



Im Quartier am Turm (unser Bild) wurde in den letzten Jahren neuer Wohnraum geschaffen – doch das ist noch lange nicht genug. Foto: Rabi

HINTERGRUND

> Für die Wohnraumbedarfsanalyse untersuchten Autoren von Gewos zunächst die Sozial- und Haushaltsstruktur und das derzeitige Wohnungsangebot der Stadt. Außerdem wurden Interviews mit Vertretern der Immobilienbranche, Wohnungsunternehmen, Hauseigentümern, der Bauwirtschaft, Mietervertretern und sozialen Institutionen zur Entwicklung des Marktes geführt. Aus diesen Daten erstellten die Experten dann Prognosen über die zukünftige Zahl der Haushalte und die Wohnformen, die voraussichtlich nachgefragt werden. Für den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum legten sie die Durchschnittseinkommen in Baden-Württemberg zugrunde, Daten für Heidelberg gibt es nicht. Bei den Wohnungsgrößen orientierten sie sich am Landeswohnbauförderungsgesetz. Sie berechneten ihre Zahlen für Quadratmetermieten von fünf und 7,50 Euro und für eine Belastung des Einkommens durch die Wohnkosten von 25, 30 und 35 Prozent. ste

Heidelberg braucht mehr Wohnungen

Laut einer Studie müssen bis 2030 in der Stadt 6200 neue Einheiten entstehen – Bahnstadt und Konversionsflächen reichen nicht

Von Steffen Blatt

Quartier am Turm, Im Bieth, Schollengewann und die Bahnstadt – in Heidelberg ist in den letzten Jahren viel Wohnraum geschaffen worden, und mit den ehemaligen Militärflächen kommt noch mehr dazu. Doch das wird nicht ausreichen, um die Nachfrage zu befriedigen. Bis 2030 braucht Heidelberg 2400 neue Wohneinheiten und noch einmal 3800, um Abrisse, Zusammenlegungen oder Umwidmungen auszugleichen. Das steht in einer Wohnraumbedarfsanalyse, die morgen im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss des Gemeinderats vorgestellt wird (17 Uhr, Neuer Sitzungssaal des Rathauses). Das Forschungs- und

Beratungsinstitut Gewos hat die Studie im Auftrag der Stadt erstellt. Die Experten analysierten den Wohnungsbestand und die Bevölkerungsstruktur der Stadt und prognostizierten die Entwicklung und die Nachfrage nach Wohnungen für die nächsten 20 Jahre (siehe „Hintergrund“).

Laut Studie wird die Zahl der Haushalte in Heidelberg bis 2020 um neun Prozent zunehmen (2030: plus 10,5 Prozent), für die 6300 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen (2030: 7300). Die Bahnstadt und die Konversionsflächen können diesen Bedarf nur zum Teil decken. „Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt in Heidelberg bei Mehrfamilienhäusern“, erklärt Felix Arnold von Gewos.

Zusätzlich seien auch Ein- und Zweifamilienhäuser äußerst beliebt, hier sei die Nachfrage jedoch größer als das Angebot. Das wird auch in Zukunft so bleiben, und darum empfehlen die Autoren der Studie der Stadt, die Nachfrage auf das Mehrfamiliensegment umzuleiten. Denn besonders Familien mit Kindern oder junge Paare mit Kinderwunsch waren es, die in der Vergangenheit ins Umland abgewandert sind, weil sie in Heidelberg keine Wohnung fanden – doch genau dieses Klientel will man eigentlich in der Stadt halten. Auch preisgünstiger Wohnraum muss in Zukunft verstärkt geschaffen werden (siehe Artikel unten). Gerade auf den ehemaligen Militärflächen sieht Gewos große Mög-

lichkeiten, die Nachfrage in den verschiedenen Segmenten zu erfüllen. Zusätzlich gelte es, vor allem in der Innenstadt „behutsam Verdichtungspotenziale zu nutzen“, heißt es weiter.

„Wir hören immer, dass wir keine Nachverdichtung und kein neues Bauland brauchen. Diese Aussage stimmt so nicht, wir brauchen mehr“, sagt Baubürgermeister Bernd Stadel. Und Joachim Hahn, der Leiter des Stadtplanungsamtes, ergänzt: „Viele Punkte aus der Studie haben wir schon aufgegriffen. Aber es ist gut, dass noch einmal klar formuliert wurde, dass wir die Wohnungsprobleme durch die Bahnstadt und die Konversionsflächen noch nicht im Griff haben.“

Eine Frage des Preises

Bei Neubauten ist eine Förderung teuer – Studie schlägt Kooperationen mit Wohnungswirtschaft vor

ste. Wohnungen in Heidelberg sind teuer. Um eine gesunde Mischung in der Bürgerschaft zu erhalten, muss in den nächsten Jahren und Jahrzehnten bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, so steht es in der Wohnraumbedarfsanalyse des Gewos-Instituts (siehe Artikel oben). Doch gerade das ist in Heidelberg nicht ganz einfach.

Wohnungen neu zu bauen, bei denen der Kauf oder die Miete gefördert werden, ist teuer. Denn die Stadt – und damit der Steuerzahler – muss für die Differenz zum Marktpreis aufkommen. Im derzeitigen Bestand kann das Problem nicht gelöst werden, denn vereinbarte Bindungen laufen aus, und danach können (und werden) die Anbieter ihre Wohnungen zu Marktpreisen vermieten oder verkaufen.

So ist die Zahl der Sozialwohnungen in Heidelberg laut Studie in den letzten fünf Jahren um 1500 zurückgegangen – auch weil das Land den Neubau zurückgefahren hat. Darum schlagen die Gewos-Experten unter anderem Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft vor, die nicht auf bestimmte Wohnanlagen bezogen sind, sondern die Kontingente vorsehen. Dafür kommt der sogenannte Bindungstausch in Betracht. Dabei erhält ein Investor für einen Neubau öffentliche Mittel, die Wohnungen mit Mietpreisbindungen werden aber in seinen schon bestehenden Objekten zur Verfügung gestellt. Da die Marktmieten für diese Wohnungen nicht so hoch sind wie für neue, muss die Stadt weniger subventionieren. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft

GGH sei dabei „ein ganz wichtiger Partner“, betont Felix Arnold von Gewos. Die anderen großen Gesellschaften würden sich eher zurückhalten.

„Wir versuchen immer, auch bei Neubauten geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen“, sagt Baubürgermeister Bernd Stadel zu den Vorschlägen. Und bei den ehemaligen Militärflächen müsse man sich Gedanken machen, ob nicht überall „top-saniiert“ werde, um auch dort Wohnungen zu schaffen, die sich etwa junge Familien leisten können. „Wir müssen aber vorher wissen, was wir dafür bezahlen“, so Stadel weiter. Das handelt die Stadt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, an die die Flächen nach der Räumung durch US-Armee und Nato zurückfallen.

Bahnstadt beschert den Bau-Boom

ste. Laut Gewos-Studie war die Bautätigkeit in Heidelberg in den letzten Jahren „eher verhalten“. Das ändert sich durch die Bahnstadt. Werden die Planungen eingehalten, werden dort jährlich mehr Wohnungen gebaut, als in der ganzen Stadt im Mittel der letzten zehn Jahre. Immerhin hat sich das Wohnungsangebot in der letzten Dekade um fünf Prozent vergrößert. Mehr als die Hälfte des Bestands (53 Prozent) nehmen Zwei- und Drei-Zimmer-Appartments ein. Nur 29 Prozent sind Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Insgesamt dominieren Mehrfamilienhäuser (79 Prozent), sie machen vor allem in Bergheim und der Weststadt fast den gesamten Bestand aus. Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es eher in Schlierbach, Ziegelhausen, Wieblingen und dem Pfaffengrund.