austausch aller mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure.

Zur Umsetzung des 10-Punkte-Programms Wohnen werden bewährte Steuerungsinstrumente an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben. Die kommunale Bodenpolitik gewinnt für das Erreichen kommunaler Stadtentwicklungsziele an Bedeutung. Darüber hinaus hat sich die Stadt Heidelberg zum Ziel gesetzt, bei der Schaffung von Wohnraum dringend benötigte und innovative Ansätze zum Beispiel in der Nutzungsmischung, Architektur, Konzeption und Bauproduktion beim Wohnen zu fördern. Hierzu wird sie Modellvorhaben initiieren und unterstützen. Der Wohnungsneubau soll kontinuierlich über einen langen Zeitraum funktionieren. Das Baulandprogramm steuert die Verfügbarkeit von Wohnungsbauflächen. Es legt auch ein Augenmerk auf die Standortvielfalt im Wohnungsbau. Das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele erfordert neben dem Neubau ebenso Maßnahmen im Siedlungsbestand. Im vorliegenden 10-Punkte-Programm Wohnen wurde das Ziel der „doppelten Innenentwicklung“ verankert, bei der die Steigerung des Wohnungsangebots mit einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung des umliegenden Frei- und Grünraums einhergeht. Ferner setzt sich Heidelberg über den Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim und weitere regionale Initiativen dafür ein, die Zusammenarbeit beim Thema regionale Wohnraumversorgung zu intensivieren und gleichzeitig die Pendelbeziehungen zwischen Stadt und Umland zu verbessern.

Die Schaffung und der Erhalt nutzungsgemischter und vielfältiger Quartiere ist eine Stärke Heidelbergs, die mit den Zielen und Maßnahmen des 10-Punkte-Programms Wohnen auch für die Zukunft gesichert wird.



Eckart Würzner

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



J. Odszuck

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister



Blick über die Bahnstadt und den Langen Anger Richtung Südosten

Inhaltsverzeichnis

Meilensteine	Seite	6
Fakten zum Wohnungsmarkt in Heidelberg	Seite	8
Punkt 01: Vielfältiges Wohnungsangebot für alle	Seite	10
Punkt 02: Angebotsweiterung für Starterhaushalte.....	Seite	12
Punkt 03: Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern.....	Seite	14
Punkt 04: Verbesserung der Wohnsituation von Senioren	Seite	16
Punkt 05: Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente	Seite	18
Punkt 06: Aktive Liegenschaftspolitik	Seite	20
Punkt 07: Doppelte Innenentwicklung.....	Seite	22
Punkt 08: Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum.....	Seite	24
Punkt 09: Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure.....	Seite	26
Punkt 10: Initiativen in der Region sowie auf Landes- und Bundesebene	Seite	28
Literaturverzeichnis, Quellenverzeichnis und Impressum	Seite	30

2014

- §§ Wohnungspolitisches Konzept Südstadt
Rund 1.500 Wohnungen
- 🏠 Klausursitzung Wohnen des Gemeinderats

2015

- 🏠 Koordinierungsstelle
Strategische Wohnungspolitik (neu)

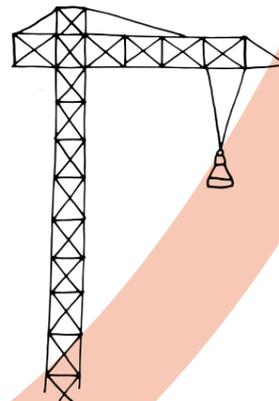
2016

- §§ Zweckentfremdungsverbotsetzung
für Heidelberg



2017

- §§ Handlungsprogramm Wohnen 2030
- §§ Baulandprogramm (BLP) Wohnen 2017–2021
- 👤 1. Dialogforum – Handlungsprogramm Wohnen



2018

- §§ Wohnungspolitisches Konzept Hospital
600 Wohnungen/
200 Heimplätze für Studierende
- 👤 2. Dialogforum – Einsatz
kommunaler Ressourcen
- 👤 3. Dialogforum – Wohnen der Zukunft
am Beispiel Patrick-Henry-Village

2012 – 2019

Neubau von 4.800 Wohnungen

2020

- §§ 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen
- §§ Dynamischer Masterplan Patrick-Henry-Village
- 🏠 Konzept der Verwaltung zur Fortschreibung
des Baulandmanagements
- 🏠 Verlängerung Mietpreispbremse, Kappungsgrenze
und Kündigungssperrfrist bis 2025
- 👤 6. Dialogforum – Projekte der Partner aus dem Dialogforum
- 👤 7. Dialogforum – Doppelte Innenentwicklung und
Einwohnerantrag Wohnen

2019

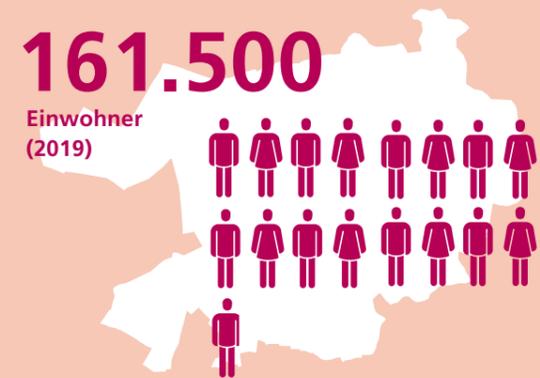
- 🏠 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035
- 👤 4. Dialogforum – Quotierung im Wohnungsbau/
Fortschreibung Baulandmanagement
- 👤 5. Dialogforum – Konkretisierung von
Wohnraumbedarfen für unterschiedliche
Nachfragegruppen

Legende

- §§ Gemeinderatsbeschluss
- 🏠 Wohnungspolitisches Ereignis
- 👤 Dialogforum Wohnen

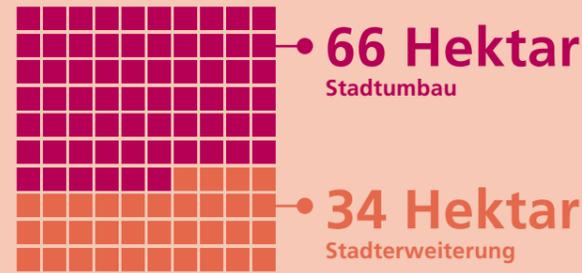
Bevölkerung in Heidelberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



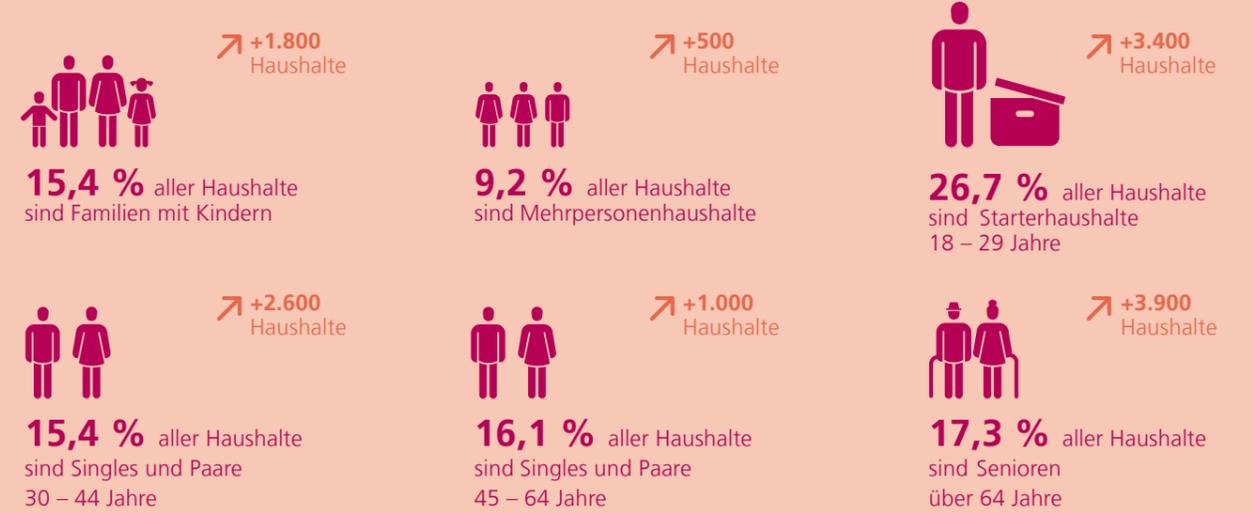
Stadtumbau und Stadterweiterungsflächen Wohnen

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim Flächennutzungsplan (2020)



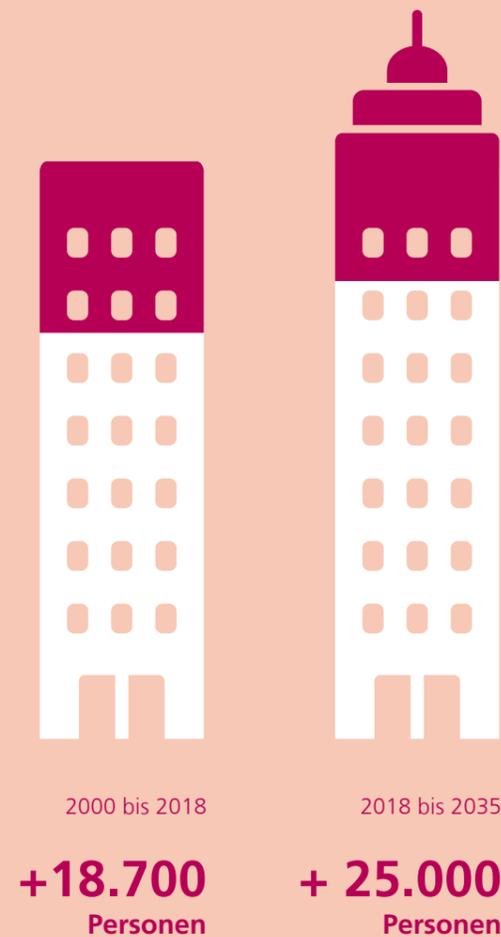
Entwicklung der Heidelberger Haushalte bis 2035

Quelle: Quaestio Wohnraumbedarfsanalyse 2035 (2019)



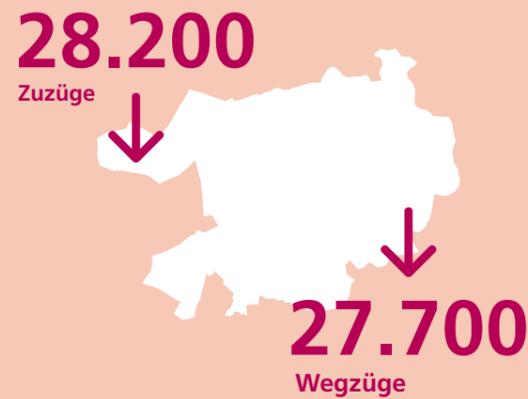
Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Quelle: Stadt Heidelberg Bevölkerungsvorausberechnung 2035 (2019a)



Wanderungsdynamik / Außenwanderung im Jahr 2019

Quelle: Stadt Heidelberg (2020a)



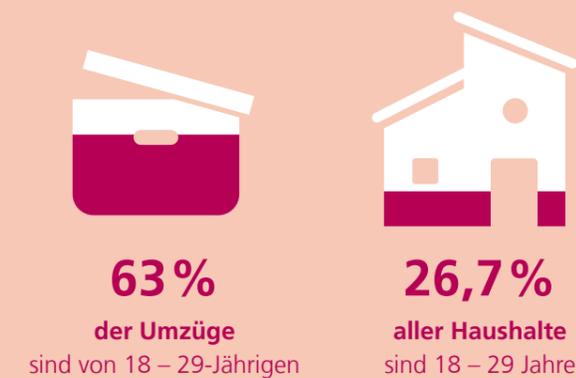
Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

Quelle: Stadt Heidelberg Bautätigkeitsbericht 2019 (2020b) // Anzahl der Zimmer ohne Küche/Bad.



Starterhaushalte prägen Umzugsgeschehen

Quelle: Quaestio Wohnraumbedarfsanalyse 2035 (2019)



Einkommensgrenzen (brutto) für einen Wohnberechtigungsschein nach Haushaltsgröße

Quelle: L-Bank Baden-Württemberg (2019)



01/10

Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Ausgangssituation

Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsstandort mit einer international geprägten Bevölkerung. Mit einer wachsenden Einwohnerzahl geht eine Vervielfachung der Lebensstile und Wohnbedürfnisse der Heidelberger Haushalte einher. Das Wohnungsangebot muss der Nachfrage entsprechend vielfältiger werden.

Zielsetzung

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt.

Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen einer besonderen Unterstützung.

Maßnahmen

- a) Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier,
- b) gemeinschaftliches Wohnen (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen),
- c) flächensparender und klimagerechter Wohnungsbau,
- d) betreutes Wohnen,
- e) kostengünstiges Bauen,
- f) barrierefreies Wohnen sowie
- g) Werks- oder Mitarbeiterwohnungen.

Zur Umsetzung der Modellvorhaben wird die Stadt Heidelberg die erforderlichen gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schaffen oder – soweit diese nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich liegen – sich dafür einsetzen.



Blick von Westen über die Heidelberger Innenstadt

02/10

Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Ausgangssituation

Starterhaushalte, zu denen die 18- bis 29-Jährigen zählen, bestimmen die Umzugsdynamik in Heidelberg. Sie wohnen überwiegend zur Miete, bevorzugen zentrale Lagen und verfügen überwiegend über niedrige Haushaltseinkommen. Es gibt stadtweit in den unterschiedlichen Marktsegmenten zu wenig Wohnraum für diese Gruppe, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum das Angebot deutlich übersteigt.

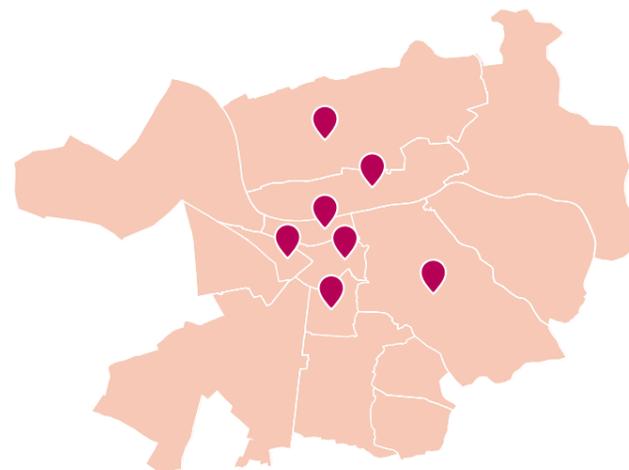
Zielsetzung

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte wie Studierende und Auszubildende soll erweitert werden.

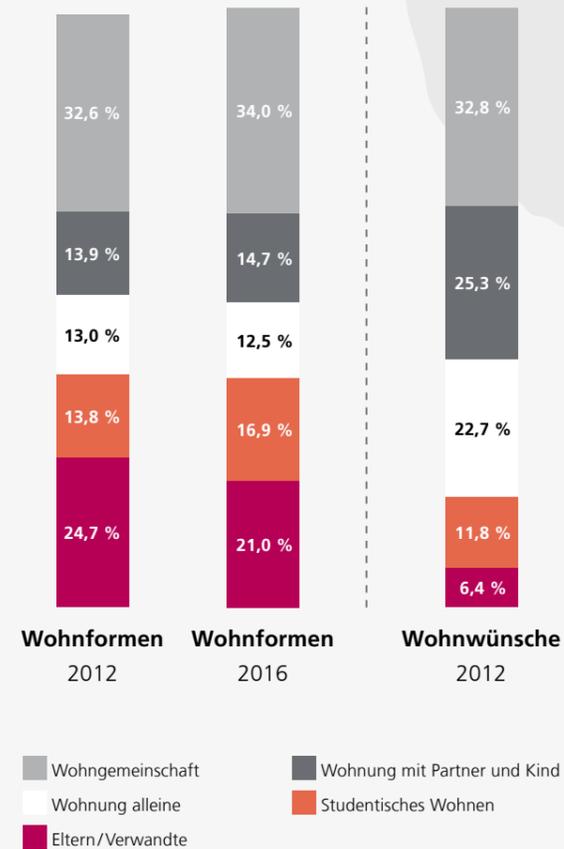
Maßnahmen

- a) Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse,
- b) Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten. Dazu gehört die Kooperation zwischen unterschiedlichen Vorhabenträgern im Sinne der Mischung studentischen und allgemeinen Wohnens.
- c) Hinzu kommen Anreize für Vermieter, kostengünstigen Wohnraum für Starterhaushalte anzubieten.

Standortpräferenz Starterhaushalte (18 bis 29-Jährige)



Wohnformen /-wünsche Studierender in Baden-Württemberg



Große oder kleine Wohnung? Alles ist möglich, Hauptsache günstig.

Zentral wohnen bei der Ausbildungsstätte



Wohngemeinschaft. Ja und Nein.

03/10

Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Ausgangssituation

Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren fragen Wohnraum zur Miete und im Eigentum nach. Mit dem zweiten Kind steigt der Umzugsbedarf dieser Haushalte. Sie konkurrieren mit zahlungskräftigeren Wohngemeinschaften um große Wohnungen und bevorzugen auch Standorte jenseits des Zentrums. Die Nähe zur Kindertagesstätte (Kita) und Schule ist für junge Haushalte bei der Standortwahl besonders relevant. Da es kein ausreichendes Angebot an (bezahlbaren) Wohnungen für diese Haushalte gibt, hält die Abwanderung junger Familien ins Umland an. Zuletzt ist es aber gelungen durch Neubauvorhaben in Heidelberg, die Abwanderung von Haushalten mit Kindern ins Umland zu reduzieren.

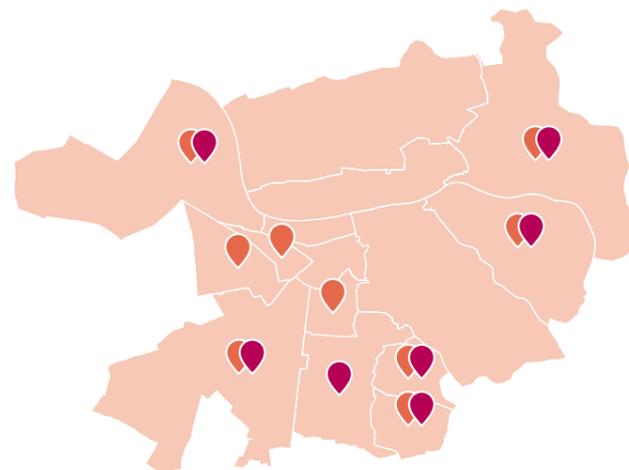
Zielsetzung

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern (insbesondere Alleinerziehende) soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern.

Maßnahmen

- a) Die Erhöhung des Angebots an bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (mindestens 4 Zimmer),
- b) die Stärkung der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten und
- c) die Initiierung von Modellvorhaben für Haushalte mit Kindern in Bezug auf kostengünstiges Bauen sowie der Einsatz flächeneffizienter und flexibler Wohn- und Gebäudetypen.

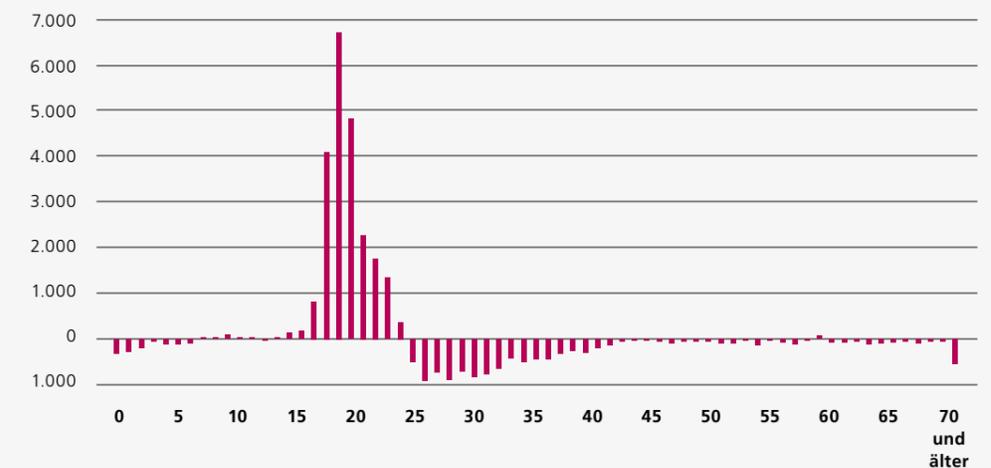
Standortpräferenz Haushalte mit Kindern



📍 Junge Familien (Kinder < 6) 📍 Ältere Familien (Kinder > 6)



Wanderungssaldo 2010 bis 2017 nach Alter



04/10

Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Ausgangssituation

Seniorenhaushalte, zu denen die über 64-Jährigen gehören, ziehen selten um. Es gibt auch keinen wirtschaftlichen Zwang für sie umzuziehen. Seniorenhaushalte haben überdurchschnittlich große Wohnungen. Ein Teil der Gruppe verbleibt in der eigenen Wohnung aus der Familienphase und / oder bezahlt eine vergleichsweise geringe Miete. Die Gruppe der Senioren besitzt die höchste Eigentumsquote aller Haushalte.

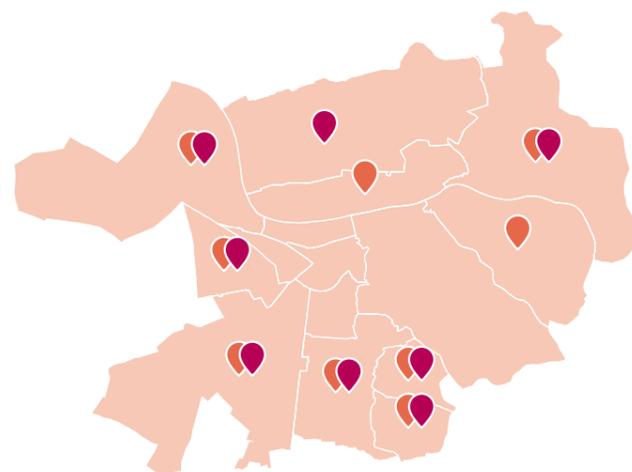
Zielsetzung

Die Verbesserung der Wohnsituation von Senioren soll durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld erreicht werden.

Maßnahmen

- a) Die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe, Barrierefreiheit) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben,
- b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand,
- c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen, die Entwicklung von Wohn- und Betreuungskonzepten auch unter Berücksichtigung von sorgenden Gemeinschaften,
- d) Entwicklung von Wohn- und Betreuungskonzepten auch unter Berücksichtigung von sorgenden Gemeinschaften.

Standortpräferenz Senioren



♥ Junge Senioren (65 – 79 Jahre)
 ♥ Hochbetagte (über 80 Jahre)

Wir möchten in den eigenen vier Wänden wohnen.

Wir wollen uns verkleinern und im vertrauten Umfeld bleiben.

Wir möchten Läden in unserer Nähe finden.

Wohnen zur Miete oder im Eigentum?

Alter	Miete (%)	Eigentum (%)
alle	~35	~65
16 – 29 Jahre	~45	~55
30 – 39 Jahre	~55	~45
40 – 49 Jahre	~60	~40
50 – 59 Jahre	~65	~35
60 – 69 Jahre	~70	~30
70 und älter	~75	~25

■ Miete
 ■ Eigentum

Wir bezahlen eine niedrige Miete und müssen nicht umziehen.

05/10

Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Ausgangssituation

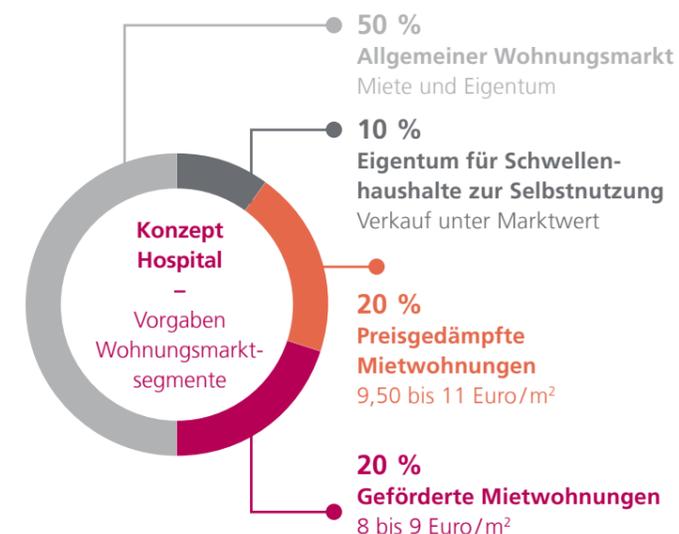
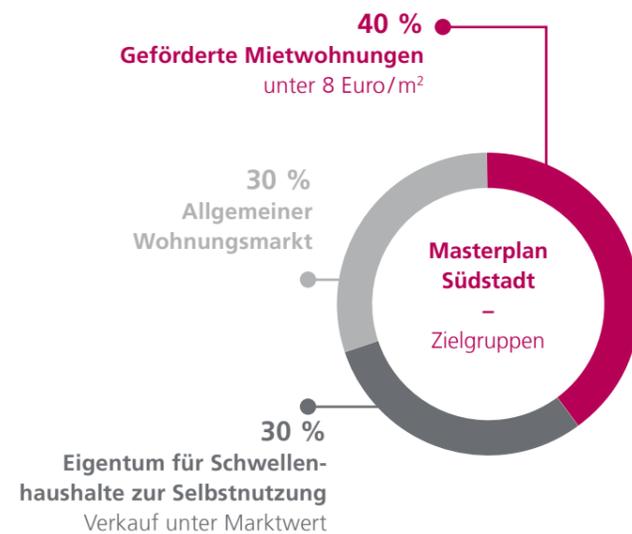
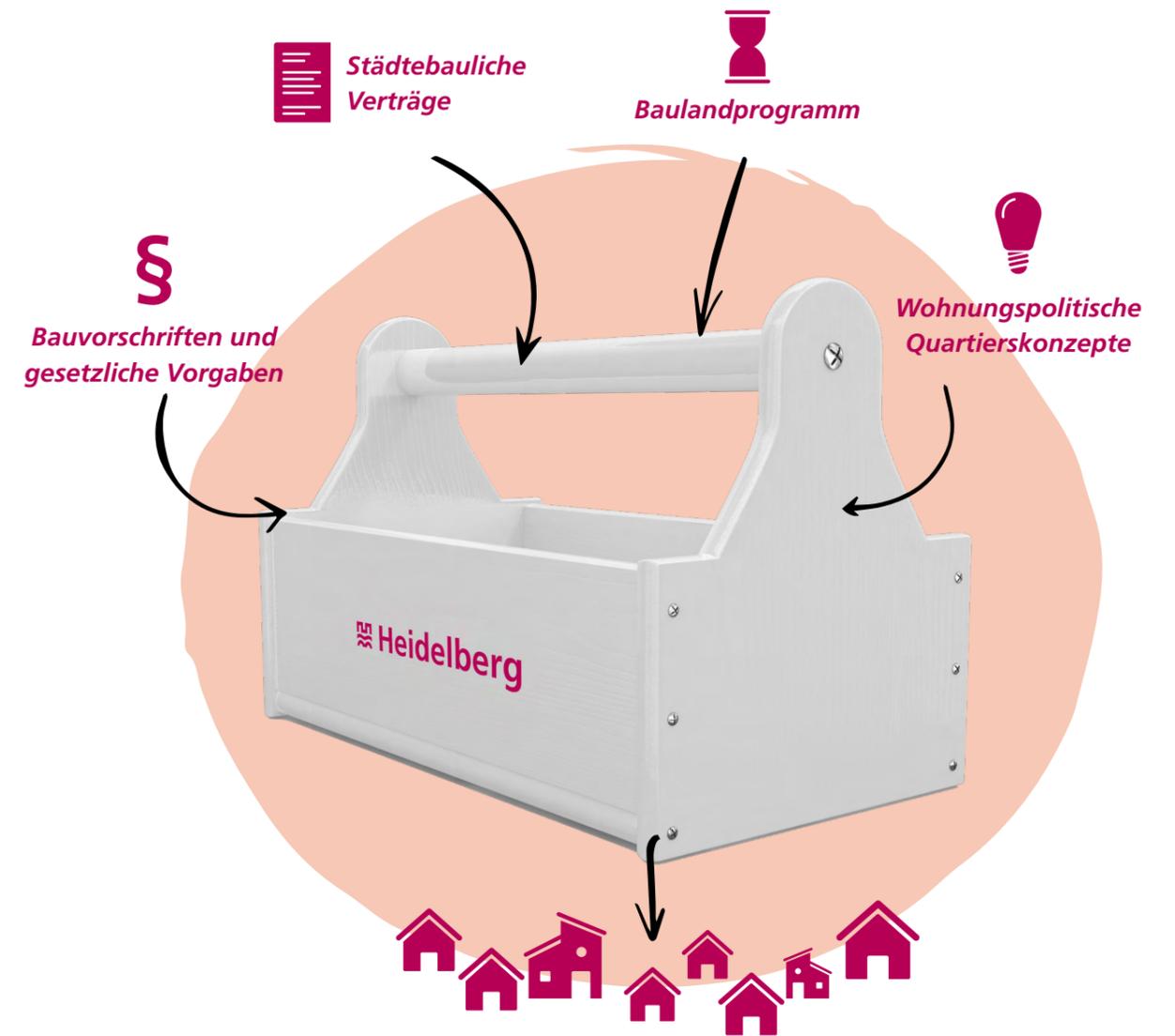
Über die Formulierung von Bauvorschriften und gesetzlichen Standards hinaus, nutzt die Stadt Heidelberg gezielte Instrumente zur Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele. Mit den verschiedenen Instrumenten besteht die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Maßnahmen umzusetzen.

Zielsetzung

Die wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente sollen gezielt zur Schaffung von Wohnraum genutzt und verbindlich verankert werden. Zudem sollen sie regelmäßig aktualisiert werden (Fortschreibung).

Maßnahmen

- a) Die Erstellung wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen und Wohnungsteilmärkten bei der Schaffung neuen Baurechts im Quartiersmaßstab,
- b) ein Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen, die Fortschreibung des Baulandprogramms 2022–26 sowie die Prüfung eines Monitorings für bezahlbares Wohnen,
- c) die Fortschreibung des Baulandmanagements,
- d) die Nutzung kommunaler Bauvorschriften und gesetzlicher Vorgaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beispielsweise durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels oder durch die Änderung von Bebauungsplänen,
- e) ein Monitoring der Zielerfüllung der Schaffung barrierefreien Wohnraums, bei welchem auch die unterschiedlichen Preissegmente berücksichtigt werden.



06/10

Aktive Liegenschaftspolitik

Ausgangssituation

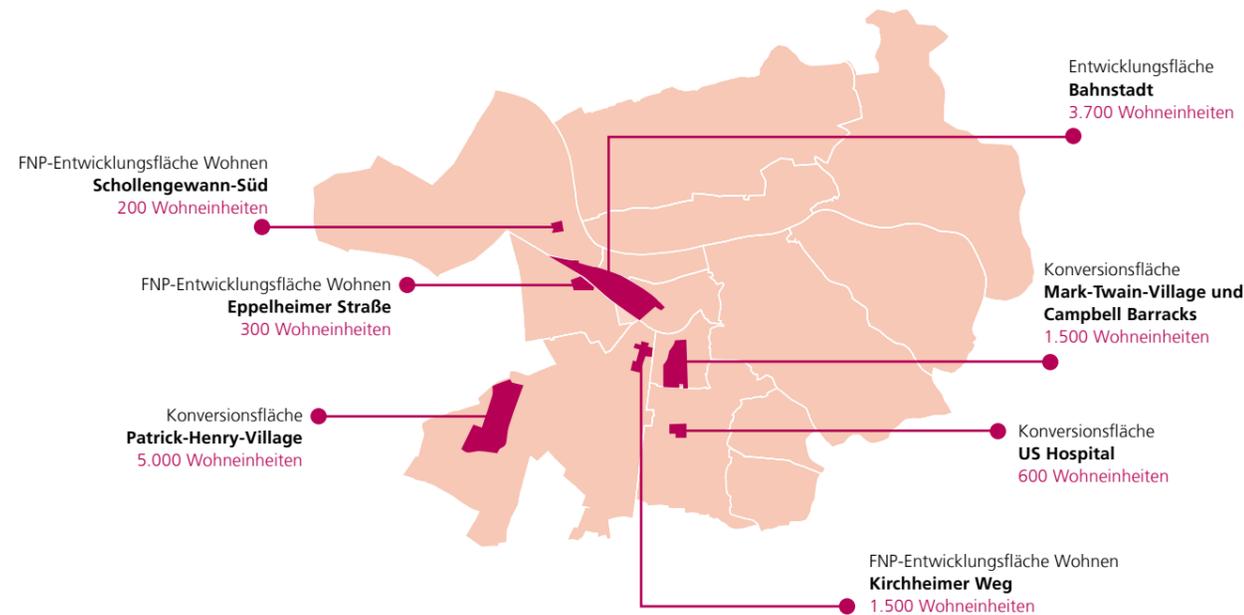
Die Stadt Heidelberg begegnet hohen Bodenpreisen durch eine aktive Liegenschaftspolitik. Anders als viele andere Großstädte besitzt Heidelberg durch die Bahnstadt und die Konversionsflächen noch Bauland im Innenbereich. Zum Instrumentenkoffer, der projektbezogen eingesetzt wird, gehören Erstzugriffsoptionen (Konversionsflächen), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (Bahnstadt) sowie Konzeptvergaben und Erbbaurechte.

Zielsetzung

Ziel ist die Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung und der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg.

Maßnahmen

- a) Die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (zum Beispiel GGH, Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Träger studentischen Wohnens),
- b) Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke bei Konzeptvergaben und Erbbaurechten an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der kommunalen Ziele Wohnraum schaffen,
- c) die Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums über städtebauliche Verträge im Rahmen des Baulandmanagements,
- d) der gezielte Ankauf von Grundstücken durch die Stadt,
- e) die strategische Ausrichtung der Liegenschaftspolitik, um erforderliche Bauflächen mittel- bis langfristig zu sichern.



Vorausschauender und gezielter Grundstückskauf sichert Umsetzung kommunaler Ziele

Städtebauliche Verträge als Mittel der Qualitätssicherung



Baustelle des Hospitalareals

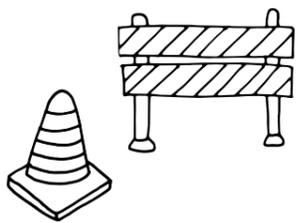


Das südliche Patrick-Henry-Village



Im Hospital vor Baubeginn

Konzeptvergaben sorgen für einen Wettbewerb der Ideen, vielfältige Bewohnergruppen und hohe Qualitäten im Wohnungsbau



07/10

Doppelte Innenentwicklung

Ausgangssituation

Der Wohnungszuwachs der vergangenen Jahre zeigt, dass die Schaffung von neuem Wohnraum für alle nur erreicht wird, wenn zusätzlicher Wohnungsneubau sowohl im Quartiersmaßstab wie in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen als auch dezentral im Siedlungsbestand entsteht. Die Umsetzung vieler kleiner Maßnahmen an verschiedenen Orten im Stadtgebiet leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Die „doppelte Innenentwicklung“, welche die Schaffung von Wohnraum mit der Qualifizierung des Freiraums integriert betrachtet, soll die Akzeptanz und die Klimaverträglichkeit dieser Vorhaben fördern.

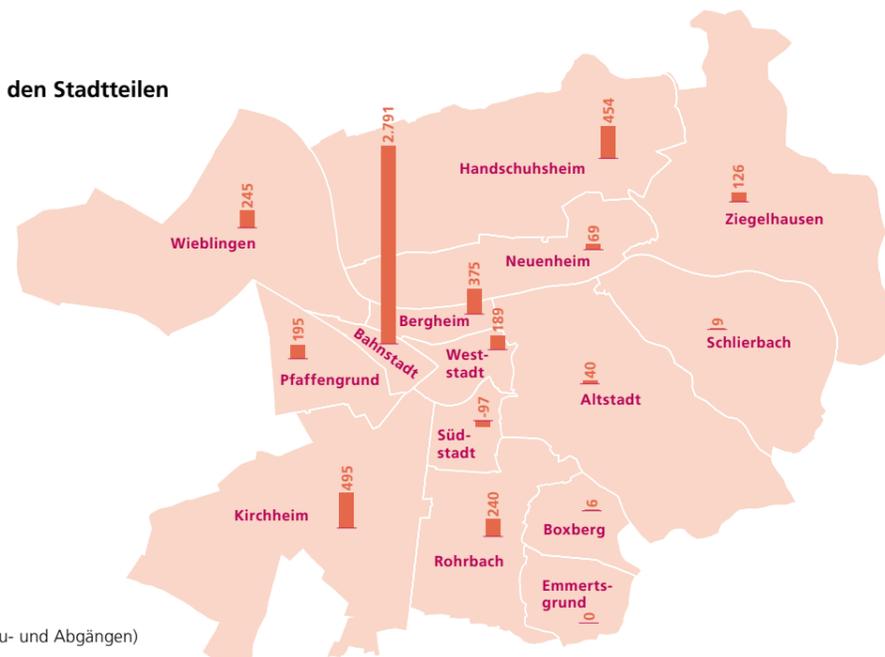
Zielsetzung

Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubaufächenpotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote im Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots soll mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung).

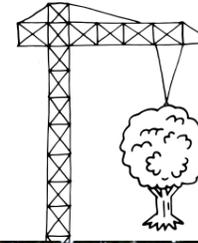
Maßnahmen

- a) Die Bebauung von Brachen oder Baulücken, die Nutzung von Bestandsgebäuden für zusätzlichen Wohnraum sowie die Umnutzung von Verkehrsflächen,
- b) die Förderung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit Bindung im Siedlungsbestand,
- c) die gleichzeitige Berücksichtigung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der Qualifizierung des Freiraums durch die Aufwertung von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus,
- d) die Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und Dachgeschossausbau,
- e) der Ersatzneubau (Abriss, Neubau).

Wohnungsbau von 2012 bis 2019 in den Stadtteilen



■ Summe aller Baufertigstellungen (Saldo aus Zu- und Abgängen)



Der Wohnungsbau an verschiedenen Standorten schafft ein breites Wohnungsangebot



„Grüne Finger“ im zukünftigen Patrick Henry Village



Das Gelände der Heidelberger Druckmaschinen und der Stadtwerke Heidelberg

Die doppelte Innenentwicklung eröffnet Gestaltungsspielräume für Stadtteile mit geringem Neubaufächenpotenzial

Die Kombination von Wohnungsbau und Freiraumentwicklung fördert die Akzeptanz und die Klimaverträglichkeit



08/10

Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ausgangssituation

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) ist mit rund 7.200 Wohnungen die größte Vermieterin in Heidelberg. Sie senkt mit ihrer moderaten Mietpolitik den Mietspiegel in der gesamten Stadt. Bis 2024 plant die GGH den Neubau von mehr als 1.500 Wohnungen, davon über 80 Prozent mit einer Mietpreis- oder Belegungsbindung.

Zielsetzung

Ein wichtiger Aspekt sind die Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen.

Maßnahmen

- a) Langfristiger Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums, vor allem für untere Einkommen und die energetische Sanierung des Wohnungsbestands.
- b) Wohnungsneubau vor allem für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, das Ziel besteht darin, dass die GGH ihren Wohnungsbestand an preisgünstigen und geförderten Wohnungen mittel- und langfristig deutlich erhöht,
- c) Stärkung der Kapitalkraft der GGH.

Die derzeit gültige „Strategie 2025“ der GGH aus dem Jahr 2013 (Drucksache 0345/2013/BV) soll 2021 fortgeschrieben werden.

Weitere Informationen finden Sie nach dem Beschluss durch den Gemeinderat unter www.ggh-heidelberg.de



Für breite Schichten der Bevölkerung

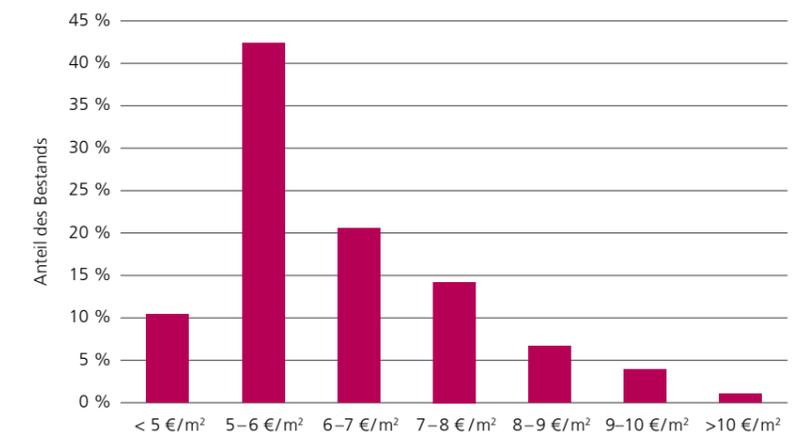
Eine besondere Partnerschaft für die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele



Das revitalisierte Höllenstein-Quartier der GGH bietet Wohnraum für Menschen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen Lebensentwürfen

Für qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum

Miethöhe des Wohnungsbestands der GGH



■ Gesamter Wohnungsbestand

09/10

Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure

Ausgangssituation

Die Stadt Heidelberg kann die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle nicht alleine bewältigen. Die Stadt Heidelberg und die Wohnungsmarktakeure müssen eng zusammenarbeiten, um das passende Wohnungsangebot für die wachsende Großstadt und sich ändernde Ansprüche an den Wohnungsbau bereitzustellen. Das 2017 eingerichtete Dialogforum Wohnen hat sich bewährt als Austauschplattform für den Dialog zwischen diesen Akteuren, Verwaltung und Politik und dient der gemeinsamen Beratung von Strategien und als Frühwarnsystem.

Zielsetzung

Die Heidelberger Wohnungsmarktakeure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle.

Maßnahmen

- Die Erörterung konkreter Fragen und ein regelmäßiger Austausch aller Akteure sowie ein gegenseitiges Kennenlernen im Rahmen des Dialogforums Wohnen,
- das Einbeziehen des Beirats von Menschen mit Behinderungen, der Fachstelle Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen, wie zum Beispiel konkrete Beiträge der Unternehmen zu wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt oder die Berücksichtigung einzelner Gruppen wie privater (Klein)Eigentümer. Hinzu kommt
- die gemeinsame Erörterung guter Beispiele (Best Practice), wie die integrierte Betrachtung von Wohnen und Klimaschutz.

Man glaubt, die Haltung der unterschiedlichen Akteure zu den jeweiligen Themen genau zu kennen. In den Diskussionen im Dialogforum stellt man aber fest, dass dem nicht so ist und man immer wieder neue Perspektiven dazugewinnt.

Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck
(Dialogforum 26. Juni 2019)



10/10

Initiativen in der Region sowie auf Landes- und Bundesebene

Ausgangssituation

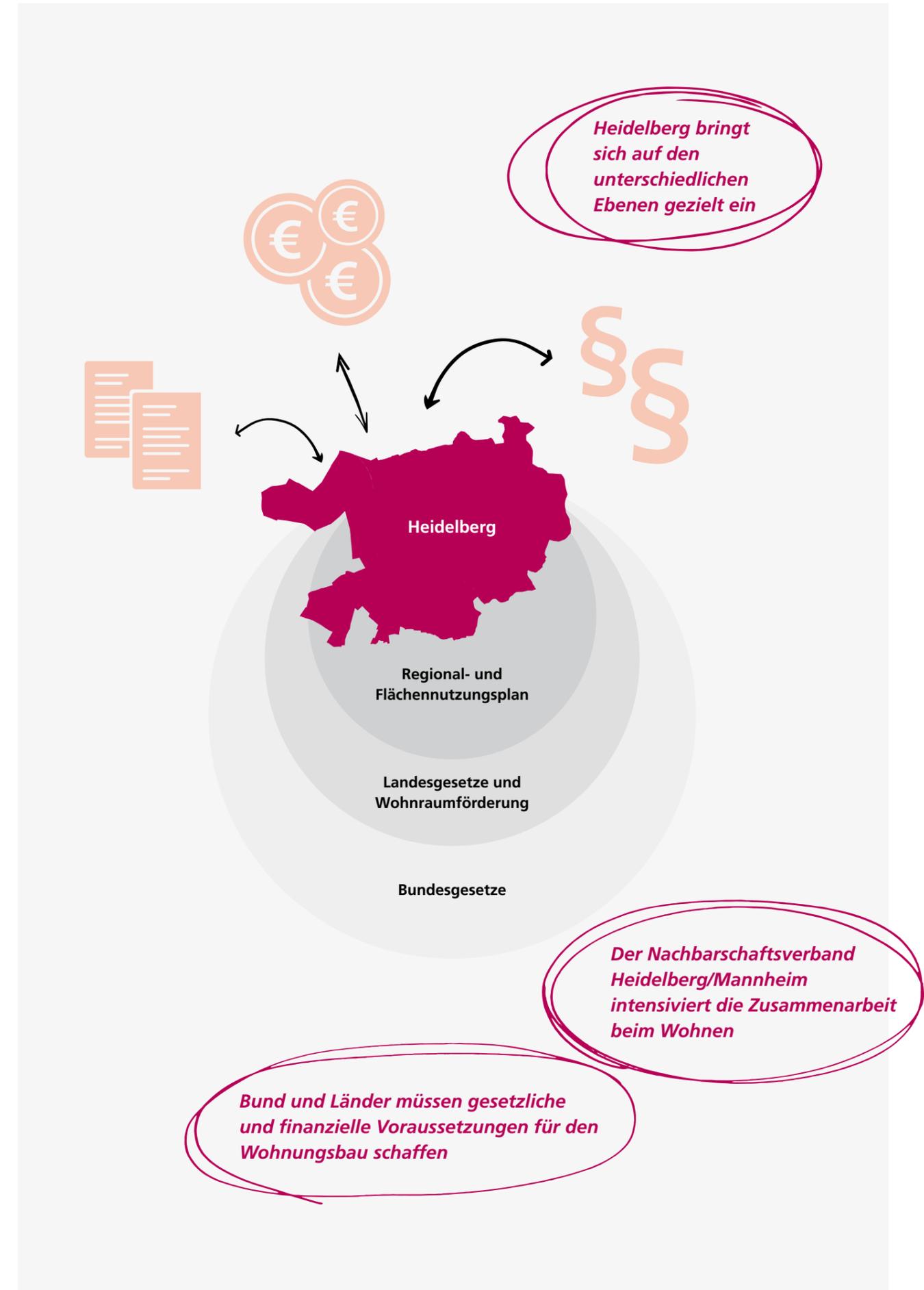
Überörtliche Vorgaben und Aktivitäten in Form von Gesetzen, Planungen und Förderprogrammen wirken sich auf die Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene aus. Die Stadt Heidelberg bringt sich mit ihren Vorstellungen zur Wohnungspolitik auf der überörtlichen Ebene ein.

Zielsetzung

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen.

Maßnahmen

- a) Die Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg/Mannheim und der Region Rhein-Neckar (VRRN), beispielsweise durch ein regionales Baulandprogramm oder die Umsetzung von Modellprojekten für eine integrierte Betrachtung von Wohnen, Infrastruktur und Verkehr und die Entwicklung von Kooperations- und Finanzierungsmodellen im Rahmen der Zusammenarbeit,
- b) die Mitwirkung an der Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags,
- c) die Nutzung des angekündigten Landeswohnraumförderungsprogramms für Kommunen zum Grundstückskauf,
- d) die Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und
- e) die Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Fehlbelegung auf Landes- und Kommunalebene.



Literaturverzeichnis

Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Bautätigkeitsberichte
Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016
Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim (2020): Flächennutzungsplan
Quaestio (2019): Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035
Stadt Heidelberg (2019a): Bevölkerungsvorausberechnung 2035
Stadt Heidelberg (2019b): Heidelberg-Studie 2018, Leben und Wohnen
Stadt Heidelberg (2020a): Heidelberger Statistik/Bevölkerung 2019
Stadt Heidelberg (2020b): Bautätigkeitsbericht 2019

Die Studien und Erhebungen der Stadt Heidelberg zum Wohnen sind hier zu finden
<https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/studien+und+erhebungen.html>
oder
[www.heidelberg.de/Leben/Wohnen/Strategische Wohnungspolitik/Studien und Erhebungen](http://www.heidelberg.de/Leben/Wohnen/Strategische+Wohnungspolitik/Studien+und+Erhebungen)

Quellenverzeichnis

Seite 12 – Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035, Seite 55
Seite 13 – Ebd.
Seite 25 – Datengrundlage BMBF 2017/Sozialerhebung des DSW
Seite 14 – Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035, Seite 72;74
Seite 15 – Ebd. Seite 19
Seite 16 – Ebd. Seite 64;66
Seite 17 – Heidelberg-Studie 2018, Seite 53
Seite 22 – Bautätigkeitsberichte 2012-19
Seite 25 – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) 04/2019

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Bearbeitung und Koordination

Koordinierungsstelle Strategische Wohnungspolitik

Layout

Referat des Oberbürgermeisters

Fotos

Titelseite – Carsten Schaber
Seite 3 – Salar Baygan, Steffen Diemer
Seite 4, Seite 11 – Kay Sommer
Seite 13 – antoniodiaz/Shutterstock.com
Seite 15 – michaeljung/Shutterstock.com, Djomas/Shutterstock.com und New Africa/Shutterstock.com
Seite 17 – Ljupco Smokovski/Shutterstock.com und Alexander Rath/Shutterstock.com
Seite 19 – envato.com
Seite 21, oben – Christian Buck
Seite 21, unten links – Klaus Venus
Seite 21, unten rechts – Philipp Rothe
Seite 23, oben – KCAP Architekten und Stadtplaner
Seite 23, unten – Eppl GmbH
Seite 25 – GGH/Christian Buck
Seite 27 – Rawpixel.com/Shutterstock.com

Auflage

1. Auflage, April 2021

**Amt für
Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de

