

Heidelberg



Viertes Dialogforum Wohnen

Dokumentation der Veranstaltung am 07. November 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Abends	5
2. Ablauf	5
3. Arbeitsweise und Fragestellungen	6
4. Ergebnisse zu den Nachfragegruppen	8
4.1 Nachfragegruppe der „1-Personenhaushalte und Singles“	8
4.2 Nachfragegruppe der „2-Personenhaushalte und Paare“	9
4.3 Nachfragegruppe der „Studierenden“	10
4.4 Nachfragegruppe der „Haushalte mit Kindern“	11
4.5 Nachfragegruppe der „Senioren“	12
5. Input Heidelberg-Studie 2018 zum Thema Wohnen	13
6. Fazit und Ausblick	15
7. Anhang	16

1. Anlass und Ziel des Abends

Die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes stärker ausdifferenzieren und entsprechende Wohnbedürfnisse zu konkretisieren, war Ziel des 4. Dialogforums. Mit diesen Erkenntnissen soll es gelingen, das Wohnungsangebot für Heidelberg zielgenauer und nachfrageorientierter zu entwickeln und dabei Wohnungsegmente zu stärken, die gegenwärtig noch nicht ausreichend auf dem Markt vertreten sind. So soll es gelingen, bei Konzeptvergaben, Baulandausweisungen oder in Wettbewerbsverfahren konkreter Wohnungsgemeinde sowie Anforderungen ans Quartier formulieren zu können, damit Wohnraum entlang der in Heidelberg bestehenden Bedarfe entstehen kann.

Somit widmete sich das Dialogforum der Aufgabe, Nachfragegruppen aus Sicht der Akteure „aus der Praxis“ zu definieren und ausdifferenzieren sowie anschließend zu erarbeiten, mit welchen Wohnformen diese Gruppen gegenwärtig versorgt werden. Dabei sollte deutlich werden, bei welchen Wohnformen und für welche Zielgruppen aktuell Engpässe auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt bestehen. Dafür war es von zentraler Bedeutung, auf das lokale Fach- und Expertenwissen der Dialogforumsmitglieder zurückzugreifen.



Dr. Gabriela Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bei der Begrüßung der Teilnehmenden

2. Ablauf

17:00 Uhr	Begrüßung (Dr. Gabriela Bloem)
17:10 Uhr	Einführung – Rückblick 1. Laboratorium (Andreas Jacob, FIRU mbH)
17:20 Uhr	1. Arbeitsgruppenphase – Ausdifferenzieren der Nachfragegruppen – Kennenlernen und Zusammenführen der verschiedenen Ansätze
18:10 Uhr	Pause
18:20 Uhr	2. Arbeitsgruppenphase – Wohnformen für die Nachfragegruppen – Input: „Ergebnisse zum Thema Wohnungsmarktpräferenzen aus der Heidelbergstudie 2018“ (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) – Wohnformen & (qualitative) Versorgungssituation
19:20 Uhr	Zusammenfassung und Ergebnissicherung (FIRU mbH)
19:55 Uhr	Schlusswort und geselliger Ausklang (Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck)

3. Arbeitsweise und Fragestellungen

Vorabbefragung

Im Vorfeld des Dialogforums wurde eine **Befragung** unter den Mitgliedern des Dialogforums mit folgenden Fragestellungen durchgeführt:

- Welche unterschiedlichen Nachfragegruppen bedienen bzw. sehen Sie auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt?
- Mit welchen Merkmalen können Sie diese beschreiben?
- Mit welchen Wohnformen bedienen Sie die von Ihnen genannten Nachfragegruppen bzw. welche Wohnformen benötigen diese Nachfragegruppen aus Ihrer Sicht?

Anhand der Rückmeldungen von 13 Akteuren zu den aus ihrer Sicht relevanten Nachfragegruppen, konnten fünf Gruppen als Arbeitsgrundlage für das Dialogforum abgeleitet werden:

- 1-Personenhaushalte/ Singles;
- 2-Personenhaushalte/ Paare;
- Studierende;
- Haushalte mit Kindern;
- Senioren.

Dialogforum Wohnen

In der 4. Sitzung des Dialogforums war es dann Ziel, diese Nachfragegruppen gemeinsam systematisch auszu-differenzieren, wesentliche Untergruppen zu beschreiben und anschließend zu bewerten, wie diese Gruppen derzeit auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt versorgt werden.

In einer **ersten Arbeitsgruppenphase** wurden die genannten Nachfragegruppen an fünf Tischgruppen ausdifferenziert. Die wesentlichen Untergruppen wurden erarbeitet und an Stellwänden strukturiert dargestellt. Eine weitere Aufgabe war es, diese Untergruppen auch nach niedrigem, mittlerem und hohem Einkommen zu sortieren und **einzuordnen**. Im Nachgang an eine kurze Ergebnispräsentation aller Gruppen bestand für die unterschiedlichen Akteure die Möglichkeit, durch das **Kleben von Punkten oder Logos** ihre jeweilige Einschätzung zu folgenden Fragen abzugeben:

- **Wohnungsmarktakeure:** Welche der Nachfragegruppen versorgen Sie mit ihrem Wohnungsangebot und ihren Beständen? (Bitte verwenden Sie ihr jeweiliges Logo!)
- **Soziale Institutionen:** Welche Nachfragegruppen beraten oder unterstützen Sie? (Bitte verwenden Sie ihr jeweiliges Logo!)
- **Politische Akteure und Verwaltung:** Welche Nachfragegruppen sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten auf dem aktuellen Wohnungsmarkt? (Bitte verwenden Sie als Verwaltungsmitarbeiter die schwarzen und als politischer Akteur die orangefarbenen Klebepunkte!)



Nach einem **Kurzinput** zu den Ergebnissen der Heidelbergstudie 2018 zu Wohnungssuche und Wohnpräferenzen folgte die **zweite Arbeitsgruppenphase**. Hier waren die Tischgruppen dazu angehalten, aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Arbeitsgruppenphase sowie der Bepunktung durch die unterschiedlichen Akteure, folgende Einschätzungen vorzunehmen:

- Entsprechen die bereitgestellten Wohnformen den Bedürfnissen der jeweiligen Nachfragegruppe? Welche Bedürfnisse haben sie (bzgl. Lage, Umfeld, Wohnung)?
- Welche Synergien, Konkurrenzen oder auch Probleme werden erkannt?

Abgeschlossen wurde diese Arbeitsgruppenphase ebenfalls mit einer Ergebnispräsentation der jeweiligen Tischgruppen im Plenum.

4. Ergebnisse zu den Nachfragegruppen

Die Ergebnisse des Dialogforums werden im Folgenden thematisch sortiert dargestellt, so dass jeweils alle Diskussionsergebnisse zur jeweiligen Nachfragegruppe zusammengefasst sind. Die Fotos der Stellwände befinden sich im Anhang der Dokumentation.

4.1 Nachfragegruppe der „1-Personenhaushalte und Singles“

Beschreibung der Nachfragegruppe

- Identifikation von vier Untergruppen: **Senioren, junge Berufstätige/ Pendler, Studierende/ Auszubildende und SGB-Empfänger**.
- In der Anordnung der Untergruppen nach „**Einkommensniveau**“ zeigt sich, dass die Gruppen **Senioren** und **junge Berufstätige/ Pendler Ausprägungen in beide Pole** (niedrig bis hoch) haben. Dabei haben einkommensstärkere Haushalte einen besseren Zugang zum Wohnungsmarkt.
- **SGB-Empfänger** und **Auszubildende** sind nur dem **niedrigen Einkommensniveau** zugeordnet, was wiederum einen schlechten Marktzugang zur Folge hat.



Matthias Meder vom SKM Heidelberg bei der Vorstellung der Arbeitsergebnisse zu den 1-Personenhaushalten

Einschätzungen zur Versorgung der Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

In der Bepunktung zeigt sich, dass bei der Wohnraumversorgung dieser Nachfragegruppe private, kommunale sowie genossenschaftliche Wohnungsunternehmen vertreten sind, wobei die niedrigeren Einkommen eher ausschließlich von letzteren versorgt werden. Dabei hat sich in der Diskussion auch gezeigt, dass 1-Personenhaushalte für die Wohnungsgenossenschaften keine spezifische Zielgruppe sind und diese nur über den Bestand bedient werden. Die sozialen Akteure haben in erster Linie die einkommensschwächeren Senioren und SGB-Empfänger im Fokus ihrer Unterstützungsangebote. Die Politik und Verwaltung sehen Studierende/ Auszubildende, SGB-Empfänger, aber auch Senioren als die Nachfragegruppen an, bei denen Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht.

Wohnbedürfnisse der Nachfragegruppe

- Gruppen, denen eher **ein geringes Einkommen** zur Verfügung steht und deren Auswahl am Wohnungsmarkt daher kleiner ist, brauchen eher **kleine Wohnungen mit 1 - 2 Zimmern um die 45 m², gerade SGB-Empfänger** sind auf Einhaltung dieser Wohnfläche aufgrund gesetzlicher Vorgaben angewiesen
- Für alle Gruppen werden **Wohngemeinschaften** - aus unterschiedlichsten Motiven heraus - auch als eine gewünschte, mögliche Wohnform genannt, so dass sie auch als Nachfrager größerer Wohnungen am Wohnungsmarkt auftreten können
- Finanzstärkere 1-Personenhaushalte (z.B. Senioren, junge Berufstätige/ Pendler) fragen eher mehr als ein Zimmer nach
- Eine **Möblierung** ist besonders für Auszubildende oder junge Berufstätige von Vorteil, wobei für Auszubildende analog zu Studierendenwohnheimen auch gemeinschaftliche Wohnformen nachgefragt werden
- Für **Senioren** können Wohnungsangebote attraktiv sein, die auch unterstützende Angebote und Dienstleistungen bereithalten. Wie auch **junge Berufstätige/ Pendler** mit höherem Einkommen setzen sie auf eine **gute Erreichbarkeit** sowie eine **qualitativ hochwertige Wohnung**

4.2 Nachfragegruppe der „2-Personenhaushalte und Paare“

Beschreibung der Nachfragegruppe

- Identifikation einer breiten Anzahl an unterschiedlichen Gruppen auch nach dem Nachfragekriterium (E – Eigentum, M – Miete):
 - **Familienerwartungshaushalt (E),**
 - **junges Paar (Starterhaushalt) (M),**
 - **Alleinerziehende und 1 Kind (M),**
 - **Rentnerpaar (E/M),**
 - **2er-WG, davon zum Beispiel auch Betreute/r und Betreuer/in (M),**
 - **betreute 2er-WG (M)**
 - **Paar davon 1 pflegebedürftig (E/M),**
 - **Paar mit erwachsenen Kindern (M/E),**
 - **SINKIS (Single income/ no kids) (M/E),**
 - **DINKIS (double income/ no kids) (M/E),**
 - **Paar in gemeinschaftlicher Wohngruppe (M/E),**
 - **Zweck-/ Berufstätigen-WG (M).**
- Innerhalb dieser stark diversen Gruppe war eine Zuordnung von den einzelnen Gruppen nach Einkommen nur kaum möglich. So ist davon auszugehen, dass Alleinerziehende und beispielsweise betreute 2er-WGs eher über ein niedriges Einkommen verfügen. Berufstätigen-WGs und Paare mit erwachsenen Kindern wurden dem mittleren Einkommenssegment und nur die DINKIS konnten eindeutig den hohen Einkommen zugeordnet werden. Von einigen Ausnahmen abgesehen, kann insgesamt von einer Einkommensspreizung über alle Untergruppen ausgegangen werden.

Einschätzungen zur Versorgung der Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

In der Bepunktung zeigt sich eine Versorgung dieser Nachfragegruppen durch alle Marktteilnehmer, wobei auch hier Unterschiede in der Versorgung der unterschiedlichen Einkommensgruppen bestehen. Vor allem die GGH und die Genossenschaften können gerade die niedrigeren Einkommensgruppen versorgen. Aus politischer Sicht spielen vor allem die Wohnungsversorgung von betreuungs- oder pflegebedürftigen Haushalten sowie die von Alleinerziehenden eine wichtige Rolle; Gruppen, die auch die sozialen Akteure im Fokus ihrer Angebote haben.

Wohnbedürfnisse der Nachfragegruppe

- Bei dieser Nachfragegruppe spielt die Frage nach Wohnen in Miete oder Eigentum eine wichtige Rolle, daher wurde zu allen Gruppen eine Einschätzung abgegeben, ob eher Wohnen in Miete oder im Eigentum präferiert wird (siehe oben)
- Aufgrund der ansonsten großen Bandbreite an Wohnbedürfnissen innerhalb der 2-Personenhaushalte hat sich die Tischgruppe auf die unterschiedlichen Wohnformen und –bedürfnisse konzentriert, die ihrer Ansicht nach am Heidelberger Wohnungsmarkt bisher noch nicht ausreichend zur Verfügung gestellt werden. Benötigt werden aus Sicht der Gruppe:
 - Wohnungen für **Menschen mit Einschränkungen,**
 - **qualitativ hochwertige Wohnungen** als Anreiz für Haushalte, die ein EFH freimachen könnten,
 - ausreichend Wohnraum für **Menschen mit geringem Einkommen**
 - Wohnformen, die den **Gemeinschaftsgedanken** in sich tragen (z.B. Baugruppen, innovative Großwohnungen wie „Kalkbreite“ in Zürich)
 - Ausbau des **genossenschaftlichen Wohnens**

4.3 Nachfragegruppe der „Studierenden“

Beschreibung der Nachfragegruppe

- Die Teilnehmer identifizierten innerhalb dieser Nachfragegruppe keine konkreten Gruppen, sondern unterschiedliche Wohnformen, wie **Einzelappartement oder Wohngemeinschaft**.
- Duale Studierende bevorzugen beispielsweise Einzelapartements, während jüngere oder ausländische Studierende eher in WGs ziehen.
- Es kann festgestellt werden, dass es prinzipiell eine große Nachfrage bei den Studierenden gibt und das **Angebot aktuell kleiner als die Nachfrage** ist.



Herr Sokoll, Studierendenvorstand AÖR, bei der Vorstellung der Tischgruppenergebnisse zu den „Studierenden“

Einschätzungen zur Versorgung der Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

In der Bepunktung zeigt sich vor allem das Studierendenvorstand als Versorger von Studierenden mit Wohnraum. Aber auch die übrigen Wohnungsmarktakteure bedienen diese Nachfragegruppe mit spezifischen Angeboten. Zudem tritt diese Gruppe zusätzlich als Nachfrager größerer Wohnungen am allgemeinen Wohnungsmarkt auf, um Wohngemeinschaften zu bilden. Gerade letztere Versorgungsmöglichkeit wird von den politischen Akteuren als Handlungsfeld identifiziert.

Wohnbedürfnisse der Nachfragegruppe

- Die **Lage** ist einer der zentralen Ansprüche dieser Nachfragegruppe an den Wohnungsmarkt: zentral und in Campusnähe.
- **Im Trend liegen Einzelapartements, bevorzugt vollmöbliert und mit einem „All in“ Angebot**, wobei diese Wohnform preislich nur für finanzstärkere Studierendengruppen finanzierbar ist.

Sonstige Hinweise

- Die Teilnehmer diskutierten darüber, was fehlt, um Wohnraum für Studierende zu schaffen, wo sie Potenziale hierfür sehen und wo die Herausforderungen und Problematiken liegen:
 - Es wurde festgestellt, dass zwar Mittel vorhanden sind, es jedoch an **geeigneten Grundstücken fehlt**; sind diese vorhanden, dann ist die **Konkurrenz auf dem freien Markt** oftmals groß oder diese sind oftmals nicht mit sozialem Wohnraum verträglich. Für Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken hingegen bestehen oftmals **baurechtliche Hürden**.
 - Gleichzeitig **fehlt es an größeren neuen Wohnungen**, die sich als WG eignen würden; wenn im Bestand vorhanden, dann sind diese oftmals stark renovierungsbedürftig.
 - Potenziale werden für **PHV** und der dortigen Ansiedelung universitärer Einrichtungen gesehen, gleichzeitig gibt es dort Aspekte, die gegen PHV als solches Potenzial sprechen (Lage, Atmosphäre).

4.4 Nachfragegruppe der „Haushalte mit Kindern“

Beschreibung der Nachfragegruppe

- Die Haushalte mit Kindern wurden in acht Untergruppen unterschieden:
 - **Internationale Haushalte (geringes bis hohes Einkommen),**
 - **Paare mit 3 und mehr Kindern (geringes bis hohes Einkommen),**
 - **Studierende/ Auszubildende mit Kindern,**
 - **Alleinerziehende,**
 - **Paare mit 1 Kind sowie Paare mit 2 Kindern (Schwellenhaushalte, mittlere Einkommen).**
- Bereits während der Findung der einzelnen Untergruppen wurde das Kriterium Einkommen angewandt und alle Gruppen in einem Koordinatensystem verortet, in dem die X-Achse das Einkommen und die Y-Achse die Marktzugänglichkeit darstellt: Im Ergebnis lässt sich aus diesem System ablesen, dass die **Chancen auf dem Markt mit Zunahme des Einkommens steigen** und die **Anzahl der Kinder**, deren Alter sowie die Internationalität des Haushalts ausschlaggebend für die **Zugänglichkeit zum Markt** sein können.



Herr Kraus, GGH, bei der Vorstellung der Ergebnisse zu den Haushalten mit Kindern

Einschätzungen zur Versorgung der Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

Die Bepunktung verdeutlicht, dass diese Nachfragegruppe von allen Marktakteuren bedient wird, wobei auch hier vor allem die GGH und die Wohnungsgenossenschaften eher die Niedrigeinkommen bedienen. Für die Gruppe der Alleinerziehenden sehen Politik, soziale Akteure und auch die Verwaltung einen besonderen Handlungs- und Unterstützungsbedarf. Doch auch Familien mit mehr als 2 Kindern und eher niedrigem Einkommen sieht die Politik als eine Nachfragegruppe an, die sich derzeit am Wohnungsmarkt nicht gut versorgen kann.

Wohnbedürfnisse der Nachfragegruppe

- Generell ist für diese Nachfragegruppe eine **zentrale Lage**, eine gute **ÖPNV-Anbindung** sowie ein **familienfreundliches Wohnumfeld** und die **Versorgung** (Kita, Einkaufen) wichtig.
- Für die Untergruppen, die eher geringes Einkommen und schlechten Marktzugang haben, ist es vor allem wichtig, **günstigen und kompakten sowie förderfähigen Wohnraum zur Miete** zur Verfügung zu haben, der es dennoch erlaubt, dass jedes Kind ein eigenes Zimmer hat.
- Mit zunehmendem Einkommen spielt auch der Wunsch nach (günstigem) **Eigentum**, auch in Form von Einfamilienhäusern, eine größere Rolle.
- Zugleich benötigen diese Gruppen, je nach Anzahl der Kinder, auch **Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern** in Miete oder Eigentum.
- Gleichzeitig sollte in die Zukunft gedacht werden, so können attraktive Alternativen zum Eigenheim bei Auszug der Kinder für die vor Ort verbleibenden Eltern interessant sein, was wiederum großen Wohnraum für andere Familien wieder freimachen würde.

4.5 Nachfragegruppe der „Senioren“

Beschreibung der Nachfragegruppe

- Die Gruppe differenzierte die Nachfragegruppe der Senioren in
 - **1-Personenhaushalt,**
 - **2-Personenhaushalt,**
 - **Senioren-WG,**
 - **Mehrgenerationen-Wohnen**
 - **1-Personenhaushalt mit Mitbewohnermöglichkeit.**



Frau Nipp-Stolzenburg, Mitglied des Gemeinderats bei der Vorstellung der Arbeitsergebnisse zu den Senioren

Einschätzungen zur Versorgung der Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt

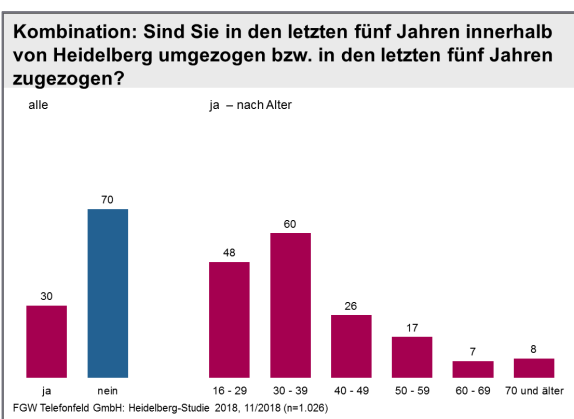
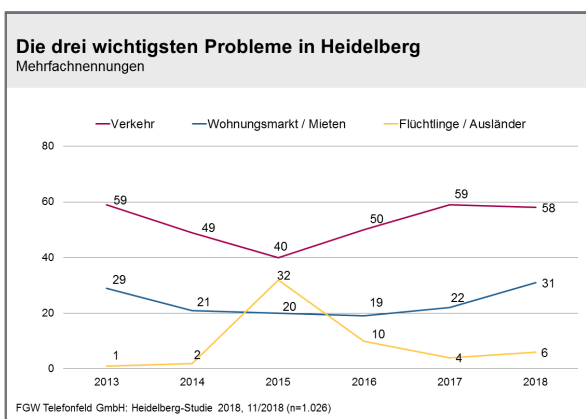
In der Bepunktung zeigt sich, dass Senioren vor allem in der Lebens- und Wohnform der 1- oder 2-Personenhaushalte mit Wohnungen am Wohnungsmarkt bedient werden. Die sozialen Akteure legen in ihren Unterstützungsangeboten den Fokus auf die alleinstehenden Senioren. Auch Politik und Verwaltung sehen bei dieser Nachfragegruppe den größten Handlungsbedarf. Das Mehrgenerationen-Wohnen wird dabei als ein wichtiges Handlungsfeld angesehen.

Wohnbedürfnisse der Nachfragegruppe

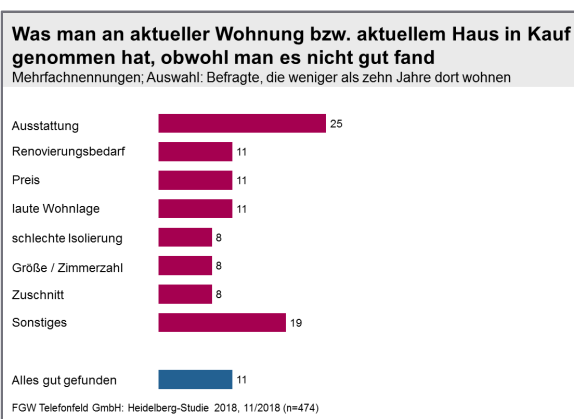
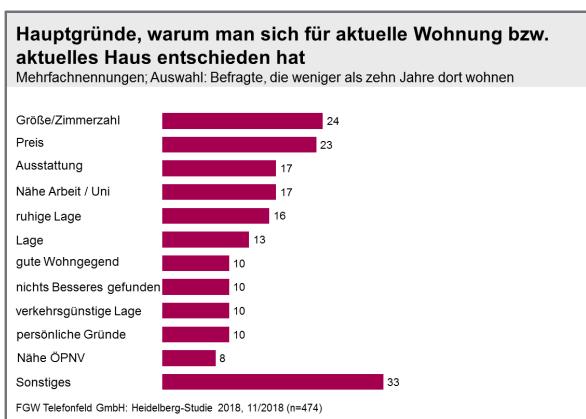
- Vorhandensein von Versorgungsstrukturen,
- Barrierefreiheit/ -armut der Wohnung,
- Verfügbarkeit von vertrauter Nachbarschaftshilfe sowie Dienstleistungen (beispielsweise für kleinere Reparaturen und ähnliches).
- Für Senioren spielen bei den Wohnformen vor allem qualitative Kriterien eine Rolle wie bspw. **Barrierefreiheit bzw. -armut** sowie die **Funktionalität** und **Flexibilität** der Wohnung.
- Senioren, insbesondere Alleinstehende, wollen nicht, wie andere jüngere 1-Personenhaushalte, nur in einem Zimmer leben, sondern brauchen **nicht zu große 2- bis 3-Zimmerwohnungen**, die den oben genannten Kriterien entsprechen.

5. Input Heidelberg-Studie 2018 zum Thema Wohnen

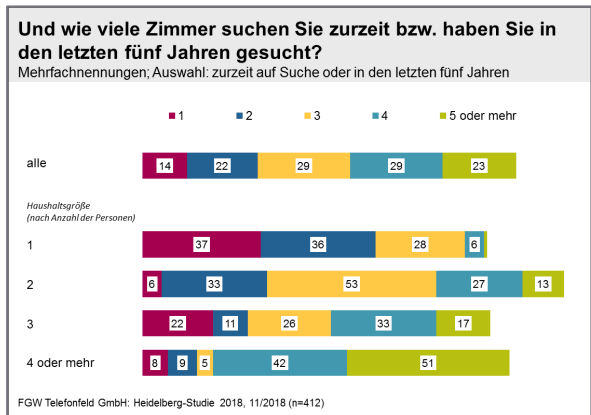
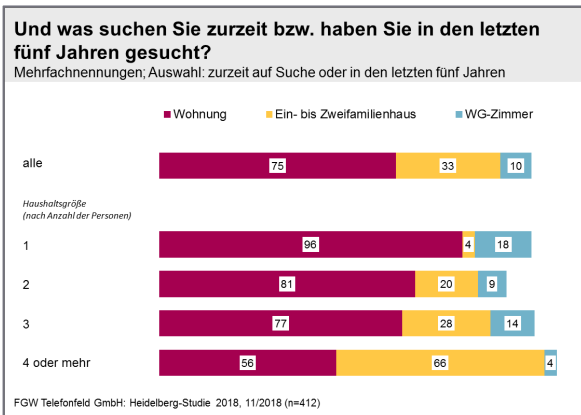
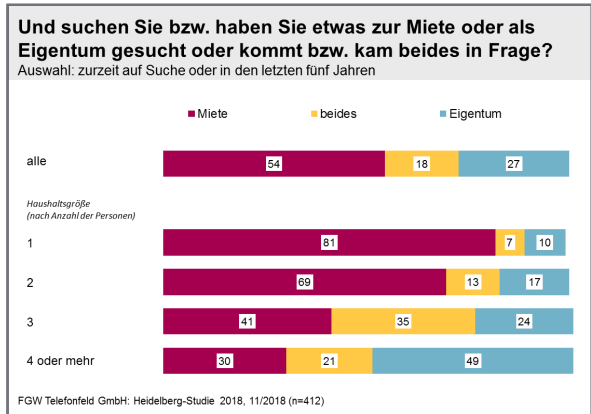
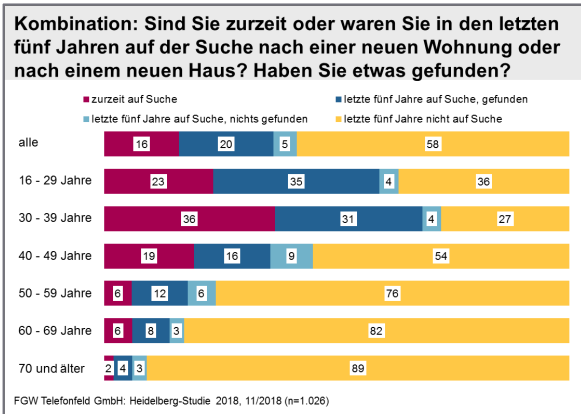
Carolina Föhl vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik stellte als Einleitung zur zweiten Arbeitsgruppenphase ausgewählte Ergebnisse aus der Heidelberg-Studie 2018 vor. Mittels einer Telefonbefragung wurden über 1.000 Heidelbergerinnen und Heidelberger unter anderem zum Schwerpunkt Wohnen befragt. Die Umfrageergebnisse zeigen dabei interessante Erkenntnisse bezüglich der hauptsächlich auf dem Wohnungsmarkt aktiven Nachfragegruppen und ihren Wohnungspräferenzen auf. Im Wesentlichen ging Frau Föhl auf das Umzugsverhalten, Suchdauer hinsichtlich neuem Wohnraum, Wohnungsgrößen sowie Umzugsgründe ein.



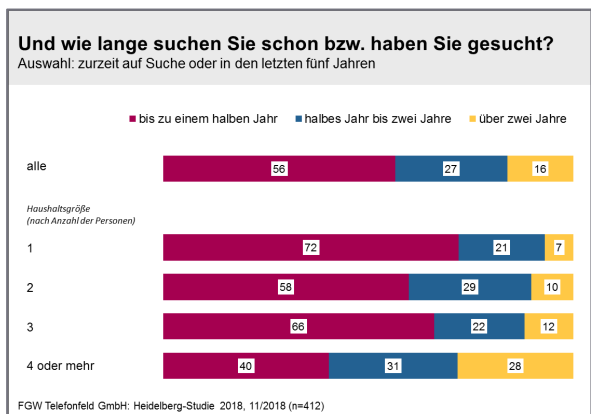
Dass das Wohnen als eines der drei drängenden Probleme in Heidelberg benannt ist, wird verständlich, wenn die Befragungsergebnisse der Heidelberg Studie 2018 zum Thema Wohnungssuche näher betrachtet werden. Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist von einer recht hohen Fluktuation geprägt, da 30% der Befragten angeben, dass sie in den letzten fünf Jahren um- oder zugezogen sind. Dabei geht diese hohe Dynamik vor allem von den jüngeren Altersgruppen, den 16- bis 39-Jährigen, aus.



Bei ihrer Wohnungssuche war für die Befragten, vor allem für diejenigen mit Kindern, in erster Linie die Größe der Wohnung sowie ihr Preis ausschlaggebend. Bei den Befragten ohne Kinder, war die Nähe zur Arbeit oder zur Uni wichtiger als bei den Befragten mit Kindern.



In der Umfrage hat sich gezeigt, dass circa jeder Vierte der 16- bis 29-Jährigen derzeit auf Wohnungssuche ist, bei den 30- bis 39-Jährigen ist es sogar jeder Dritte. So sind in Heidelberg vor allem die Befragten in der Familiengründungsphase (Familien mit einem oder zwei Kleinkindern) auf Wohnungssuche. Ihre Suche richtet sich stärker als bei den übrigen Befragten auf Wohneigentum und auch auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Insgesamt werden von allen Befragten überwiegend Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern nachgefragt. Es zeichnet sich ab, dass die Haushalte überwiegend Wohnungen suchen, deren Zimmeranzahl der Größe ihres Haushalts plus 1 entspricht.



Die Wohnungssuche der Heidelbergerinnen und Heidelberger richtet sich noch immer sehr stark auf die Stadt selbst. Während kleinere Haushalte relativ zeitnah mit Wohnraum versorgt werden können, tun sich größere Haushalte deutlich schwerer. Jeder dritte große Haushalt sucht zwischen einem halben Jahr und zwei Jahren nach einer passenden Wohnung. Jeder vierte sogar länger als zwei Jahre.



Als Umzugsgrund gaben die Befragten unter anderem eine veränderte familiäre Situation sowie die Zimmeranzahl an, wobei diese Gründe für die Befragten mit Kindern eine noch stärkere Rolle spielten als bei den Befragten ohne Kinder.

Damit sind die Gruppen, die auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt am mobilsten sind, zum einen Familien in der Umbruchsphase. Sie suchen Wohnungen entsprechend ihrer neuen Bedürfnisse. Zum anderen sind es die Studierenden und Auszubildenden, die eine hohe Umzugsfluktuation aufweisen.

6. Fazit und Ausblick

Was haben wir erreicht?

- Erfahrungen und Fachwissen aller Akteure zu den relevanten Nachfragegruppen in Heidelberg, zu den Bedarfen an die Wohnform sowie zur Wohnungsversorgung konnte gebündelt werden.
- Ein erstes gemeinsames Verständnis zu den unterschiedlichen Nachfragegruppe auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt konnte entwickelt werden. Es wurde aber auch deutlich, dass durch die stark praxisorientierte Herangehensweise an die Nachfragegruppen noch starke Überschneidungen zwischen den Gruppen bestehen.
- Die Dialogforumsmitglieder haben - über ihr eigenes Betätigungsfeld hinaus - gemeinsam die Bandbreite des Heidelberger Wohnungsmarktes in den Blick genommen.



Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister, beendet als Vorsitzender das 4. Dialogforum mit einem Schlusswort.

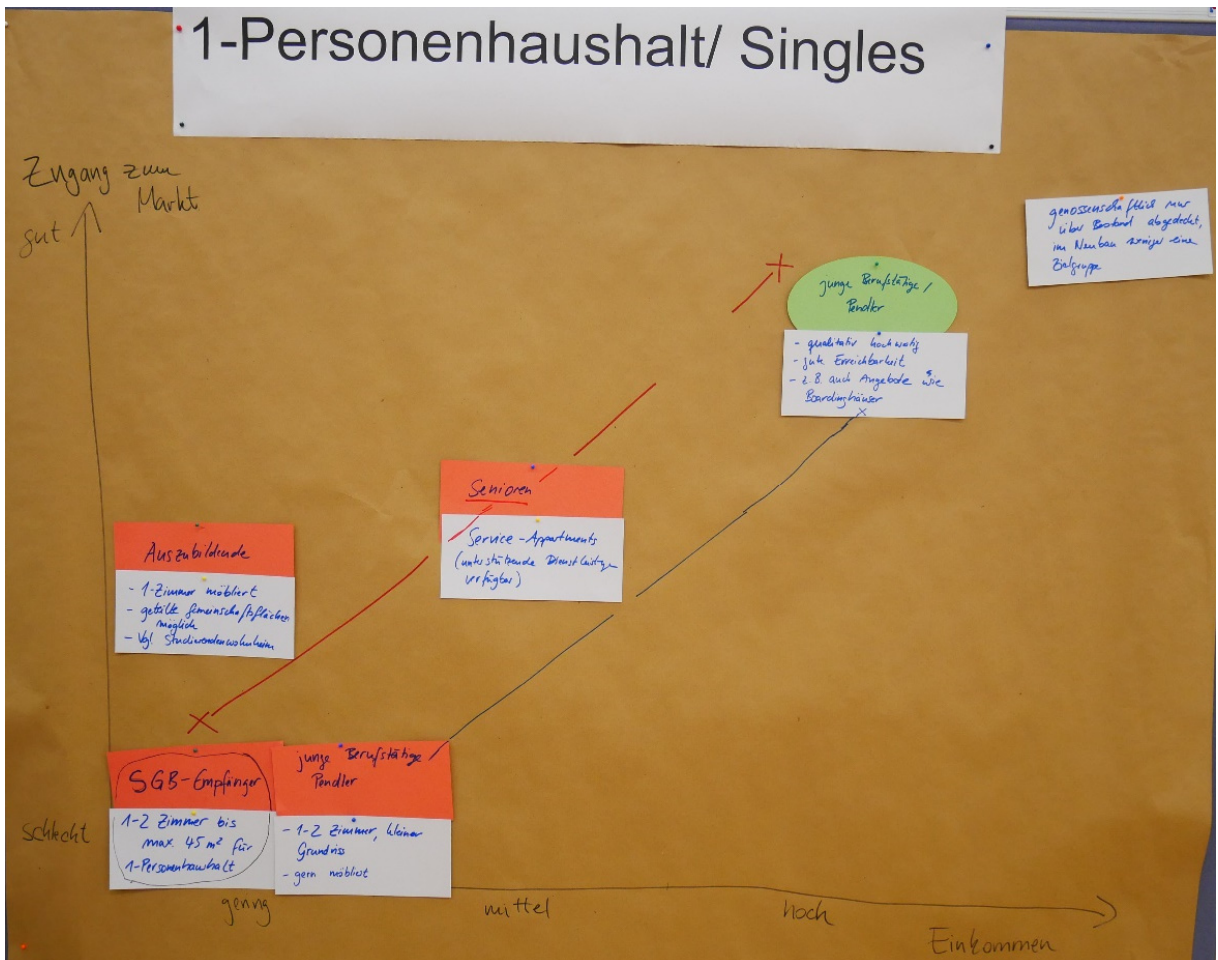
Wofür nutzen wir Ergebnisse des Dialogforums?

- Für die verschiedenen Nachfragegruppen wurden Bedarfe erarbeitet und formuliert, die bei der weiteren Konkretisierung von Maßnahmen zum Handlungsprogramm Wohnen Berücksichtigung finden sollen.
- Mögliche Partner und „Spezialisten“ für die jeweiligen Nachfragegruppen, sowie auch die Schnittmengen zwischen den Akteuren wurden ersichtlich. So können bei konkreten Projektideen Partner auch direkt angesprochen werden.

Was steht noch aus?

- Insbesondere die Nachfragegruppe der 2-Personenhaushalte hat sich als besonders divers und schwer systematisierbar herausgestellt. Falls im Zuge der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen die Notwendigkeit einer genaueren Beschreibung und Wohnbedarfserfassung besteht, muss diese Gruppe noch einmal detaillierter diskutiert und betrachtet werden.
- Die über die Nachfragegruppen hinaus formulierten weiteren Vorschläge zur Entwicklung von Wohnraum in Heidelberg sollten in einem anderen Rahmen berücksichtigt werden. Sie werden in den Themenpool für die weiteren Dialogforen aufgenommen.

7. Anhang



2-Personenhaushalt/ Paare

Logos: DBSH, ... GGH, FLÜWO, EPPLE, BEWOG

FAMILIEN-ERWARTUNGS-HAUSHALT (E)

RENTNERIN + RENTNER (EM)

2er - WES (M)

Betreiber/in + Betenke/r (M)

SINKIS (M/E)
2 Erw. - 1 Berufstätig

Paare (M)
junge Erwachsene
Startauftrag

Eltern mit Kindern, die immer mal wieder zu Besuch kommen (M/E)

Paar (E/M)
1 Person pflegebedürftig

Paar in gemeinschaftlicher Wohngruppe (M/E)

Differenzierung nach
Einkommen
niedrig mittel hoch

betreuete's (M)

Paar (M/E)
- Kinder aus dem Haus

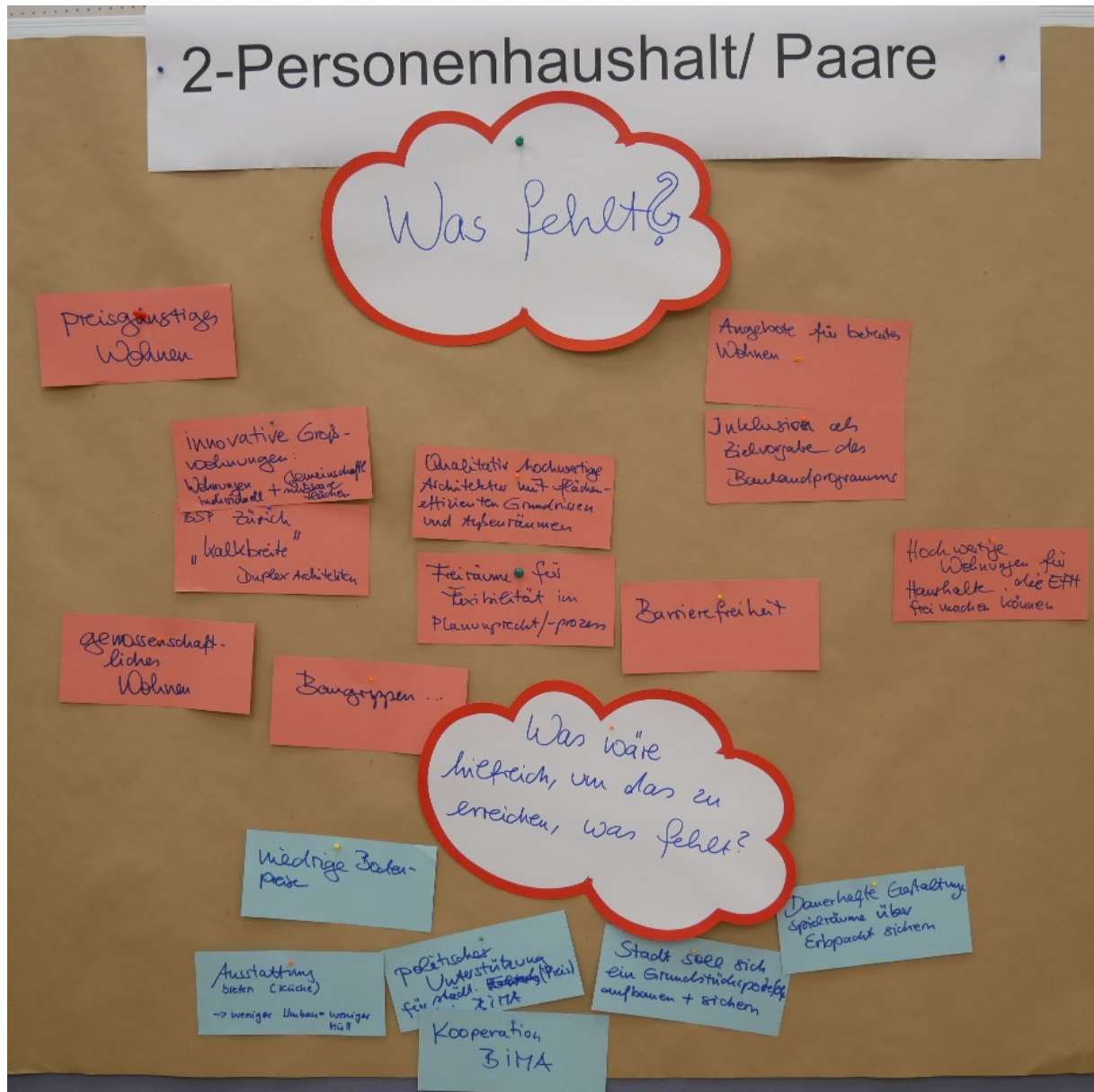
DINKIES (M/E)

Alleinerzieher mit 1 Kind (versch. Alters) (M)






**Scouting House
Senioren** (M)

Zwei Berufstätige WG (z.B. Handwerker, Rentner) (M)

oder Wohnbedürfnis
oder Lebenslage



Studierende



Ausstattung
"All in"
Internetnutzung zentral

Vollmöblierung
sehr gefragt

Fluktuation
• Verträge 2-3 Jahre
• Semesterweise

WGs
auf dem freien Markt

WGs v.a.
zu Studienbeginn

Wg-Zimmer ab 170€
bis
Einzelapartment 325€

Einzelzimmer
Finanzierschaft 470€

Studienbüro Netz
als
"Zimmervermittler"

Notwendig: "Hausse-Koffer"
→ Betreuung/ Betreuungswahl

Anteil
ausländischer
Studierenden bis 40%

soziale Unterschiede
Herkunft
"große Kinder"

Trend:
Einzelzimmer
besonders nachgefragt
(Stadtwerk)

Hochschul-/Unityp
in der jeweiligen Stadt
ausschlaggebend für
Nachfrage

Standort
möglichst
Campusnahe
"Bussenheim schon weit"

Zentrale Lage
↓ (wichtigster)
Preis

Generell
Bedarf größer als
Angebot (Mangelverhältnis)

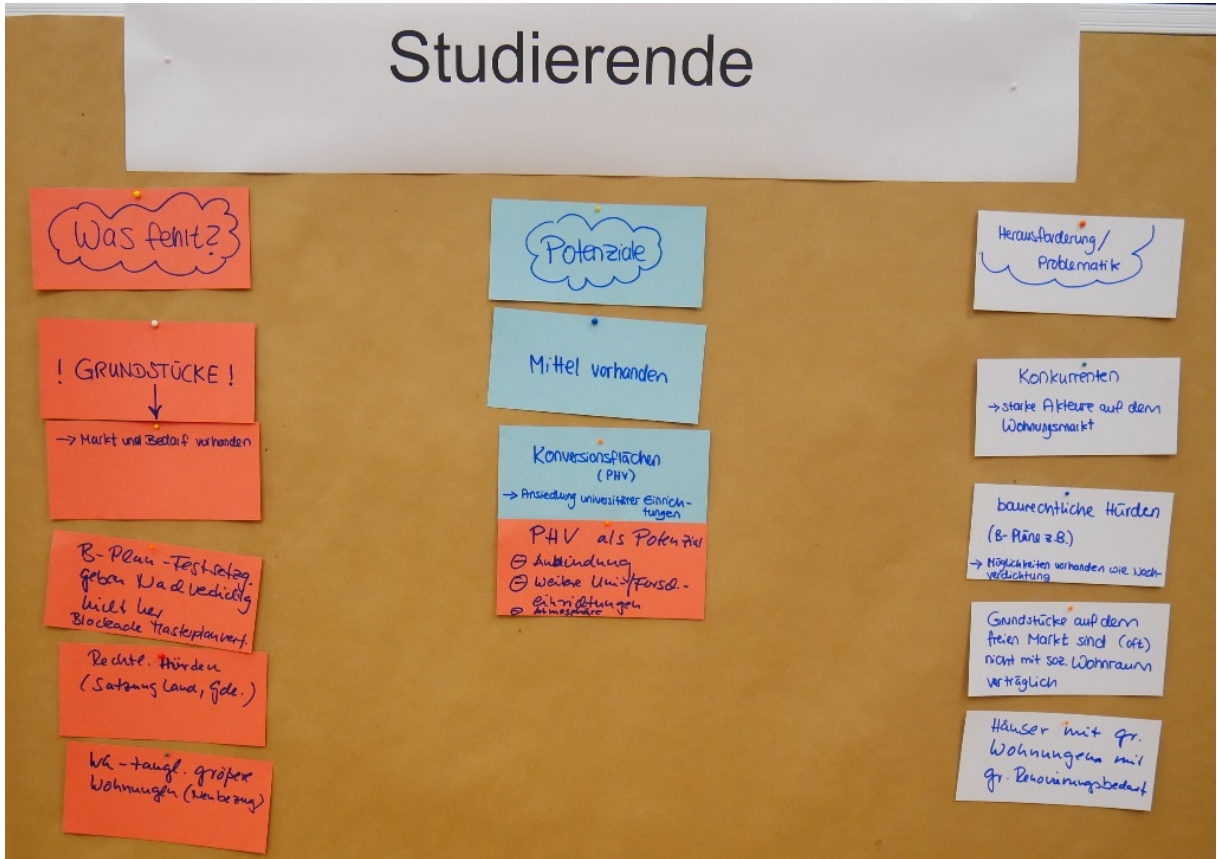
Hausstandort gewählt:
Kulturelle Hochschulen

1. Einzelapartements

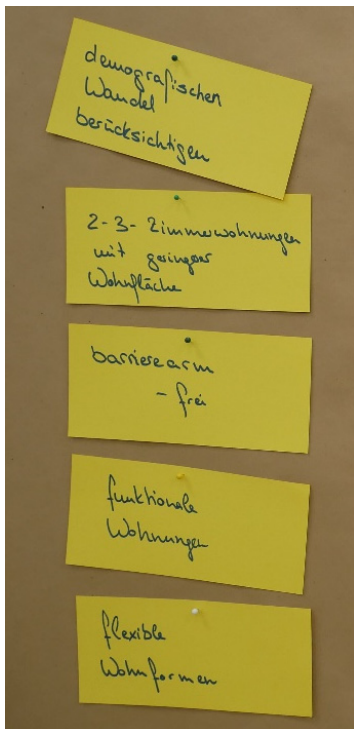
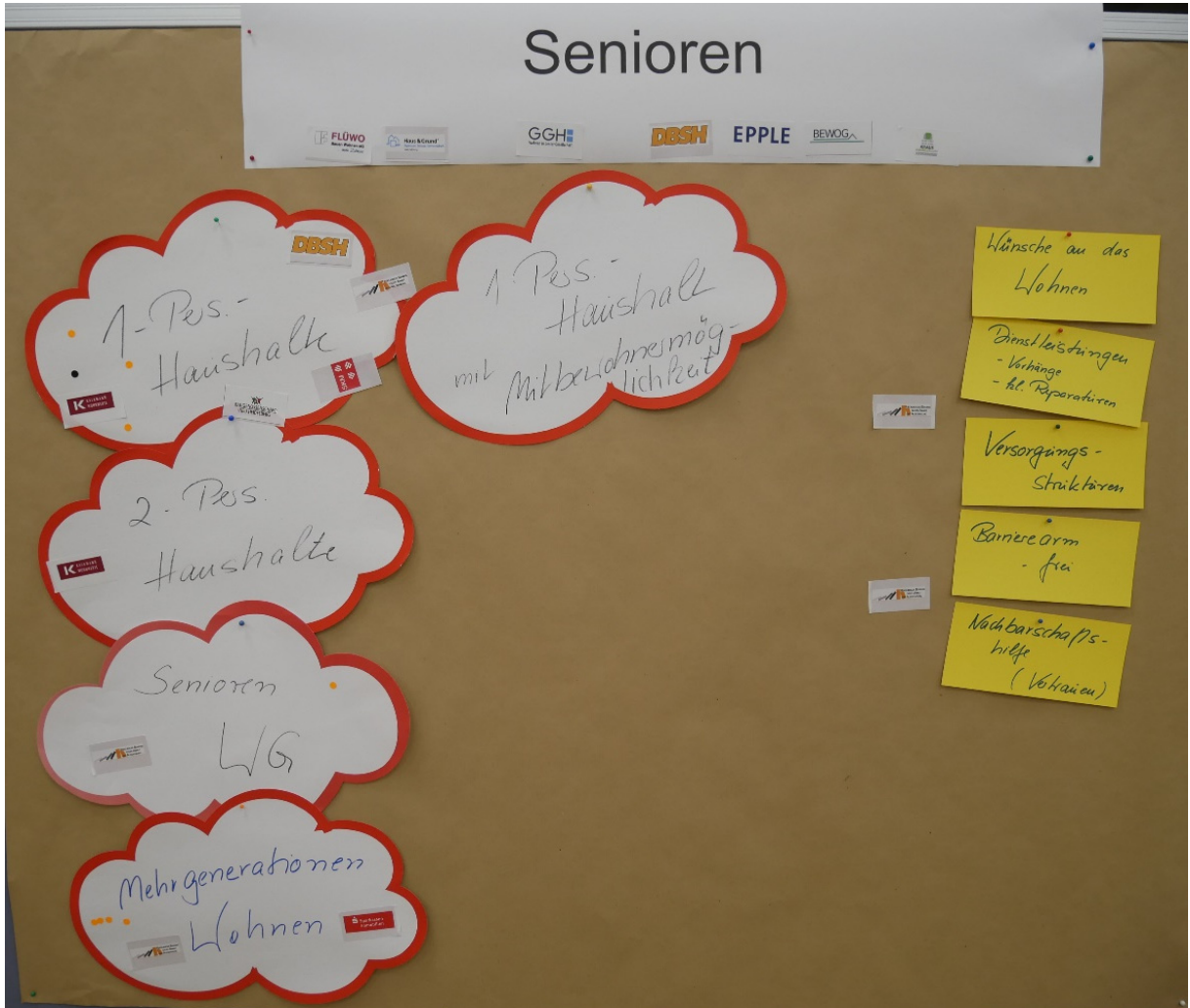
Tendenz:
• selten ausländische Studierende
• vermehrt: duale Studierende, ältere Studierende (in höheren Semestern), Studierende aus Elternhaus mit hohem/hoher Einkommensklasse

2. Wohngemeinschaften

Tendenz:
• vermehrt: ausländische Studierende, jüngere Studierende (niedrigere Semester)
• selten: ältere Studierende, Studierende die bereits Geld verdienen



Anmerkung: Das Plakat enthält die Arbeitsergebnisse von Arbeitsgruppenphase 1 und 2



Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

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

Bearbeitung und Koordination

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
FIRU mbH

Moderation

Andreas Jakob, FIRU mbH

Fotos

FIRU mbH

Heidelberg, Dezember 2019

**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