

# Initiativprogramm Wohnen Stadt Pforzheim

## *Sachstandsbericht*

**pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
und empirica ag**

**Auftraggeber:**

**Stadt Pforzheim**

Projektnummer:  
2018003

Datum:  
01.02.2019

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einordnung der Stadt Pforzheim vor dem Hintergrund deutschlandweiter Entwicklungstrends .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum .....	1
1.2	Allgemeine Entwicklungen/Tendenzen .....	1
1.2.1	Demografische Trends .....	1
1.2.2	Singularisierung und resultierendes Wohnflächenwachstum .....	5
1.2.3	Wirtschaftliche Trends – Gute konjunkturelle Entwicklung bis hin zur Vollbeschäftigung .....	6
1.2.4	Gesellschaftliche Trends – Wachsende Altersarmut.....	7
1.2.5	Gesellschaftliche Trends - Wachsende Polarisierung.....	8
1.2.6	Gesellschaftliche Trends – Konzentration junger Menschen in „Schwarmstädten“ .....	8
1.3	Resultierende Entwicklungen und Aufgaben für wachsende Städte.....	9
<b>2.</b>	<b>Resultierende Entwicklungen und Aufgaben in Pforzheim.....</b>	<b>10</b>
2.1	Die Wohnungsmarktentwicklung in Pforzheim .....	10
2.2	Regionales Gefüge/Verflechtungen von Pforzheim .....	11
2.3	Städtisches Gefüge von Pforzheim .....	11
2.4	Die aktuelle Ausgangssituation des Pforzheimer Wohnungsmarkts .....	12
2.5	Resultierende Anforderungen/Herausforderungen.....	12
2.6	Weichenstellungen/anstehende Entscheidungen .....	13
2.7	Zentrale Fragestellungen/Leitfragen .....	14
<b>3.</b>	<b>Themenfelder .....</b>	<b>14</b>
3.1	Bevölkerung + Haushalte (Nachfrage).....	14
3.1.1	Entwicklung + Prognose .....	14
3.1.2	Zielgruppe der Wohnungsnachfrage im Neubau (Anforderungen, Bedürfnisse, Wohnstiltypen etc.) .....	15
3.1.3	Resultierende Wohnraumnachfrage .....	19
3.2	Wohnungsmarkt (Angebot).....	20
3.2.1	Entwicklung + Verfügbarkeit.....	20
3.2.2	Anbieter und deren Angebot/Rolle (institutionell + privat).....	21
3.3	Quartiere .....	22
3.3.1	Städtebaulich-räumliches Leitbild: Stadtgliederung, übergeordnete Teilräume und Ziele .....	22
3.3.2	Bebauungsstruktur/Typologien, Quartierstypen .....	24
3.3.3	Bevölkerungsstruktur/Gruppen .....	25

3.3.4	Herausforderungen, Aufgaben, kritische Momente .....	26
<b>4.</b>	<b>Schlussfolgerungen, Ziele, Strategien .....</b>	<b>26</b>
4.1	Wohnungspolitische Ziele.....	26
4.1.1	Wohnraumentwicklung für breite Schichten .....	28
4.1.2	Wohnungsmarktbezogene Quartiersentwicklung .....	28
4.1.3	Positionierung der Stadt Pforzheim als Wohnstandort - Leuchttürme.....	29
4.2	Instrumente .....	30
4.2.1	Wohnbauoffensive - Baulandgewinnung, Flächenpolitik und Flächenmanagement .....	30
4.2.2	Beschleunigung Wohnungsbau .....	33
4.2.3	Aktivierung und Qualifizierung im Bestand .....	34
4.2.4	Differenzierung Wohnungsbau .....	35
4.2.5	Unterstützung einkommensschwacher Haushalte .....	36
4.2.6	Gemeinsame Entwicklungen gestalten, Bündnis für Wohnen, Ansprache Eigentümer .....	38
4.2.7	Qualitätssicherung in den Wohn- und Stadtquartieren.....	39
<b>5.</b>	<b>Leuchttürme.....</b>	<b>40</b>
5.1	Funktion und Wirkungsweise .....	40
5.2	Pforzheimer Projektbeispiele mit Leuchtturmcharakter .....	40
5.3	Erfordernisse an zukünftige Leuchtturmprojekte .....	42
5.4	Umsetzung .....	49

Bitte beachten Sie: Aufgrund fehlender Nutzungsrechte mussten einige Abbildungen vor der Online-Veröffentlichung leider entfernt werden (S.41-49).

## **1. Einordnung der Stadt Pforzheim vor dem Hintergrund deutschlandweiter Entwicklungstrends**

### **1.1 Lage im Raum**

Die Stadt Pforzheim liegt im Nordwesten Baden-Württembergs. Auf einer Gemarkungsfläche von rund 9.800 ha<sup>1</sup> leben heute rund 125.108 Einwohner<sup>2</sup> (Stand 2/2018) in insgesamt 15 Stadt- und Ortsteilen. Pforzheim ist Oberzentrum der Region Nordschwarzwald und Zentrum des Verdichtungsraums Karlsruhe/Pforzheim, der etwa 600.000 Einwohner<sup>3</sup> zählt und übernimmt damit eine wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion in der Region.

Die Einbettung in den Naturraum, besonders die „3-Flüsse-Landschaft“ von Enz, Nagold und Würm und die damit verbundene topografische Lage, sind räumliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt. Sie prägen die besondere Qualität der Wohnlagen in den Stadt- und Ortsteilen und bieten damit differenzierte Wohnangebote und Wohnstandorte für unterschiedliche Nutzer und ihre Bedürfnisse.

Pforzheim profitiert zudem von der zentralen Lage zwischen der Metropolregion Stuttgart und der Technologieregion Karlsruhe, der hohen Lagegunst an der Bundesautobahn A8 und dem Schienennetz der Deutschen Bahn. Über die Bundesautobahn A8 ist Pforzheim an die beiden Oberzentren Stuttgart (in 37 km Entfernung) und Karlsruhe (in 25 km Entfernung) angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der internationale Flughafen Stuttgart (ca. 35 Minuten) und der Flughafen Karlsruhe Baden-Baden (ca. 60 Minuten).

Die räumlich günstige Lage zwischen den Oberzentren Stuttgart und Karlsruhe und die hervorragende Lage in der reizvollen Naturlandschaft bilden eine gute Ausgangslage für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Pforzheim.

### **1.2 Allgemeine Entwicklungen/Tendenzen**

#### **1.2.1 Demografische Trends**

Die großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends sind heute weitgehend bekannt, angefangen von (langfristig) „weniger“ (in bestimmten Räumen), „älter“ und „bunter“ (demografische Trends) über „Industrie 4.0“ oder „Globalisierung“ (wirtschaftliche Trends) bis hin zur „Digitalisierung“ (technische Trends) sowie „soziale/

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019, Fläche seit 1996 nach tatsächlicher Nutzung, Stand 2017

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019, Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich, Stand 2/2018

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, Verdichtungsräume nach Fläche und Bevölkerung auf Grundlage des ZENSUS 2011 und Bevölkerungsdichte, Stand 2016

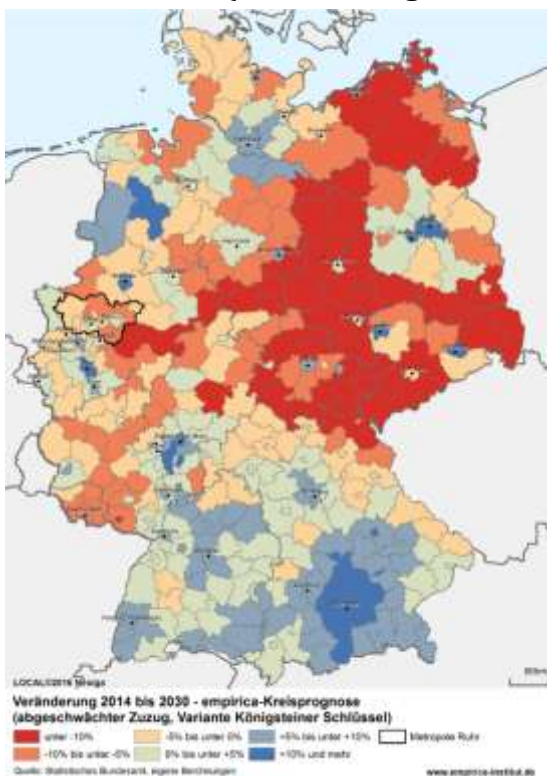
kulturelle Disparitäten“ oder „Urbanisierung“ (gesellschaftliche Trends). Diese Trends wirken in unterschiedlicher Form auf den Wohnungsmarkt

*(Langfristig) weniger (in bestimmten Räumen)*

Im Rahmen einer aktuellen Studie für die KfW hat empirica Korridore der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ermittelt.<sup>4</sup> Die erste Variante „starker Zuzug“ geht von einem langsamen weiteren Rückgang der Flüchtlinge aus, der noch bis 2025 anhält. Die zweite Variante „abgeschwächter Zuzug“ geht von einem etwas stärkeren Rückgang der zusätzlichen Wanderung aus, der zusätzliche Wanderungssaldo bleibt aber bis zum Jahr 2025 positiv. Für das Szenario „abgeschwächter Zuzug“ zeigt nachfolgende Karte die Ergebnisse in den Kreisen und kreisfreien Städten. Sichtbar wird, dass die Stadt Pforzheim absehbar zu den auch in längerer Frist stärker wachsenden Städten in Deutschland zählt.

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Pforzheim ist seit 2010 kontinuierlich gewachsen, in der vergangenen Dekade um rd. 8 bis 9 % und liegt damit auch im oberen Bereich im Regionalvergleich.

**Abbildung 1: Veränderung der Einwohnerzahl (Szenario „abgeschwächter Zuzug“), 2014-2030**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-Regionaldatenbank

**empirica**

<sup>4</sup> empirica (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Download der Studie: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzerntemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/Herausforderungen-und-Perspektiven-f%C3%BCr-den-deutschen-Wohnungsmarkt.pdf>

### *Älter – Mehr ältere Haushalte*

Die Bevölkerung altert, wenn die Menschen länger leben und gleichzeitig weniger Kinder geboren werden, dann steigt der relative Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der über 65-Jährigen wird zukünftig deutlich größer ausfallen als in der vergangenen und gegenwärtigen Situation und einen höheren relativen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Nach dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung<sup>5</sup> wird der Höhepunkt um das Jahr 2030 erreicht, wenn die Generation der Babyboomer das Rentenalter erreicht und der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung damit am höchsten ist.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu einer deutlichen Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen. Demnach werden mehr Personen in Rente gehen, als Erwerbspersonen nachkommen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes<sup>6</sup> werden im Jahr 2050 die Hälfte der Bevölkerung im Erwerbsalter, über 30 % 65 Jahre oder älter und circa 15 % unter 20 Jahre alt sein.

Allein durch Mengeneffekte steigen die Herausforderungen bezüglich des Wohnens im Alter. Hinzu kommen veränderte Wohnansprüche der älteren Bevölkerung. Insbesondere die Zunahme der Zahl der Hochaltrigen und dem altersbedingt höheren Risiko der Pflegebedürftigkeit bei den über 80-Jährigen, stellen erhebliche Anforderungen an die Altenhilfe.

Der Alterungstrend wird in Pforzheim in den vergangenen Jahren durch die hohe Zuwanderung jüngerer Menschen und damit verbunden auch einer Phase des natürlichen Wachstums überlagert. Die Wohnungsmarktanforderungen an den Alterungstrend werden somit aktuell durch weitere Anforderungen überlagert, bestehen jedoch nach wie vor und dürften spätestens mittel- und langfristig stärker in den Vordergrund treten.

Bei einem wachsenden Anteil älterer Menschen wächst auch die Zahl derjenigen mit unterbrochenen Arbeitsbiografien, häufig Frauen oder auch Ältere mit Migrationshintergrund mit niedriger beruflicher Qualifikation. Im Alter sind eine wachsende Zahl Menschen auf Transferleistungen angewiesen. Gleichzeitig wächst bei einem Rückgang nachbarschaftlicher familiärer Bindungen das Risiko von Vereinsamung insbesondere für Alleinstehende. Die Quartiersebene bildet eine wichtige Stellgröße für die Schaffung nachbarschaftlicher Kontakte und Unterstützungsangebote.

### *Mehr fitte Ältere (Downaging)*

Nach Ergebnissen der Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes<sup>7</sup> steigt die Lebenserwartung aller betrachteten Geburtsjahrgänge künftig nahezu durchgängig an. Setzt sich dieser Trend fort, könnten die im Jahr 2017 geborenen Jungen je nach

---

<sup>5</sup> Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) (2008): Bevölkerung: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland. Autoren: Jürgen Dorbritz et al. Wiesbaden.

<sup>6</sup> Siehe Fußnote **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Kohortensterbetafeln für Deutschland. Methoden- und Ergebnisbericht zu den Modellrechnungen für Sterbetafeln der Geburtenjahrgänge 1871 – 2017.

Variante durchschnittlich 84 bis 90 Jahre und Mädchen 88 bis 93 Jahre alt werden. Die steigende Lebenserwartung ist dabei nicht mit einer Verlängerung der Alterung zu erklären, sondern mit einem zeitlich späteren Einsetzen dieses Prozesses.<sup>8</sup> Diese Entwicklung ist auf den medizinischen Fortschritt, bessere Nahrung, Hygiene und Sicherheitstechnologien zurückzuführen.

Dieser Trend wirkt sich auf die Nachfragegruppe der Älteren (65+) aus. Der Begriff der „Alten“ ist in diesem Kontext nicht mehr angemessen. Man spricht heute schon von „jungen Alten“, „mittleren Alten“ und „Hochaltrigen/Hochbetagten“. Das Alter wird von Menschen durch das sogenannte „Downaging“ neu definiert. Das Bild, das die Gesellschaft im Jahr 2040 vom Alter hat, unterscheidet sich grundlegend von der früheren Zeit. Auch der Lebensstil über 80-Jähriger wird sich in der Zukunft von den früheren Generationen unterscheiden. Das subjektiv empfundene Alter der älteren Bevölkerung sinkt, wodurch sich ihre Anforderungen und Bedürfnisse ändern.<sup>9</sup> Faktoren wie die Attraktivität des Wohnumfeldes, die verfügbare Infrastruktur sowie Aktivitäten spielen für die fitten Älteren künftig eine bedeutendere Rolle bei der Wahl ihrer Wohnlage und Wohnform. Die gestiegene Lebenserwartung und sich ausdifferenzierende Lebensstile bedeuten daher eine Vervielfältigung von Lebensmodellen im Alter. Das Leben im Altersheim wie es heute noch üblich ist, wird durch neue, zeitgerechte Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften für ältere Menschen abgelöst. Die längere Lebenserwartung verhindert zwar nicht die Pflegebedürftigkeit im Alter, sie verschiebt diese jedoch zeitlich weiter nach hinten.

### *Bunter – Zuwanderung und wachsende Integrationsaufgaben*

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kommt Zuwanderern eine besondere Bedeutung zu. Eigenen Berechnungen von empirica zufolge könnte die Bevölkerung Deutschlands 2030 bei verstärkter Migration bei 83,5 Mio. liegen und bei geringer Migration bei 82,3 Mio. Dies ergibt eine Differenz von 1,2 Mio. Menschen, die im Jahr 2030 Wohnung und Arbeit benötigen oder nicht. Neben der Wohnraumversorgung sind es insbesondere die Integrationsaufgaben (Bildungs-, Arbeitsmarkt- und gesellschaftliche Integration), die in der Folge selektiver Umzugsprozesse kleinräumig ungleichmäßig verteilt sind. Hinzu kommt der jüngste „Stimmungswandel“ in der Bevölkerung, der sich in einer abnehmenden Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber Zuwanderern ausdrückt. Insbesondere zuwanderungsgeprägte Städte wie Pforzheim sind hier gefordert, Rahmenbedingungen für ein langfristig positives Miteinander zu schaffen.

Die positive Einwohnerentwicklung in Pforzheim ist auf die deutlich gestiegenen Wanderungsgewinne zurückzuführen, auch wenn ein jüngst starker Anstieg der Geburtenzahlen vorläufig die Sterbeüberschüsse nahezu ausgleichen konnte. Die höchsten Wanderungsgewinne wurden u.a. durch die Fluchtwanderungen 2015 erzielt, jedoch gab es bereits in den Vorjahren einen starken Zuzug ausländischer Personen, wäh-

---

<sup>8</sup> HEAG Holding AG (2012): Die Stadtwirtschaft von morgen.

<sup>9</sup> HEAG Holding AG (2012): Die Stadtwirtschaft von morgen.

rend der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung in nahezu allen Jahren negativ ausfällt. Im Ergebnis führen die Wanderungsbewegungen zu einer im Landesvergleich jungen Bevölkerungsstruktur, bei einer im Regionalvergleich höchsten Zunahme des Ausländeranteils der Bevölkerung.

Bei der deutschen Bevölkerung verliert Pforzheim Einwohner durch Suburbanisierung in den umliegenden Enzkreis, insbesondere durch Umzüge von Familien. Bislang ist zudem der Wanderungssaldo mit der Stadt Karlsruhe und Stuttgart negativ. Wanderungsgewinne werden demgegenüber mit dem Landkreis Calw erzielt und im geringeren Umfang mit dem Landkreis Böblingen, Ludwigsburg und Karlsruhe.

### 1.2.2 Singularisierung und resultierendes Wohnflächenwachstum

Schon heute bilden 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe der Wohnungsnachfrager. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird durch die steigende Anzahl der Singlehaushalte kontinuierlich kleiner („Singularisierung“). Zu den demographischen und soziokulturellen Entwicklungen, die zur Zunahme der Single-Haushalte führen, zählen z.B. neue, nicht-traditionelle Familien- und Lebensformen. So wächst z.B. die Bedeutung nichtehelichen Zusammenlebens, während die Ehe selbst an Bedeutung verliert.<sup>10</sup> Das IW Köln<sup>11</sup> beschreibt außerdem, dass insbesondere unter den Akademikern mehr Paare und Familien in sog. „Living-Apart-Together-Beziehungen“, d.h. ohne gemeinsamen Haushalt, leben. Hintergrund dafür ist die u.a. zunehmende Flexibilisierung der Arbeitswelt. Vor allem von hochqualifizierten Arbeitskräften wird eine hohe Mobilität erwartet, so dass die Paare/ Familien in mehr als einem Haushalt leben. Dies führt dazu, dass vor allem in strukturstarken Regionen, insb. in Großstädten, viele kleinere (Zweit-)Wohnungen, z.B. für Wochenendpendler, nachgefragt werden.

Unter den Single-Haushalten sind aber auch viele ältere Menschen, die nach einer Trennung, Scheidung oder Verwitwung alleine leben. Die Bertelsmann Stiftung<sup>12</sup> spricht von einer „Singularisierung des Alters“. Demzufolge leben bundesweit etwa 40 % der Bevölkerung über 65 Jahren allein. Insbesondere in Großstädten wird der Anteil noch höher geschätzt. Der Großteil der alleinlebenden Älteren sind Frauen. Die Alleinlebenden bleiben in der Familienwohnung leben, auch wenn der Partner verstorben oder die Kinder ausgezogen sind. Dadurch bleibt ihnen trotz der verringerten Haushaltsgröße eine sehr große individuelle Wohnfläche zur Verfügung (Remanenzeffekt)<sup>13</sup>. Die Alterung der Gesellschaft führt somit zu einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei einer steigenden Flächeninanspruchnahme. Durch

---

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland.

<sup>11</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum.

<sup>12</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Sozialplanung für Senioren. Demografische und sozial-strukturelle Daten.

<sup>13</sup> ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Hrsg.) (2010): Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen.



den Anstieg des Durchschnittalters wird ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße noch verstärkt.<sup>14</sup>

Die Verkleinerung der Haushalte ist eine Hauptursache des steigenden Wohnungsbedarfs. Der Bedarf an Single-Wohnungen und der damit wachsende Bedarf an Wohnfläche pro Kopf sind die Folgen des Trends.<sup>15</sup>

Auch in Pforzheim schlagen die Trends der Verkleinerung der Haushalte sowie dem Remanenzeffekt durch. Die Zahl der Haushalte wächst in Pforzheim schneller als die Zahl der Einwohner. Insbesondere bei der künftigen Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass das Wachstum der Wohnungsnachfrage über dem Wachstum der Einwohnerzahlen liegen wird.

### **1.2.3 Wirtschaftliche Trends – Gute konjunkturelle Entwicklung bis hin zur Vollbeschäftigung**

Der bereits langanhaltende konjunkturelle Aufschwung mit einer nach wie vor wachsenden Beschäftigung bildet günstige Rahmenbedingungen für die kommunalen Arbeitsmärkte. Aktuelle Studien<sup>16</sup> gehen von einer Vollbeschäftigung in Deutschland bis zum Jahr 2027 aus. Mit zunehmendem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte steigt das Lohnniveau. Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die heute jüngeren Generationen auswirken, die über ein relativ höheres Einkommen verfügen werden. Zurückzuführen ist diese erwartete Entwicklung hauptsächlich auf den demografischen Wandel. Denn wenn die geburtenstarken Jahrgänge ab 2022 das Rentenalter erreichen, werden innerhalb weniger Jahre deutlich mehr Arbeitsplätze frei, als Arbeitssuchende auf dem Arbeitsmarkt nachkommen. Genauer bedeutet dies, dass die Zahl der Erwerbstätigen von 2015 bis 2035 um 5 % zurückgehen wird.<sup>17</sup> In diesem Zusammenhang spielt insbesondere die Qualifizierung der Arbeitssuchenden eine entscheidende Rolle. Eine zielgerichtete Förderung des Bildungssystems gilt daher in Zukunft als grundlegende Voraussetzung. Der durch die Verknappung der Arbeitskräfte entstehende Fachkräftemangel, macht es für Betriebe schwieriger, ihre durch Renteneintritte frei werdenden Stellen zu besetzen. Mit zunehmendem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte steigt schließlich das Lohnniveau. Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die heute jüngeren Generationen auswirken. Insgesamt entwickelt sich der Trend hin zu Haushalten, mit zwei erwerbstätigen Ehepartnern und relativ höherem Einkommen.

Die langanhaltende konjunkturell günstige Entwicklung seit 2009 hat auch zu einem kontinuierlichen Beschäftigungswachstum am Wirtschaftsstandort Stadt Pforzheim geführt (fast ein Fünftel mehr Beschäftigte am Arbeitsort). Mit der günstigen Beschäftigungsentwicklung ist zudem das regionale Pendleraufkommen stark gestiegen. Als

---

<sup>14</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum.

<sup>15</sup> Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.) (2015): „Demographie-Konzepte der Kommunen in NRW“- Qualitative Bestandsaufnahme und Beispiele „guter Praxis“.

<sup>16</sup> Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit.

<sup>17</sup> Prognos AG und InWIS (Hrsg.) (2015): Lehren aus dem Strukturwandel im Ruhrgebiet für die Regionalpolitik.

wichtiger Wirtschaftsstandort pendeln nach wie vor deutlich mehr Menschen zur Arbeit nach Pforzheim ein als umgekehrt (Pendlersaldo von knapp 10.000 Personen). In den vergangenen Jahren ist jedoch die Zahl der Berufsauspendler stärker gestiegen als die Zahl der Berufseinpender. Entsprechend ist auch die Zahl der am Wohnort Beschäftigten stärker gestiegen (um rd. rd. ein Viertel). Die Bedeutung der Stadt Pforzheim als Wohnstandort innerhalb des regionalen Wirtschaftsraums ist in den vergangenen Jahren gewachsen. Gewachsen ist insbesondere die Zahl der Auspendler nach Stuttgart, nach Karlsruhe und in den Landkreis Böblingen.

#### 1.2.4 Gesellschaftliche Trends – Wachsende Altersarmut

Langfristig wird sich das Risiko der Altersarmut deutschlandweit erhöhen. Es gibt verschiedene Studien, welche die Entwicklung der Altersarmut untersuchen und prognostizieren. Je nach Prognoseverfahren und –annahmen unterscheiden sich Prognosen in ihren genauen Zahlen, nicht jedoch in ihrer Grundaussage. So erwarten z.B. empirica im Auftrag des DIA<sup>18</sup> sowie das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag der Bertelsmann Stiftung<sup>19</sup> einen Anstieg des Risikos für Altersarmut in Deutschland. Laut der Prognose von ZEW und DIW wird in Zukunft ein Fünftel aller Personen im Alter von 67 Jahren von Altersarmut betroffen sein. Bei den Prognosen zur Entwicklung der Altersarmut wird aber eines besonders deutlich: Nicht alle (zukünftigen) Rentner sind gleichermaßen betroffen. Am stärksten trifft die Entwicklung alleinstehende Frauen, Niedrigqualifizierte, Langzeitarbeitslose sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Der Anstieg der armutsgefährdeten Älteren wird zudem auch regional sehr unterschiedlich ausfallen.<sup>20</sup> So rechnen z.B. ZEW und DIW<sup>21</sup> damit, dass sich das Armutsrisiko für Neurentner in Ostdeutschland im Vergleich zu Neurentnern in Westdeutschland zwischen 2031 und 2036 fast verdoppeln wird. Aufgrund der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Stadt Pforzheim mit einem höheren Anteil einkommensschwächerer Personen besteht ein höheres Risiko für eine künftig überdurchschnittliche Entwicklung der Altersarmut und den resultierenden Anforderungen einer altersgerechten Wohnraumversorgung einer wachsenden Gruppen mit geringer Wohnkaufkraft. Der Anteil armer Älterer, die auf Grundsicherung angewiesen sind, ist in Pforzheim seit 2010 um mehr als 200 Personen gestiegen.

---

<sup>18</sup> empirica (2017): Altersarmut – Heute und in der Zukunft. Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge GmbH.

<sup>19</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerien.

<sup>20</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.)(2015): Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte.

<sup>21</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerien.

### 1.2.5 Gesellschaftliche Trends - Wachsende Polarisierung

Laut Hans-Böckler-Stiftung<sup>22</sup> nimmt die Anzahl der Betriebe, in denen Tarifverträge gelten, ab. Heutzutage ist nur noch jede zweite Arbeitskraft in einem tarifgebundenen Unternehmen beschäftigt. Gleichzeitig nimmt in Deutschland die Bedeutung des Niedriglohnssektors zu. Die Ursache für den wachsenden Niedriglohnsektor ist demnach die Veränderung der Wirtschaftsstruktur im Rahmen der Tertiärisierung.<sup>23</sup> Denn diese führt nicht nur zu einer Verschiebung der Beschäftigung vom Industrie- zum Dienstleistungssektor, sondern auch zu einer Einkommenspolarisierung innerhalb des tertiären Sektors. Mit steigendem Anteil der Dienstleistungen nehmen daher die schlecht vergüteten, einfachen Arbeitsplätze auf der einen Seite und die hoch bezahlten Stellen auf der anderen Seite zu, was letztendlich zu einer ungleichen Verteilung der Löhne führt. Hierbei sind besonders häufig gering Qualifizierte, junge Menschen oder Menschen mit Migrationshintergrund tätig. Dadurch leiden diese Personengruppen sowie auch Alleinerziehende besonders unter der Einkommenspolarisierung. Zusätzlich wirkt sich auch die Zuwanderung auf die Polarisierung aus. Da die Löhne der unteren Einkommensbezieher langsamer steigen als die Marktpreise, verstärkt sich insbesondere auf dem Wohnungsmarkt der Prozess der Polarisierung. Demnach spiegeln sich die Einkommensunterschiede in den ungleichen Wohnverhältnissen wider. Hinzu kommt ein Unterschied zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen, der den Prozess zusätzlich verschärft. Während Nachfrage und Preise nach Immobilien in schrumpfenden Regionen sinken, ist mit steigenden Preisen in wachsenden Regionen zu rechnen.<sup>24</sup>

Im regionalen Vergleich ist die Arbeitslosigkeit in Pforzheim, trotz der konjunkturell günstigen Entwicklung, höher als in den benachbarten Städten und Landkreisen. Ein höherer Anteil an erwerbsfähigen Personen kann von der Arbeitsmarktdynamik nicht profitieren. Zudem ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGBB II in den vergangenen Jahren in Pforzheim angestiegen. Da diese Entwicklung nicht stadträumlich gleichmäßig erfolgt, wird die bestehende stadträumliche Polarisierung in Pforzheim zwischen den Tallagen und den übrigen Stadtbereichen nach wie vor verfestigt. Zudem besteht künftig ein hohes Risiko, dass sich die Gegensätze weiter verfestigen oder auch verstärken werden.

### 1.2.6 Gesellschaftliche Trends – Konzentration junger Menschen in „Schwarmstädten“

Seit einigen Jahren gibt es den bundesweiten Trend, dass junge Menschen in stärkerem Maß als früher in einige als besonders attraktiv bewertete (Groß)Städte ziehen („Schwarmstädte“). Die 20 bis 35-Jährigen konzentrieren sich heute weit stärker auf bestimmte Städte als früher. In der Folge wachsen „Schwarmstädte“, während ländliche Räume und weniger attraktive Städte Abwanderung erleben. Dieses Phänomen

---

<sup>22</sup> Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit.

<sup>23</sup> Deutscher Gewerkschaftsbund und Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2018): Atlas der Arbeit

<sup>24</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (Hrsg.) (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. DIW Wochenbericht Nr. 23.

ist weniger verursacht durch die Stärke lokaler Arbeitsmärkte, sondern durch die Attraktivität der Wohnorte. Der zentrale, urbane Standort verliert in der weiteren Lebensplanung der „Schwärmer“ nicht seine Attraktivität. Dies ist ein Grund dafür, warum in den Schwarmstädten in zunehmendem Maß der Typus der urbanen Familien auftritt.

Die Stadt Pforzheim liegt räumlich zwischen den beiden Schwarmstädten Stuttgart und Karlsruhe. Die Verflechtungs- und Einzugsbereiche Pforzheims reichen in beide Zentren hinein. Auf den ersten Blick entsteht hierdurch ein großes Potenzial von der hohen Attraktivität aufgrund von Ausweichbewegungen von den teureren Standorten zu profitieren. Dies setzt voraus, dass dieses Potenzial durch ein entsprechend positives urbanes Standortimage sowie durch ein attraktives Wohnangebot noch besser genutzt werden kann.

### **1.3 Resultierende Entwicklungen und Aufgaben für wachsende Städte**

Die oben beschriebenen Trends führen in zahlreichen Metropolen, Großstädten und einzelnen Mittelstädten zu immer mehr Nachfrage nach Wohnungen mit der Folge steigender Mieten und Kaufpreise. In den wachsenden Städten haben sich, wie auch in Pforzheim, Mietpreisentwicklungen von der Einkommensentwicklung stark entkoppelt und verschärfen somit den Mangel bezahlbaren Wohnraums.

Für eine gute Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Deutschland müssen zukünftig deutlich mehr Wohnungen in den Zuzugsgebieten gebaut werden. Es ist notwendig, die Investitionstätigkeit in den Wohnungsbau zu stärken, um das Wohnungsangebot zu erhöhen – gerade auch im bezahlbaren Segment. Um bezahlbare Wohnungen dort zu schaffen, wo sie am dringendsten benötigt werden, müssen Kommunen für eine zügige Baulandbereitstellung sorgen. In Wachstumsstädten gibt es einen erheblichen Mangel an verfügbaren Baurechten und Bauland. Die kommunale Praxis zeigt, dass Flächenpotenziale in angespannten Wohnungsmärkten nur mit erheblichem Aufwand zu aktivieren sind.

Um die Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren, benötigen Kommunen Grundlageninformationen über die tatsächliche Verfügbarkeit von Baulücken und anderen Potenzialen sowie ein aktives Flächenmanagement mit einer Kommunikationsstrategie, z. B. für die Ansprache von Eigentümern und Investoren. Um langfristige Baulandpotenziale zu sichern, müssen Kommunen vor allem mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln (strategische Bodenvorratspolitik und vorhabenbezogener Zwischenerwerb). Im Rahmen einer Baulandstrategie könnten neben der generellen Angebotsausweitung durch Neubau auch Quoten für geförderten/ preisgedämpften Wohnungsneubau, die Festlegung von Qualitäten und Zielgruppen, kooperative Baulandmodelle, Nutzung von Erbbaurechten sowie die preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum zum Einsatz kommen (z. B. städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben).

Für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ist auch die Unterstützung der Bürger notwendig. Die Akzeptanz von Neubauvorhaben in der Bevölkerung ist eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung von Bauvorhaben. Dazu sind umfassende

Informationen, Transparenz und Beteiligung förderlich. Das Verständnis, dass nur durch den Neubau von Wohnungen die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden kann, muss vertieft werden. Insgesamt ist eine Kommunikationsstrategie zur Schaffung eines Neubauklimas notwendig, die verschiedene Elemente der Information, Beteiligung und Partizipation enthält.

Die Bereitstellung von Wohnbauland wird in vielen wachsenden Kernstädten jedoch nicht ausreichen, um das Mengen- und Preisproblem der Baulandbereitstellung zu lösen, da die mobilisierbaren Flächenpotenziale in den Kernstädten nicht ausreichen. Daher ist zukünftig auch eine stärkere und verbindlichere interkommunale Zusammenarbeit erforderlich, um Umlandgemeinden und Kernstädte stärker in eine gemeinsame Verantwortung der Wohnraumbereitstellung zu nehmen (z. B. Initiierung regionaler Bündnisse).

## **2. Resultierende Entwicklungen und Aufgaben in Pforzheim**

### **2.1 Die Wohnungsmarktentwicklung in Pforzheim**

Die Bautätigkeit im Wohnungsbau hat sich in Pforzheim in den letzten sechs Jahren erhöht und bleibt dennoch im Regionalvergleich eher verhalten. Während zwischen 2005 und 2010 im Schnitt pro Jahr rund 200 Wohnungen gebaut wurden, waren es zwischen 2011 und 2016 rund 300 Wohnungen. Im Regionalvergleich lag die Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwar etwas höher als in Stuttgart oder Karlsruhe, jedoch deutlich unterhalb der Landkreise. Im Mehrfamilienhausbau lag die Bauintensität deutlich unterhalb von Stuttgart und Karlsruhe aber auch noch unterhalb der Landkreise Böblingen und Ludwigsburg. Gleichzeitig hat sich der Bestand preisgebundener Mietwohnungen reduziert und wird sich wie in fast allen Städten absehbar durch künftige Bindungsausläufe weiterhin deutlich reduzieren. Ohne neue Bindungen werden bis 2025 rd. 38 % auslaufen.

Bis etwa 2012 lief die Einkommensentwicklung in Pforzheim parallel zur Mietpreisentwicklung. Seither hat sich auch in Pforzheim der Wohnungsmarkt beobachtbar angespannt. Der Medianmietpreis bei Neuvermietungen ist von 2012 mit rd. 6,20 €/m<sup>2</sup> bis 2017 auf rd. 7,60 €/m<sup>2</sup> und somit um etwa 23 % angestiegen. Die Einkommensentwicklung bleibt im gleichen Zeitraum deutlich unter 10 %. Die Wohnungsnachfrage war seither stärker als das Wohnungsangebot. Damit hat sich auch die Mietpreisentwicklung von der Einkommensentwicklung entkoppelt und wächst seither stärker. Die Marktanspannung wird in allen Segmenten spürbar, wirkt sich jedoch für die einkommensschwächeren Haushalte am stärksten aus. Dies wird u. a. durch die steigenden Wartelisten bei Wohnungsunternehmen aber auch eine rückläufige Fluktuation sichtbar. Die rückläufige Fluktuation führt zu einem „lock-in Effekt“ der Haushalte. Umzugsentscheidungen werden dann trotz unpassender, meist zu kleiner Wohnungen aufgeschoben, was bei Haushalten in angespannten Märkten zu einer wachsenden Wohnflächenarmut führt. Auch die Medianpreise für Wiederverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser sind in dem Zeitraum von rd. 290.000 € auf rd. 380.000 € gestiegen, ebenso die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen (von rd. 1.150 €/m<sup>2</sup> auf rd. 1.600 €/m<sup>2</sup>, bzw. im Neubau von rd. 2.550 €/m<sup>2</sup> auf rd. 3.400 €/m<sup>2</sup>). Mit

der zunehmenden Marktanspannung nimmt auch der Leerstand sukzessive ab (der marktaktive Leerstand liegt bei unter 2 % und entspricht i. W. einer Vollvermietung).

## 2.2 Regionales Gefüge/Verflechtungen von Pforzheim

Die Marktanspannung des Pforzheimer Wohnungsmarktes folgt einer insgesamt stark wachsenden Marktanspannung des regionalen Wohnungsmarktes, die neben den beiden Zentren Stuttgart und Karlsruhe auch die umgebenden Landkreise umfasst. Trotz des jüngsten Anstiegs liegt das Preisniveau in Pforzheim nicht nur deutlich unter dem Stuttgarter und Karlsruher Niveau, sondern auch unterhalb der Landkreise Ludwigsburg, Karlsruhe und Böblingen, während der Enzkreis nahezu gleichauf liegt.

Das regionale Preisgefälle sorgt nach Einschätzung lokaler Experten dafür, dass zunehmend Haushalte, die in der Region (z.B. im Landkreis Böblingen) arbeiten, sich für angebotene Objekte in Pforzheim interessieren. Insbesondere trifft dies auf neu in die Region zuziehende Haushalte, die eher offen für unterschiedliche Standorte sind. Bislang sind nach Einschätzung der lokalen Marktakteure vor allem die günstigeren Preise sowie die guten verkehrlichen Anbindungen (insb. Autobahnanschlüsse) die wichtigsten Entscheidungsfaktoren für den Standort Pforzheim. Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen wird dies in den beiden vergangenen Jahren bereits durch den rückläufigen Anteil an Käufer aus Pforzheim zugunsten von auswärtigen Käufern sichtbar (noch etwa die Hälfte). Selbstnutzende Käufer bilden nach Einschätzungen der Akteure die wichtigste Käufergruppe. Bei den Anlegern sind es bisher meist regionale Kleinanleger.

## 2.3 Städtisches Gefüge von Pforzheim

Pforzheims Siedlungsbereiche sind stark durch die Topografie beeinflusst. Das daraus entstandene historisch geprägte Bild der Stadt aus eher unattraktiven Tallagen mit einfachen Wohnlagen und attraktiven Hang- und Höhenlagen mit guten Wohnlagen am Stadtrand hat sich bis heute erhalten.

Die innerstädtischen Tallagen weisen stark verdichtete urbane Quartiere mit einfachen Wohn- und Mischstrukturen, wenig qualifizierten Freiräumen und teils mangelhafte Bausubstanzen auf. In den letzten Jahren wurden nur vereinzelt private Investitionen zur Aufwertung und Erneuerung von Wohnraum getätigt. Die hohe Lagequalität entlang der Gewässerstrukturen und das damit verbundene Potenzial für attraktive Wohnlagen wurde bislang noch nicht ausgeschöpft.

In den reizvollen innenstadtorientierten Halbhöhenlagen und den daran angrenzenden Siedlungsbereichen in Höhenlage, wie beispielsweise den Randbereichen der Nordstadt, Südweststadt oder Südoststadt finden sich heute vorwiegend kleinteiligere Siedlungsstrukturen mit hoher Lagequalität, hohem Grünanteil und stabilen Nachbarschaften. Besonders die äußeren Ränder direkt im Übergang zur Landschaft

bieten privilegierte Lagen. Nur vereinzelt durchbrechen verdichtete Siedlungsstrukturen, wie in Buckenberg/Haidach oder Sonnenhof das charakteristische Siedlungsgefüge.

Eine besondere Wohnqualität im Grünen versprechen die landschaftlich eingebetteten Siedlungsstrukturen der Höhenstadtteile Büchenbronn, Huchenfeld, Würm und Hohenwart, sowie der Stadtteil Eutingen mit Mäuerach. In ihnen finden sich attraktive Wohntypen in dörflichen Strukturen.

#### **2.4 Die aktuelle Ausgangssituation des Pforzheimer Wohnungsmarkts**

Die Stadt Pforzheim steuert gegenwärtig auf eine weitere Marktanspannung und wachsende Wohnraumversorgungspässe zu. Zentrale Auslöser der wachsenden Nachfrage sind die einerseits bereits längerfristigen bestehenden Zuwanderungen ausländischer Personen, die kurzzeitig durch die Sondersituation der Fluchtzuwanderung verstärkt wurden.

Andererseits kommt angesichts der lang anhaltenden günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage von Haushalten hinzu, die in der Region arbeiten und bislang meist preisgetrieben auch die Stadt Pforzheim in ihr Suchraster einbeziehen. Die im Regionalvergleich bisher verhaltene Bautätigkeit in Pforzheim hat angesichts des starken Nachfragerwachstums die gegenwärtigen Engpässe erzeugt. Nach wie vor prägen die stadträumlichen Gegensätze mit den Wohnlagen in den Tallagen einerseits und den Wohnlagen der Halbhöhenlagen sowie der randstädtischen dörflichen Bereiche einen polarisierten Pforzheimer Wohnungsmarkt.

#### **2.5 Resultierende Anforderungen/Herausforderungen**

Trotz der konjunkturell günstigen Entwicklung ist durch die Zuwanderung, insbesondere der direkten und indirekten Auslandszuwanderung der letzten Jahre, die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II angestiegen und die Arbeitslosigkeit nach wie vor im Regionalvergleich auf etwas höherem Niveau. Die gleichzeitig nach wie vor bestehende Suburbanisierung deutscher Familienhaushalte hat die selektive sozio-ökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft verstärkt. Für den vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten, die in Pforzheim auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, wird die Wohnraumversorgung besonders schwierig. Allerdings zeigen sich die Engpässe auch in den anderen Segmenten, die z. B. Familien mit mittleren Einkommen zunehmend die Eigentumbildung erschwert. Nicht nur die preisliche Entwicklung spielt dabei eine Rolle, sondern auch ein abnehmendes Angebot an Grundstücken. Die nach wie vor erfolgende Suburbanisierung von Familienhaushalten verdeutlicht die Engpässe in der Stadt Pforzheim. Die zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik wird in kürzerer und mittlerer Frist der Umgang mit der wachsenden Marktanspannung sein.

Die stadträumlichen baulichen und sozialen Gegensätze innerhalb von Pforzheim spiegeln sich im Wesentlichen in den Unterschieden der Tallagen gegenüber den

Halbhöhen- und Höhenlagen wider. Die Analyse der Marktsituation zeigt, dass die Tallagen aus Investorensicht, trotz ihrer hohen Zentralität, bei Investitionen in Wohnraum ein höheres Risiko bergen. Dies wird in den Abschlägen der Kaufpreise (dem Miet-Kaufpreis-Verhältnis) gegenüber den anderen Stadtbereichen sichtbar. Dies dürfte auch mit einer gebremsten Investitionsneigung in die Wohnungsbestände korrelieren, in Erwartung geringerer erzielbarer Mietpreise (selektive Wohnraum-nachfrage) bzw. höherer Vermietungsrisiken. Hier wird im Sinne der Stadterneuerung künftig noch mehr Engagement als in der Vergangenheit notwendig sein, um langfristig der stadträumlichen Segregation stärker entgegenzutreten. Zudem erfordert das Entgegenwirken der bestehenden sozialen Segregation eine künftig stärker durchmischte Wohnbevölkerung innerhalb der Tallagen und damit entsprechend attraktive Wohnangebote, die auch von Zielgruppen nachgefragt werden, die bislang andere Wohnstandorte bevorzugen.

Neben diesen zentralen Anforderungen sollte die kommunale Wohnungspolitik die grundlegenden Rahmenbedingungen schaffen, um ein breites Spektrum unterschiedlicher Nachfragepräferenzen der wohnungsnachfragenden Haushalte zu bedienen. Dabei sind unterschiedliche Nachfragetypen, die sich hinsichtlich ihrer Lebensphasen, ihrer Wohnkaufkraft und letztlich auch ihrer Wohnungspräferenzen unterscheiden.

## 2.6 Weichenstellungen/anstehende Entscheidungen

Die Stadt Pforzheim steht in den kommenden Jahren vor entscheidenden Weichenstellungen der Stadtentwicklung. Angesichts der wachsenden Anspannung am Wohnungsmarkt entscheidet sich gegenwärtig, ob kurzfristig forcierte Aktivitäten einer Ausweitung der Neubautätigkeit zumindest in mittlerer Frist zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen werden. Erfolgt dies nicht, dürfte sich die Anspannung mit wachsenden Versorgungsengpässen absehbar zu einer dominierenden sozialen Frage in Pforzheim entwickeln. Gleichzeitig wird sich auch künftig die Umlandwanderung eigentumsbildender Familienhaushalte fortsetzen.

Mit Blick auf die zentrale stadtentwicklungspolitische Herausforderung im Umgang mit den Tallagen spielt der aktuelle Wohnungsmarktzyklus mit der starken regionalen Nachfrage und dem hohen Investitionsdruck im Immobilienmarkt eine wichtige Rolle. Aus Sicht der Stadt Pforzheim sollte der gegenwärtige Zyklus genutzt werden, um die Standortschwächen und bestehenden Investitionshemmnisse in den Tallagen durch Impulsprojekte aufzubrechen. Angesichts der künftig absehbaren demografischen Entwicklung ist ab etwa Mitte der 20er Jahre von einer schwächeren Nachfrageentwicklung auszugehen, sofern nicht eine weitere Sonderentwicklung durch Zuzüge aus dem Ausland diese Entwicklung überlagert. Da sich auch der gegenwärtige Zyklus niedriger Zinsen nicht dauerhaft fortsetzen wird, werden sich damit auch die Investitionsvoraussetzungen wieder verändern. Dies kann dazu führen, dass zukünftig in stärkerem Maße als heute wieder in „etablierten“ Standorten investiert wird. Dies würde zukünftig gegenüber der aktuellen Lage eine Lenkung von Wohnungsbauinvestitionen in die Tallagen erschweren. Sofern der aktuelle Zyklus für Projekte mit einem ausreichenden Impuls genutzt werden kann, wird dies auch unter künftig



schwierigeren Investitionsbedingungen langfristig die Standortakzeptanz der Tallagen verbessern. Die Entwicklungsbereiche der Tallagen mit ihrer hohen Standortzentralität können als Aushängeschild der Wohnungsmarktentwicklung zu einem Abbau der sozialen Segregation im Stadtgebiet beitragen.

## 2.7 Zentrale Fragestellungen/Leitfragen

Die Analysen und Auswertungen zeigen, dass die künftigen Aufgaben und Anforderungen sowohl hinsichtlich ihrer inhaltlichen als auch zeitlichen Prioritäten aktuelle Weichenstellungen erfordern. Hierzu sollten die nachfolgenden resultierenden Leitfragen lokalpolitisch beantwortet werden.

- Wie soll die Stadt Pforzheim mit den sich weiter verstärkenden Wohnraumversorgungsengpässen umgehen?
- Welche konkreten Zielsetzungen des Wohnungsneubaus in quantitativer und qualitativer Perspektive ergeben sich für die Stadtentwicklung Pforzheims?
- Wie kann die Stadt Pforzheim eine erforderliche Größenordnung der Neubauentwicklung angesichts absehbar schrumpfender Zahl bisheriger Potenzialflächen erreichen?
- Wie kann die Stadt Pforzheim die künftige Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für die Zielgruppen sichern, die darauf angewiesen sind?
- Wie kann die Stadt Pforzheim im Wohnungsneubau ein breites Spektrum neubaunachfragender Haushalte versorgen?
- Wie kann die Stadt Pforzheim künftige eine stärkere soziale Mischung der Wohnbevölkerung insgesamt erreichen?
- Wie kann die Stadt Pforzheim künftig der bestehenden Segregation entgegenwirken?
- Was kann die Stadt Pforzheim dazu beitragen, die für die Stadterneuerung erforderlichen privaten Investitionen in die Wohnungsbestände zu erreichen?
- Wie soll die Stadt Pforzheim auf eine mittel- bis langfristig wachsende Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum mit den differenzierten Wohnpräferenzen und Unterstützungsangeboten reagieren?

## 3. Themenfelder

### 3.1 Bevölkerung + Haushalte (Nachfrage)

#### 3.1.1 Entwicklung + Prognose

Die Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Pforzheim bildet die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Die Annahmen stützen sich auf den Zeitraum 2010 bis 2014, von dem ausgehend die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 fortgeschrieben wird. Um auch der jüngsten Flüchtlingszuwanderung gerecht zu werden, wurde die Bevölkerungsvorausrechnung um eine Komponente zur Fluchtzuwanderung erweitert. Bis

2035 ist demnach von einem Einwohnerwachstum um etwa 7,2 % (gegenüber 2014) auf etwa 128.000 Einwohnern auszugehen. Das stärkste Wachstum erfolgt kurzfristig bis zum Jahr 2020. In der ersten Hälfte der 20er Jahre wächst die Bevölkerung noch leicht und ab der Mitte der 20er Jahre nur noch im geringen Umfang.

Entscheidend für die künftige Wohnungsnachfrage ist jedoch nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Aufgrund von Haushaltverkleinerungsprozessen (z. B. durch Haushaltskonsolidierung und geänderte Haushaltsformen) steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um etwa 10 % und damit etwas stärker als die Zahl der Einwohner. Entsprechend der absehbaren Wohnungsnachfrage müsste sich das jährliche Neubauvolumen bis 2020 auf etwa 640 Wohnungen in etwa verdoppeln. Mehr als zwei Drittel der Neubaunachfrage (etwa 470 Wohneinheiten) entfallen auf Mehrfamilienhäuser und weniger als ein Drittel auf das Segment der Einfamilienhäuser bzw. familienorientierte Angebote, die auch im Geschoss realisiert werden könnten.

In der ersten Hälfte der 20er Jahre sinkt die jährliche Neubaunachfrage auf etwa 280 Wohneinheiten und damit wieder auf das gegenwärtige Niveau. Auch in der zweiten Hälfte der 20er Jahre liegt die Neubaunachfrage auf dem Niveau und steigt dann nach 2030 leicht an, da hier der Anteil Einwohner im haushaltbildungsrelevanten zunimmt und mehr anteilig die Zahl der Haushalte wächst, obwohl die Zahl der Einwohner konstant bleibt.

### **3.1.2 Zielgruppe der Wohnungsnachfrage im Neubau (Anforderungen, Bedürfnisse, Wohnstiltypen etc.)**

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich in ihren Anforderungen an den Standort und die Immobilie. In der Forschung werden unterschiedliche Ansätze zur Ableitung von Nachfragegruppen verfolgt. Die relevantesten Kategorien sind Lebensphasen, Lebensstile und Wohnkonzepte. In Praxis und Forschung gelten Einkommensverhältnisse, die Haushaltszusammensetzung sowie die Altersstruktur als relevanteste Kriterien einer Zielgruppendefinition. Nachfolgend betrachtet werden Nachfragegruppen, die Neubau nachfragen. Die Betrachtung von einkommensärmeren Haushalten erfolgt an dieser Stelle nicht.

Im Vergleich zu den meisten anderen Konsumkategorien gelten für den Wohnungsmarkt einschränkend stärkere Kompromissprozesse mit Blick auf die eigenen Anforderungen. Selbst beim Preis, dem zentralen limitierenden Faktor gehen Haushalte oft an ihre Schmerzgrenze. Die Knappheit bei einem zunehmenden Nachfrageüberhang bedingt jedoch nicht nur steigende Preise (Knappheitsrenditen), sondern auch starke Einschränkungen in der Auswahl verfügbarer Wohnungen. Die Kompromissbereitschaft von Haushalten wird dadurch enorm herausgefordert. Selbst bei einer zentralen Anforderung wie der Größe (Fläche und Räume) der Wohnimmobilien werden bei starken Engpässen Kompromisse bis hin zur Wohnflächenreduzierung in Kauf genommen. Auch bei Wohnstandorten erfolgen oft zwangsläufig Kompromisse. Vor diesem Hintergrund treten Fragen von Stilen oder Architekturpräferenzen für den Großteil der Haushalte sehr stark in den Hintergrund. Hier ist die Kompromissbereitschaft

in der Regel noch größer. Allerdings sinkt die Kompromissbereitschaft mit zunehmendem Einkommen und damit einer zunehmenden Wahlfreiheit an Angeboten. Für die kleine Gruppe besser verdienender Neubaunachfrager sinkt somit die Kompromissbereitschaft gegenüber Wohnstilen. Allerdings sinkt auch die Kompromissbereitschaft gegenüber dem Wohnstandort, d. h. Standortschwächen wie ein belastetes Image werden leicht zu Ausschlusskriterien.

Die nachfolgenden Zielgruppen basieren auf Haushaltstypen entlang der Lebensphase. Relevante Indikatoren sind dabei Haushaltsgröße und Alter. Lebensphasenmodelle befassen sich mit klassischen Umzugsauslösern im Lebensverlauf wie z. B. Auszug aus dem Elternhaus, Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, Zusammenzug oder Trennung vom Partner, Geburt eines Kindes etc.

### **Starterhaushalte**

Die Gruppe der 18 bis 25-Jährigen ist eine mobile Altersklasse. Sie ziehen für ein Studium oder eine Ausbildung nach Pforzheim bzw. aus dem Elternhaus aus. Sie gründen alleine oder mit Partner/Freunden einen neuen Haushalt. Die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren haben in Pforzheim einen Anteil von knapp 11 % an der Bevölkerung, der über dem Landesdurchschnitt liegt. Sie verfügen über ein eher niedriges bis mittleres Einkommen und suchen die Nähe zu Infrastrukturangeboten an gut angebundenen urbanen Standorten. Die Objektanforderungen für Mietwohnungen entsprechen einem einfachen bis guten Ausstattungsstandard in Größenordnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup> (1 bis 2 Zimmern). Unter den Starterhaushalten dominieren häufig individualistische Wohnstiltypen. Empirische Untersuchungen zeigen zudem relevante Anteile gemeinschaftlich orientierter Haushalte.

### **Berufseinsteiger**

Die Gruppe der 25 bis Mitte 30-Jährigen ist in hohem Maße besetzt durch Berufseinsteiger, deren Umzüge vorrangig arbeitsmarktbezogen beeinflusst sind. Auch diese Altersgruppe ist insgesamt mit knapp 16 % im Landesvergleich überdurchschnittlich stark besetzt in Pforzheim. Gesucht werden häufig kleinere bezahlbare Mietwohnungen für Berufseinsteiger mit Probezeit oder befristeten Verträgen.

Der Einzugsbereich der Berufsstarter streut sehr weit und schließt auch den Pendler-einzugsbereich von Pforzheim mit ein. Die Einkommenssituation reicht von mittleren bis höheren Einkommen. Diese Nachfragegruppe sucht meist kleine 1-2-Zimmer-Apartements, z.T. auch mittlere 3-Zimmerwohnungen mit guter technischer Ausstattung. Seltener werden mittlere Wohnungen für Paare in dieser Nachfragegruppe gesucht. Bevorzugt werden urbane Standorte mit guter Infrastruktur. Nachgefragt werden sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Der Eigentumserwerb spielt für die sogenannte „Weichensteller“ eine Rolle, die bereits als Single ihre erste Immobilie als Sparanreiz und Geldanlage kaufen. Die Entscheidungen sind meist rationalere Kriterien als bei anderen Erwerbertypen, da Veränderungen in der Lebensbiografie in Betracht gezogen werden und die "Erstwohnung" dann vermietet oder verkauft wird. Gemeinschaftlich orientierte Nachfrager bilden bisher eher eine Nischengruppe.

## Ein- und Zweipersonenhaushalte

Die Zielgruppe zwischen Mitte 30 und 65 Jahren bildet eine heterogene Nachfragegruppe. Den Schwerpunkt bilden beruflich etablierte Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen. Als kleinere Gruppen zählen hierzu auch Haushalte vor der Familiengründung sowie Haushalte in postfamiliärer Phase. Charakteristisch ist, dass sich ab Mitte 40 die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich verringern. Die relative Größe dieser Nachfragegruppe insgesamt spiegelt sich daher im Marktgeschehen und der Nachfrage nicht im gleichen Maße wider. Aufgrund der meist gesetzten beruflichen Situation verfügen die Haushalte über ein mittleres bis höheres Einkommen sowie über eine gute Eigenkapitalausstattung für den Immobilienerwerb. Die Eigentumsbildung in dieser Nachfragegruppe ist häufig pragmatisch orientiert. Die Berufstätigkeit nimmt oft eine zentrale Rolle ein, so dass der Erwerb einer Wohnimmobilie dann in Erwägung gezogen wird, wenn ihre Karriere stabilisiert ist. Als Wohnstandort kommt daher Pforzheim auch für Haushalte in Frage, die außerhalb arbeiten, deren Arbeitswege von Pforzheim aus (z.B. Doppelverdienerhaushalte mit unterschiedlichen Arbeitsstandorten) dennoch gut erreichbar sind.

Die Nachfrage ist meist individualistisch geprägt, während die Nachfrage gemeinschaftlicher Wohnformen bisher noch eine Nischenerscheinung ist. Die Nachfragegruppe hat an den Standort und die Immobilie im Hinblick auf die Lebensqualität einen hohen Anspruch. Die Lageanforderungen sind eine gute Infrastrukturausstattung im Umfeld bei gleichzeitig ruhigem Nahbereich mit Grünbezügen. Eine kleinere Gruppe mit einer Schnittstelle zu den zu älteren Wohnungsnachfragern sind sogenannte „Selbstverwirklicher“. Das Wohneigentum bedeutet für „Selbstverwirklicher“ Freiheit und die Möglichkeit, sich selbst mit der Wunschimmobilie zu verwirklichen. Meist haben „Selbstverwirklicher“ vorher schon eine andere Immobilie erworben (z.B. im Zusammenhang mit der Familiengründung). Als „Empty-Nester“ stehen sie dann wieder auf eigenen Füßen. Charakteristisch sind hohe Ansprüche an die Qualität und das Nahumfeld mit guter Versorgungsausstattung bei gleichzeitig ruhigem Nahbereich. Nachgefragt werden kleinere Wohnungen ab etwa 50m<sup>2</sup> für Singles und etwas größere Wohnungen um etwa 90 m<sup>2</sup> für Paare.

Auch hier steht eine individualistische Nachfrage im Vordergrund, während gemeinschaftlich orientierte Angebote für eine wachsenden Gruppe von Nachfragern in dieser Lebensphase interessanter werden.

## Familien

Familien bilden eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Wohnungsmarkt und haben einen vergleichsweise großen Umzugsradius. Insgesamt ist diese Nachfragegruppe in ihrer Zusammensetzung und hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Strukturen und damit ihrer Nachfrage am Wohnungsmarkt sehr heterogen. Etwa 40 % der Familien verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen über 4.000 € und bilden die mittel- bis einkommensstarken Familien in Pforzheim. Grundsätzlich wünschen sich Familien ausreichend große Wohnungen oder Eigenheime, mit einem ansprechenden kindergerechten Wohnumfeld und wohnortnaher Infrastruktur, z.B. Betreuungsangebote. Ein großes Thema für Familien oberhalb der Schwelle der Eigentumsbildung ist der Erwerb der Immobilie.

Unter den Familien gibt es sowohl die klassischen „Nestbauer“, mit einer sehr emotionalen Einstellung zum Wohneigentum, das für sie untrennbar mit dem Lebensziel Familie mit Kindern verbunden ist. Diese eher klassische Nachfragegruppe kann sich meist nur ein Eigenheim vorstellen, was lange im Vorfeld geplant wird. Der tatsächliche Erwerb des Hauses erfolgt in der Lebensphase, in der das erste/zweite Kind unterwegs oder gerade geboren ist. Als Wohnstandort steht Pforzheim hierbei in starker Konkurrenz zum Umland. Alternativ suchen „Nestbauer“ auch gebrauchte Einfamilienhäuser, die z. B. durch den Wechsel von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten in barrierearme zentralere Wohnungen frei werden. Individualität spielt eine große Rolle, so dass der Erwerb im Bestand oft mit einem entsprechenden Umbau verbunden ist. Die „Nestbauer“ planen das Familienheim als Lösung für den Rest des Lebens. Daneben gibt es die „Lebensabschnittserwerber“, die sich seltener lange im Vorfeld, sondern eher konkret in der Phase der Familienerweiterung (Geburt des ersten Kindes bzw. des zweiten/dritten Kindes) auseinandersetzen. Das Eigentum ist das Mittel für eine familiengerechte Wohnqualität, wobei eine eher funktionale als emotionale Einstellung zur Immobilie besteht. Die Entscheidung für den Eigentumserwerb statt Miete ist oft das Ergebnis einer Kosten-Nutzen-Überlegung, wenn die gewünschten Qualitäten im gesuchten Einzugsbereich nicht zur Miete angeboten werden. Für Lebensabschnittserwerber kommen in innerstädtischer Lage auch größere Wohnungen mit einem familiengerechten Grundriss (oft vier und mehr Zimmer) in Frage. Ein zentrales Auswahlkriterium ist eine kinderfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur und möglichst anderen jungen Familien in der Nachbarschaft. Erst wenn Suchprozesse innerhalb der Stadt nicht erfolgreich sind, weichen die meisten aus Kostengründen auf einen peripheren Standort aus. Bei „Lebensabschnittserwerbern“ treten Aspekte wie Attraktivität, Charme und Individualität des Objekts gegenüber den anderen Kriterien deutlich in den Hintergrund.

### **Ältere**

Die Nachfragegruppe der Älteren über 65 Jahren setzt sich ebenfalls heterogen zusammen und reicht von den jungen „fitten“ Alten“ bis zu den „Hochaltrigen/Hochbetagten“. Durch das sogenannte „Downaging“ hat sich das Spektrum der Nachfragetypen in dieser Lebensphase erweitert. Als potenzielle Käufer innerstädtischer Neubauwohnungen in Pforzheim bildet diese Nachfragegruppe unter den selbstnutzenden Erwerber vermutlich die stärkste Gruppe. Auch unter den älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten, die zunächst ein Objekt zur Kapitalanlage erwerben, spielt häufig die Überlegung mit, in naher Zukunft selbst in die Wohnung einzuziehen. Als Umzugsmotive kommen eine Verkleinerung der Wohnfläche, eine Standortoptimierung mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, die Verringerung von Barrieren und damit eine längere Perspektive in der eigenen Wohnung oder auch eine Reduzierung der Wohnkosten in Betracht. Entsprechend werden hohe Anforderungen an die Barrierefreiheit der Objekte, an die Ausstattung und das unmittelbare Wohnumfeld mit Versorgungsangeboten und ruhigen Aufenthaltsbereichen mit Kommunikationsmöglichkeiten in der Nachbarschaft gestellt. Auch wenn in der bisherigen Angebotslandschaft eine individuelle Orientierung der Nachfrage überwiegt, ist von einer wachsenden Bedeutung der gemeinschaftlichen Orientierung auszugehen. Zunächst dürfte sich dies auf

Angebote wie gemeinschaftlich nutzbare Räume beziehen. Künftig ist davon auszugehen, dass auch weitere kombinierte Dienstleistungen eine Rolle spielen, die jeweils bei Bedarf hinzugebucht werden können.

### 3.1.3 Resultierende Wohnraumnachfrage

Die Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Pforzheim bildet die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stützt seine Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf den Zeitraum 2010 bis 2014 und schreibt die Bevölkerung bis 2035. Um auch der aktuellen Flüchtlingszuwanderung gerecht zu werden, wurde die Bevölkerungsvorausrechnung durch empirica um eine Komponente zur Fluchtzuwanderung erweitert. Grundlage für die Annahmen der Fluchtzuwanderung bilden die Daten zur Fluchtzuwanderung der Stadt Pforzheim, mit der Annahme einer zukünftig sukzessiv rückläufigen Entwicklung.

Entsprechend den Annahmen ist bis zum Jahr 2035 ist von einem moderaten Wachstum auf eine Bevölkerungszahl von rd. 128.000 Einwohnern auszugehen. Kurzfristig ist der Bevölkerungszuwachs am stärksten. Mittelfristig ist nur noch von einem geringen Bevölkerungszuwachs und langfristig von einer stagnierenden Entwicklung auszugehen. Entscheidend für die Wohnungsnachfrage sind jedoch nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, genauer die wohnungsnachfragenden Haushalte. Aufgrund von Haushaltverkleinerungsprozessen (z. B. durch Haushaltskonsolidierung, und geänderte Haushaltsformen) steigt die Zahl der Haushalte etwas stärker als die Zahl der Einwohner. Aufgrund des hohen kurzfristigen Nachfragewachstums bis 2020 müsste auch das jährliche Neubauvolumen stark steigen. Es müssten jährlich mehr als 640 Wohnungen fertiggestellt werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Dies wäre mehr als eine Verdopplung gegenüber der jährlichen Neubaufertigstellung zwischen 2012 und 2016.

Der Großteil der Neubaunachfrage entsteht mit rd. 70 % bzw. etwa 470 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Rd. 30 % der Neubaunachfrage bildet eine familienorientierte Nachfrage, die bisher klassisch im Einfamilienhaussegment abgedeckt wird.

Ab Beginn der 20er Jahre sinkt die jährliche Neubaunachfrage wieder ab und beträgt jährlich noch etwa 280 Wohneinheiten und entspricht damit ungefähr dem Niveau der Baufertigstellung von 2012 bis 2016. In der mittelfristigen Betrachtung ab Mitte der 20er Jahre bis 2030 bleibt das Niveau etwa konstant und beträgt rund jährlich etwa 270 Wohneinheiten. In der Phase ab 2030 bis 2035 steigt die jährliche Neubaunachfrage nochmals leicht an und beträgt rund 370 Wohneinheiten. Zwar wächst in dieser Phase die Bevölkerung in der Summe nicht mehr, allerdings nimmt die Zahl der Einwohner im haushaltbildungsrelevanten Alter zu, so dass auch die Nachfrage nochmals leicht ansteigt.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage setzt sich aus einer quantitativen Zusatznachfrage und einer qualitativer Zusatznachfrage dar. Die quantitative Zusatznachfrage

stellt den mengenmäßig erforderlichen Neubau dar, der aus dem Zuwachs der Haushaltszahlen entsteht. Darüber hinaus gibt es eine qualitätsbedingte Zusatznachfrage. Der Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspräche nur dann der zusätzlichen Wohnungsnachfrage, wenn die vorhandene Nutzung des Wohnungsbestands unverändert bliebe; wenn also weiterhin jede heute genutzte Wohnung auch weiterhin bewohnt werden würde. Davon kann aber nicht ausgegangen werden. Vielmehr fallen Wohnungen aus der Nutzung, die ersetzt werden müssen. Wohnungen können umgenutzt oder auch zusammengelegt werden. Es entstehen veränderte Wohnpräferenzen (z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen), die nicht mehr im Wohnungsbestand bedient werden können, d.h. die angebotenen Qualitäten entsprechen nicht mehr den Wünschen der Nachfrager. Gelingt es den Immobilieneigentümern nicht, den Wohnraum an die veränderten Präferenzen der Nachfrager durch entsprechende bauliche Maßnahmen anzupassen, droht Leerstand. Gleichzeitig fragt ein Teil der Haushalte explizit die Qualitäten im Neubau nach, insbesondere bei der Eigentumbildung von Familien. So kommt es zu der nur scheinbar paradoxen Situation, dass es ein Nebeneinander von Leerstand und Neubaunachfrage gibt. Kurzfristig entfällt die gesamte erwartete Neubaunachfrage in Pforzheim auf die quantitativ bedingte Zusatznachfrage. Im weiteren Verlauf der Modellrechnung steigt der Anteil der qualitativen Zusatznachfrage an. In der mittelfristigen Betrachtung entfällt etwa die Hälfte der Neubaunachfrage auf die qualitative Zusatznachfrage und langfristig dominiert die qualitative Zusatznachfrage.

## **3.2 Wohnungsmarkt (Angebot)**

### **3.2.1 Entwicklung + Verfügbarkeit**

Mit Blick auf die gegenwärtig in der Stadtverwaltung Pforzheim diskutierten Potenzialflächen zeigt sich, dass in der kurzfristigen Betrachtung ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht. Zu den bisher in der Diskussion stehenden Flächen zählen auch Flächen, über die keine Einschätzungen zur tatsächlichen Mobilisierbarkeit vorliegen. Dazu gehört die Verkaufs- oder Nutzungsabsicht der Eigentümer aber auch die politische Entscheidung zur Umnutzung von Flächen für Wohnungsbauvorhaben. Zudem fehlen konkrete Planungen, so dass zu diesem Zeitpunkt nur Schätzungen zur möglichen Baudichte möglich sind. Sofern liefern die ersten Schätzungen nur ein grobes Bild, um die künftigen Herausforderungen deutlich zu machen. In kurzer Frist wird jedoch auf jeden Fall sichtbar, dass das Neubaupotenzial in den kommenden Jahren stark unter das gegenwärtige Niveau der Bautätigkeit sinken wird. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass heute absehbar lediglich noch einem Fünftel der bisherigen Neubaufertigstellungen erreicht werden kann. Dies steht einer Nachfrage gegenüber die eine Verdoppelung der Bautätigkeit erfordern würde.

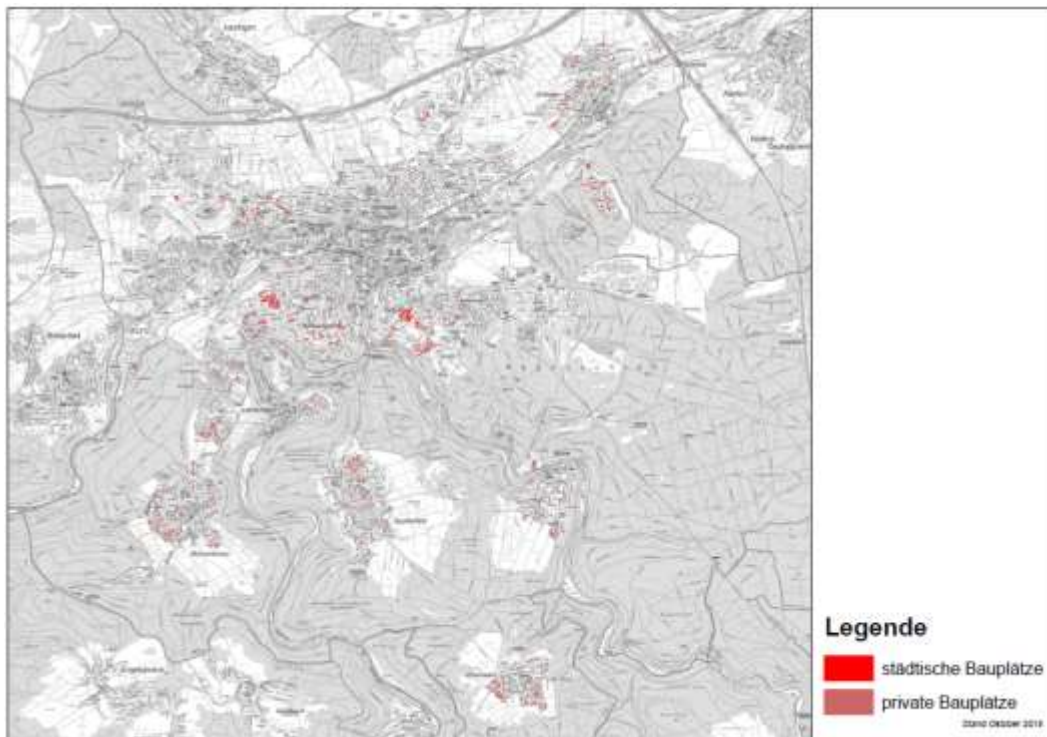
In der mittelfristigen Betrachtung ab Mitte der 20er Jahre könnten unter den eingangs genannten Voraussetzungen nach der bisherigen Groborientierung wieder mehr Potenzialflächen für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden, so dass sich Nachfrage und Potenzial etwas angleichen. Abhängig ist die künftige Entwicklung von der Frage

der Mobilisierbarkeit möglicher Flächenpotenziale. So könnte beispielsweise, die entsprechenden politischen Weichenstellungen vorausgesetzt, auch eine größere Fläche im Norden von Pforzheim entwickelt werden, die den Handlungsspielraum für neue Entwicklungsmöglichkeiten stark erweitern würde.

Wohnbauflächen - **aktuelle Neubaugebiete** und **sonstige Bauplätze** in Pforzheim  
(ohne Grundstücke mit Baugenehmigung oder Bauverpflichtung)

Stand Oktober 2018

	Baugebiet	Bauplätze städtisch	Fläche städtisch [ha]	Bauplätze privat	Fläche privat [ha]	Bauplätze gesamt	Fläche gesamt [ha]
<b>Neubaugebiete fertig erschlossen</b>	Wacholder	2	0,2	34	1,5	36	1,7
	Obere Maden	---	---	14	0,8	14	0,8
	Binne	---	---	37	1,5	37	1,5
	Hegenach	16	1,2	39	2,6	55	3,8
	Rodrücken / Lange Gewinn	8	0,5	68	2,8	76	3,3
	<b>Summe fertig erschlossen</b>		<b>26</b>	<b>1,9</b>	<b>192</b>	<b>9,2</b>	<b>218</b>
<b>Sonstige Bauplätze</b>	verteilt über die gesamte Stadt	9	0,5	644	41,5	653	42,0
<b>Summe Bauplätze</b>		<b>35</b>	<b>2,4</b>	<b>836</b>	<b>50,7</b>	<b>871</b>	<b>53,1</b>
<b>Neubaugebiete im Verfahren</b> (circa Angaben - geschätzt)	Brötzingen Wegle / Kurze Gewinn	40	1,5	60	2,5	100	4,0
	Obere Lehen	14	0,8	32	1,5	46	2,3
	Mädachacker	10	0,5	20	0,9	30	1,4
	<b>Summe im Verfahren</b>	<b>64</b>	<b>2,8</b>	<b>112</b>	<b>4,9</b>	<b>176</b>	<b>7,7</b>
<b>Summe inkl. Neubaugebiete</b>	<b>Heutiger Stand nach Fertigstellung aller Neubaugebiete</b> <small>(Anzahl der entziehenden Bauplätze geschätzt)</small>	<b>99</b>	<b>5,2</b>	<b>948</b>	<b>55,6</b>	<b>1047</b>	<b>60,8</b>



### 3.2.2 Anbieter und deren Angebot/Rolle (institutionell + privat)

Der Pforzheimer Wohnungsmarkt ist nicht nur in den Einfamilienhausgeprägten Quartieren aufgrund der Selbstnutzer durch eine hohe Einzeleigentümerquote geprägt, sondern auch in den stärker verdichteten Quartieren. Auch diese Quartiere haben meist hohe Einzeleigentümerquoten, jedoch seltener Selbstnutzer dafür häufiger Einzeleigentümer als Vermieter. In insgesamt 26 von 41 Quartieren liegt die Quote der privaten Einzeleigentümer bei über 90 % und in weiteren sieben Quartieren



reicht sie noch bis 80 %. Nur in sechs Quartieren liegt die Quote der Einzeleigentümer unter 70 %. Die geringste Einzeleigentümerquote weist das Quartier Unterer Buckenberg auf, hier ist nur etwa jedes dritte Gebäude im Eigentum eines privaten Einzeleigentümers.

Um in den Gebieten mit stärkeren Modernisierungsbedarfen (oft korrelieren sichtbare Investitionsrückstände z. B. der Fassaden oder Fensterverglasungen mit weiteren von außen nicht sichtbaren Modernisierungsanforderungen wie z. B. Bäder, Barrierenminderung, Zuschnitte, Isolierung) entsprechende Mobilisierungsstrategien (Eigentümersprache, Beratung, Finanzierungsanreize, etc.) umzusetzen, erfordern Quartiere mit kleinteiliger Eigentümerstruktur einen besonderen Aufwand. Es reicht nicht ein Abstimmungsprozess mit ein oder zwei Wohnungsunternehmen, sondern es sind kleinteilige Herangehensweisen erforderlich, die z. T. auch erst noch erprobt werden müssen. Es gibt bundesweit gute Beispiele, für die jedoch vor Ort Strukturen aufgebaut und finanziert werden müssen (z.B. Beratungsnetzwerke, Quartiersarchitekten, Moderatoren).

### 3.3 Quartiere

#### 3.3.1 Städtebaulich-räumliches Leitbild: Stadtgliederung, übergeordnete Teilräume und Ziele

Das Siedlungsgebiet Pforzheim ist wesentlich durch die besondere naturräumliche Lage am Zusammenfluss von Enz, Nagold und Würm geprägt, was sich bis heute auf die charakteristischen städtebaulichen Lagen im Tal, in Halbhöhe oder in Hochebene, die hier vorhandenen städtebaulichen Dichten und die Wohnqualität auswirkt. Das vorliegende städtebaulich-räumliche Leitbild Pforzheim 2050 hat sich zum Ziel gesetzt, die vorhandenen unterschiedlichen Teilräume mit ihren kleinteiligen Quartieren gemäß ihren besonderen Eigenheiten und Identitäten weiterzuentwickeln und darüber hinaus den räumlichen Zusammenhalt in den Quartieren und über die kleinstädtischen Quartiere hinaus zu stärken. Es fasst folgende übergeordnete Teilräume mit ähnlicher Ausgangslage zusammen:

- Attraktive und lebendige Innenstadt
- Dichter und urbaner Kernstadtbereich in Tallage
- Durchgrünte Hanglage
- Eigenständige Stadtteile
- Höhenstadtteile

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der nachhaltigen Stabilisierung und Qualifizierung des **dichten und urbanen Kernstadtbereichs in Tallage** mit seinen differenzierten Stadtquartieren, seinen spannenden Nutzungsgefüge und seinen vielfältigen Möglichkeiten. Zu den Stadtteilen des Kernstadtbereichs zählen die Oststadt/Nordoststadt, die Weststadt, Brötzingen, die Südweststadt (in Tallage), Au (Flössserviertel) und die Nordstadt (Kernbereich um Zähringer Allee). Zwar liegen hier die größten stadträumlichen und stadtstrukturellen Herausforderungen, hier finden sich aber

auch die größten Entwicklungschancen der nächsten Jahre die maßgeblich dazu beitragen können die Außenwahrnehmung der Stadt Gesamtstadt und des Wohnstandorts Pforzheim neu zu definieren. Das städtebaulich-räumliche Leitbild setzt die Handlungsprioritäten daher auf die Weiterentwicklung des Kernstadtbereichs. Als wesentliche Ziele zur Aufwertung des Wohnstandorts Tallage werden genannt:

- Fokus Innenentwicklung: Neue Wohnlagen im erweiterten Kernstadtbereich etablieren
- Die Investitionsbereitschaft in den innerstädtischen Quartieren durch gezielte Impulse zurückzugewinnen
- Stabile Quartiere und lebendige Nachbarschaften fördern (u. a. vielfältige Wohnangebote, soziale Durchmischung)

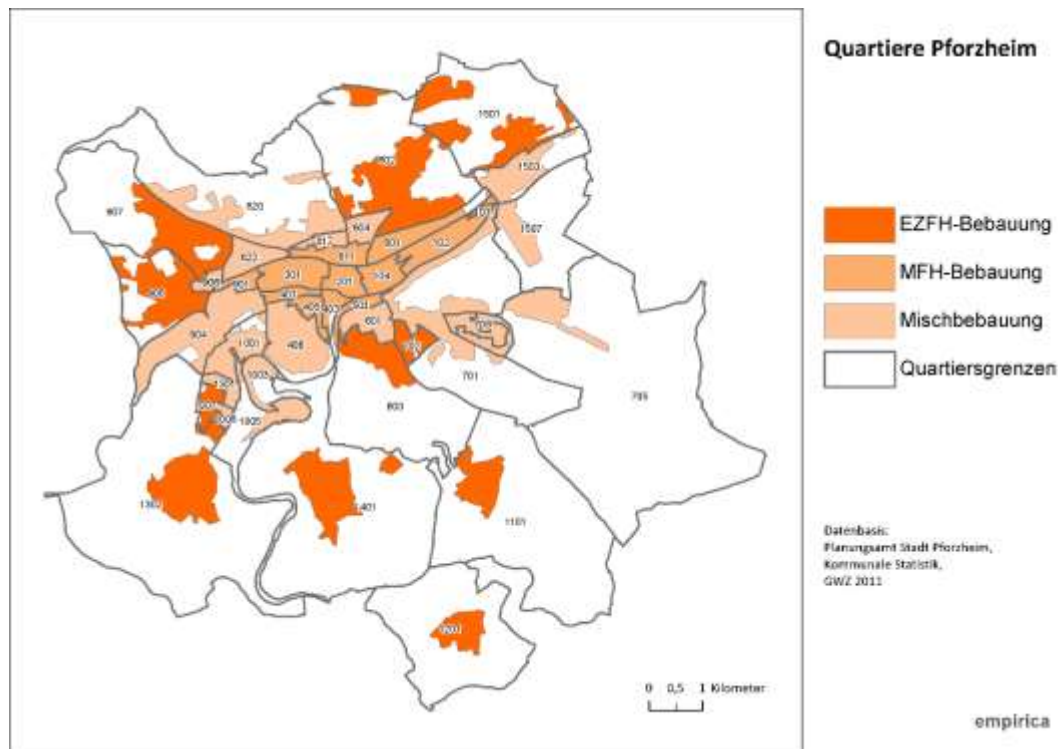
Neben den Stadtquartieren des Kernstadtbereichs fasst das städtebaulich-räumliche Leitbild weitere übergeordnete Teilräume zusammen und formuliert für diese Teilräume folgende Zielsetzungen:

- **Innenstadt:** Der Fokus des Wohnstandorts Innenstadt liegt in der Qualifizierung der vorhandenen Baustrukturen, des Stadtbilds, der Gestaltung hochwertiger Adresse und des öffentlichen Raums.
- **Durchgrünzte Hanglage:** Hierzu zählen die Stadtteile Nordstadt (in Hanglage), Maihalden, Südoststadt (in Hanglage), Südweststadt (in Hanglage), Dillweissenstein, Sonnenberg und Arlinger. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung sind die prägenden Siedlungs- und Grünstrukturen der gehobenen, zentrumsnahen Wohnlagen zu erhalten. Nachverdichtungsmaßnahmen und Baulückenentwicklungen sind mit Bedacht auf geeignete Standorte zu lenken. Dabei ist die angemessene Dichte, Höhe und Typologie sowie der angemessene Freiflächenanteil zu berücksichtigen. Die sukzessive Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen an den Randbereichen ist unter Berücksichtigung der umgebenden Naturräume räumlich auf geeignete Standorte zu begrenzen.
- **Eigenständige Stadtteile:** Die Stadtteile Eutingen mit Mäuerach und Buckenberg mit Haidach zeichnen sich durch sehr unterschiedliche stadtstrukturelle Merkmale und vielfältige Wohnstrukturen aus. Eine Entwicklung neuer Wohnraumangebote ist zugunsten der prägenden Identitäten und umgebenden Landschaftsräume auf priorisierte Flächen innerhalb der bereits klar definierten Siedlungsgrenzen zu konzentrieren. Eine Erweiterung in den umgebenden Naturraum ist u. a. aus klimatechnischen, artenschutzrechtlichen oder landschaftsschutzrechtlichen Gründen auszuschließen.
- **Höhenstadtteile:** Die Stadtteile Büchenbronn, Huchenfeld, Würm und Hohenwart erstrecken sich auf der südlichen Hochebene des Siedlungsgebiets Pforzheims. Mit ihren teils gut erhaltenen historischen Ortskernen, der kleinteiligen Bebauung und dem hohen Freiflächenanteil verfügen sie über herausragende Standortqualitäten. Diese Lagequalitäten sind langfristig zu bewahren und mit dem Profil „Wohnen in ländlicher Umgebung“ unter Berücksichtigung der bisherigen Wohnstrukturen weiter zu schärfen.

### 3.3.2 Bebauungsstruktur/Typologien, Quartierstypen

Eine kleinräumig differenzierte Betrachtung des Stadtgebiets der Stadt Pforzheim ist anhand von 41 Quartieren möglich. Hierzu werden benachbarte Stadtbereiche entsprechend ihrer baulichen Strukturen zusammengefasst, um die unterschiedlichen Wohnlagen zu charakterisieren. Die Quartiere unterscheiden sich zunächst in der Zusammensetzung der Bautypologien. In den Kernstadtbereichen dominieren Geschosswohnungsgebäude. In den Quartieren um den Kernbereich herum dominieren Mischtypologien, die nicht klar durch eine Geschoss- oder Einfamilienhausbebauung geprägt sind. In den Randbereichen dominieren wiederum Quartiere, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt sind.

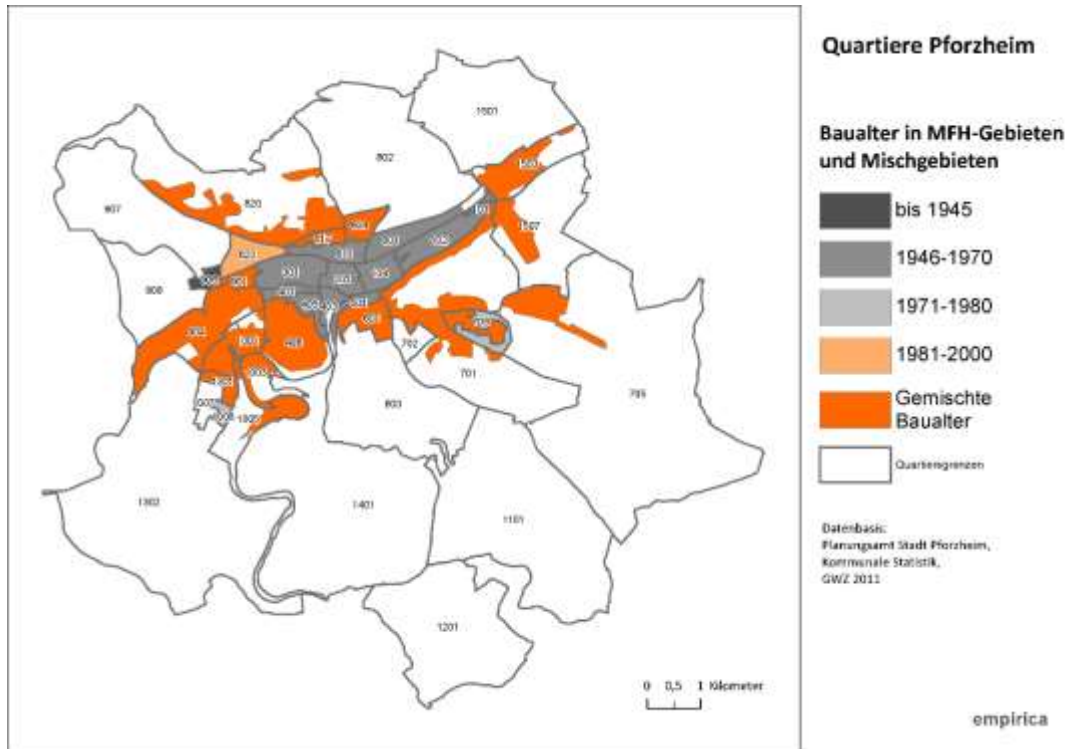
**Abbildung 2: Bautypologie der Quartiere in Pforzheim**



Quelle: Eigene Berechnung, Zensus, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Stadt Pforzheim **empirica**

Rund 47.000 Einwohner (bzw. 37 % aller Einwohner) leben in den geschosswohnungsbaugeprägten Quartieren. Etwa 49.000 (bzw. 39 %) leben in den Quartieren, die durch eine Mischbebauung charakterisiert sind. In den randlichen einfamilienhausgeprägten Quartieren leben etwa 30.000 Einwohner (bzw. 24 %).

Im Kernstadtbereich Pforzheims dominieren die Wohngebäude aus der Nachkriegsphase bis zu den 60er Jahren. In etwa der Hälfte der Quartiere der Mischtypologie dominiert keine klare Baualtersklasse. Ein Drittel dieser Quartiere ist wiederum ebenfalls durch die Nachkriegsentstehungsphase bis in die 60er Jahre geprägt. Das Quartier Brötzingen-Nord bildet eine Besonderheit durch die starke Altbauprägung. Hier stammt die Mehrheit der Gebäude aus dem Zeitraum vor 1945. Ebenfalls eine Besonderheit bildet das Quartier Maihalden, welches mehrheitlich Gebäude jüngeren Alters ab den 80er Jahren aufweist. In den zwei Quartieren Haidach-West und Sonnenhof-Ost) dominieren Gebäude aus dem Zeitraum der 70er Jahre.

**Abbildung 3: Baualter der MFH-Gebiete und Mischgebiete in Pforzheim**

Quelle: Eigene Berechnung, Zensus, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Stadt Pforzheim **empirica**

Das Spektrum der durchschnittlichen Mieten für Geschosswohnungen reicht in den Pforzheimer Quartieren von rund 7,00 EUR/m<sup>2</sup> bis etwa 9,40 EUR/m<sup>2</sup>. Ausfällig ist, dass nicht die Kernstadtbereiche mit ihrer hohen Zentralität die höchsten Mieten aufweisen, sondern die nördlichen und südlichen Hanglagen. Die günstigsten Mietwohnungen befinden sich in den dörflichen Stadtrandlagen.

Der Pforzheimer Wohnungsmarkt weist insgesamt einen sehr geringen Leerstand auf, der sich in den vergangenen Jahren nochmals deutlich verringert hat, auf ein Niveau von rd. 2 % in 2015 (marktaktiver Leerstand). Kleinräumig haben sich in der Vergangenheit Leerstände etwas häufiger in den Quartieren Innenstadt, Hegenach, Nordstadt-Ost und Dillweißenstein-Süd konzentriert.

### 3.3.3 Bevölkerungsstruktur/Gruppen

Auf Quartiersebene variiert der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund stark. In den Stadtrandbereichen weisen die meisten Quartiere einen Migrantenanteil von unter 5 % auf. In den Kernstadtbereichen Eutinger Tal und Oststadt-Ost reichen die Anteile bis etwa 80 %. Beobachtbar ist, dass mit Entfernung von Kernstadtbereich der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund abnimmt.

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund überlagert stark mit dem Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften. Beide räumlichen Verteilungen weisen ein ähnliches Muster auf. Auch der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist in den Kernstadtbereichen besonders hoch und nimmt zum Stadtrand hin ab. Auffällig sind

zudem die Quartiere Haidach-Ost, Haidach-West und Sonnenhof-Ost auf, die außerhalb der Kernbereiche liegen, jedoch vergleichbare hohe Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften sowie Personen mit Migrationshintergrund aufweisen wie die Kernstadtbereiche.

### 3.3.4 Herausforderungen, Aufgaben, kritische Momente

Die stadträumliche soziale Segregation spiegelt sich auch aus Investorensicht im immobilienwirtschaftlichen Risiko wider. Eine Auswertung zum Verhältnis von Miet- und Kaufpreisen von Wohnungen macht die Gegensätze innerhalb der Stadtbereiche sichtbar. Es zeigt sich eine klare Differenzierung in drei Teilbereiche. In den Tallagen werden Standortvorteile der hohen Zentralität durch eine hohe Risikowahrnehmung überlagert. Das höhere Risiko spiegelt sich in der Pseudorendite von etwa 5 %. Anders als in den anderen Stadtbereichen bestehen somit höhere Abschläge bei den Kaufpreisen. In den die Tallagen anschließenden Quartieren der halbhöhenlagen sinkt der Risikoindikator auf rd. 4 % und in den Randbereichen auf rd. 3 %. Gerade für die Tallagen mit den höchsten Stadterneuerungsanforderungen und Modernisierungsbedarfen ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Markteinschätzung von Eigentümern sowie potenziellen Eigentümern zu einer gebremsten Investitionsneigung in die Wohnungsbestände führt. Derzeit prägt noch die Erwartung geringerer erzielbarer Mietpreise, einer sozial selektiven Wohnraumnachfrage bzw. höherer Vermietungsrisiken das immobilienwirtschaftliche Handeln.

Zu den wichtigen Aufgaben der Stadtentwicklung zählt daher die Steuerung von Investitionen in die Tallagen, um über Impulswirkungen den Attentismus von Eigentümern zu überwinden und die Investitionsbereitschaft zu erhöhen.

## 4. Schlussfolgerungen, Ziele, Strategien

### 4.1 Wohnungspolitische Ziele

Die Aufgabe einer nachhaltigen kommunalen Wohnungspolitik ist es für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum in ausreichender, zeitgemäßer, vielfältiger und finanzierbarer Form bereitzustellen. Ein attraktives Wohnraumangebot sollte für jede Lebensphase der Haushalte verfügbar sein, sowohl zur Miete als auch im Eigentum.

#### **Überlagerung verschiedener Entwicklungstrends**

Die gegenwärtige günstige regionale wirtschaftliche Ausgangslage mit einem kontinuierlichen Beschäftigungswachstum seit 10 Jahren und damit einhergehender Ausweitung der regionalen Pendlerverflechtungen hat auch Auswirkungen auf die lokale Wohnungsnachfrage. Die Bedeutung der Stadt Pforzheim als Wohnstandort innerhalb des regionalen Wirtschaftsraums ist in den vergangenen Jahren gewachsen, ebenso die Wohnungsnachfrage insgesamt, die sich zudem durch die Wanderungsdynamik der vergangenen Jahre sowie einer kurzfristigen Trendumkehr des natürlichen Saldo verstärkt hat.

Trotz der konjunkturell günstigen Entwicklung ist durch die Zuwanderung, insbesondere der direkten und indirekten Auslandszuwanderung der letzten Jahre, die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II angestiegen und die Arbeitslosigkeit nach wie vor im Regionalvergleich auf etwas höherem Niveau. Die gleichzeitig nach wie vor bestehende Suburbanisierung deutscher Familienhaushalte hat die selektive sozioökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft verstärkt.

Da die lokale Wohnungsbautätigkeit trotz eines Anstiegs in den letzten Jahren im Regionalvergleich eher verhalten war, hat sich die Marktlage mit Preissteigerungen über der Einkommensentwicklung angespannt, was in allen Segmenten spürbar ist, sich jedoch bei den einkommensschwächeren Haushalten am stärksten ausprägt. Die Marktanspannung des Pforzheimer Wohnungsmarktes folgt einer insgesamt stark wachsenden Marktanspannung des regionalen Wohnungsmarktes, wobei nach wie vor ein Preisgefälle zum preiswerteren Pforzheimer Wohnungsmarkt besteht, was in den vergangenen Jahren zu einer wachsenden Nachfrage regional wohnraumsuchender Haushalte geführt hat.

### **Kurzfristig weiterhin wachsende Engpässe**

Die künftige Neubaunachfrage in Pforzheim würde in kurzer Frist eine Verdoppelung der bisherigen Bautätigkeit erfordern. Ohne ein wohnungspolitisches Umsteuern sinkt jedoch die Verfügbarkeit von potenziellen Bauflächen in kürzerer Frist, was die gegenwärtige Marktanspannung in den kommenden Jahren verstärken wird. Damit sind zumindest kurzfristig weiterhin wachsende Wohnraumversorgungspässe zu erwarten. Für den vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten, die in Pforzheim auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, wird die Wohnraumversorgung besonders schwierig. Allerdings zeigen sich die Engpässe auch in den anderen Segmenten, die z.B. Familien mit mittleren Einkommen zunehmend die Eigentumsbildung erschwert. Wenn eigentumsorientierte Haushalte aufgrund von Angebotsengpässen nicht in der Stadt Pforzheim bleiben können und auf das Umland ausweichen müssen, verstärkt dies den selektiven Entwicklungspfad der Bewohnerzusammensetzung der vergangenen Jahre.

### **Zentrale resultierende Aufgaben**

Die zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik wird in kürzerer und mittlerer Frist der Umgang mit der wachsender Marktanspannung sein. Zu den künftigen Schlüsselaufgaben zählen zudem:

- Die Schaffung von Wohnraum durch Erhöhung der Bauintensität zur Beseitigung/Minderung der aktuellen sowie sich absehbar verschärfenden Versorgungsengpässe.
- In kürzerer bis mittlerer Frist sollte der gegenwärtige Zyklus genutzt werden, durch Angebotsausweitung die Wachstumspotenziale für regional orientierte Zielgruppen zu nutzen – Profilierung von Pforzheim als Wohnstandort auch über den aktuellen Zyklus hinaus.

- Langfristig sollte durch wohnungspolitische Strategien ein Beitrag zur Verminderung der bestehenden sozialen Segregation im Stadtgebiet erreicht werden.

#### 4.1.1 Wohnraumentwicklung für breite Schichten

Leitend für die künftige Wohnbauentwicklungen sollte die Umsetzung von Mischungszielen der künftigen Nutzer sein. Konkret sollten unterschiedliche Lebensphasen, unterschiedliche Haushaltsformen als auch unterschiedliche Einkommensgruppen stadträumlich nicht getrennt werden. In den Neubauentwicklungen sollte dies je nach Körnigkeit der Betrachtung und der praktischen Umsetzbarkeit, von der Immobilie über das Bauprojekt bis zur Nachbarschaft berücksichtigt werden. Der Umgang mit diesen Zielsetzungen erfordert:

- Baurechtliche, konzeptionelle Voraussetzungen für die Umsetzung von Mischungszielen unterschiedlicher Körnigkeit bei Neubauprojekten (Haushaltsformen/Lebensphasen/Einkommen) - Qualifizierung wohnortnaher öffentlicher/halböffentlicher Räume für unterschiedliche Lebensphasen
- Baurechtliche, konzeptionelle Voraussetzungen für die Schaffung eigentumsorientierter Angebote für Familien (Erprobung familienorientierter Angebote entsprechend den Nutzeranforderungen auch bei höherer Dichte)
- Bereitstellung von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnprojekte – einschließlich kommunaler Moderationsangebote
- Initiierung alternativer Wohnformen für Ältere im Quartier

Die Anforderungen der unterschiedlichen neubaurelevanten Zielgruppen sind in Kap 3.1.2 dargestellt.

#### 4.1.2 Wohnungsmarktbezogene Quartiersentwicklung

Die stadträumliche Segregation der Bewohnerzusammensetzung mit einkommensschwächeren Haushalten, oft Haushalten mit Migrationshintergrund, in den Tallagen korrespondiert mit einer immobilienwirtschaftlichen Schwäche der Tallagen. Aus Investorensicht spiegelt sich die stadträumliche Segregation im immobilienwirtschaftlichen Risiko, dass empirisch annäherungsweise über die Berechnung des Verhältnisses vom Mietpreis zum Verkaufspreis von Wohnungen sichtbar wird. Die Tallagen haben aus Investorensicht trotz der hohen Zentralität bei Investitionen in Wohnraum ein höheres Risiko, welches in relativen Abschlägen der Kaufpreise gegenüber den anderen Stadtbereichen sichtbar wird. Diese korrespondiert auch mit einer gebremsten Investitionsneigung in die Wohnungsbestände, in Erwartung geringerer erzielbarer Mietpreise (selektive Wohnraumnachfrage) bzw. höherer Vermietungsrisiken.

Stadtentwicklungspolitisch sollte es eine langfristige Zielsetzung sein, die Potenziale der Tallagen mit der hohen Zentralität und Urbanität besser inwertzusetzen und eine stärker gemischte und letztlich weniger segregierte Bewohnerzusammensetzung zu erreichen. Um eine stärkere Mischung zu erreichen, sollten Wohnangeboten für

einkommensstärkere Zielgruppen Die aus wohnungspolitischer Sicht resultierenden Aufgaben sind:

- Identifikation der Wohnquartiere mit bestehenden Handlungsbedarfen, insbesondere der einzeleigentümergeprägten Quartiere und Entwicklung von Zukunftskonzepten Wohnen als Bausteine integrierter Quartiersansätze
- Überprüfung der Handlungsbedarfe, um ggf. die bestehenden Förderkulissen zur ergänzen und die jeweiligen Aufgaben und Ziele in teilträumlichen integrierten Entwicklungskonzepte verbindlich zu konkretisieren – Einbettung wohnungswirtschaftlicher Ziele (z. B. Identifikation von Umnutzungspotenzialen als „Quickcheck“, um Eigentümer zu aktivieren)
- Umsetzung von Quartiersmanagements bzw. Quartiersarchitekten, um die Ansprache und Beratungskompetenz bei Einzeleigentümern zu verbessern – Bildung von Beratungsnetzwerken zu Fördermöglichkeiten u.a. Energieeffizienz, Lärmschutz, Barrierearmut

#### **4.1.3 Positionierung der Stadt Pforzheim als Wohnstandort - Leuchttürme**

Die Stadt Pforzheim hat in der Wohnungsmarktregion bislang nicht das Image eines attraktiven lokalen Wohnungsmarktes. Das schwache Image wird durch die problematische segregierte Innenstadt- bzw. Tallage geprägt. In der gesamtstädtischen Positionierung wird dieses negative Außenimage nicht durch die anderen attraktiveren Stadtbereiche kompensiert. Daher sollte es zu den wohnungspolitischen Zielsetzungen zählen, gerade das Image der „belasteten“ Tallagen sukzessive durch attraktive und regional ausstrahlende Wohnbauprojektentwicklungen zu verändern.

Der gegenwärtige Wohnungszyklus mit der starken regionalen Nachfrage und dem bestehenden Preisvorteil der Stadt Pforzheim bildet zumindest in kurzer Frist vergleichsweise günstige Voraussetzungen für ein ambitionierte Entwicklungsstrategie.

Zu den Bausteinen einer solchen Strategie zählen:

- Kommunale Wohnungsbaustrategie öffentlich vermitteln
- Neues wagen: Diskussion um Ideen, Innovationen und Freiräume, um Imagewandel zu erreichen - Schaffung von Leuchtturmprojekten mit regionaler Ausstrahlung unter Nutzung des regionalen Preisgefälles
- Baurechtliche Umsetzung der Gratwanderung von Freiräumen (Investorenideen) und stadtentwicklungspolitischen Zielvorgaben
- Verstärkung der regionalen Vermarktung (Messen etc.)



## 4.2 Instrumente

### 4.2.1 Wohnbauoffensive - Baulandgewinnung, Flächenpolitik und Flächenmanagement

Die höchste Handlungspriorität sollte auf der Wohnungsbauoffensive liegen, zur zügigen Bereitstellung zielgruppenorientierten Wohnraums. Um möglichen Missverständnissen vorzubeugen sollte dabei deutlich gemacht werden, dass quantitative Zielsetzungen automatisch mit qualitativen Anforderungen verknüpft sind. Ein „mehr“ an Wohnungsbau bedeutet nicht ein „weniger“ an Qualität. Ein „mehr“ an Wohnungsbau bedeutet gleichzeitig ein „mehr“ an qualitativem nachfragegerechtem Wohnungsbau.

Kurz- bis mittelfristige sollte eine Erhöhung des Wohnungsneubauvolumens auf rd. 600-650 Wohneinheiten p.a. erfolgen. Nach einer kürzeren Phase der Wohnbauoffensive wird aus heutiger Sicht absehbar die mittel- und langfristige Neubaunachfrage auf rd. 250 bis 350 Wohneinheiten p.a. zurückgehen und entspricht dann wieder dem gegenwärtigen Niveau. Die bisherige Bestandsaufnahme potenzieller Bauflächen im Stadtgebiet zeigt ein zeitlich umgekehrtes Bild einer kurzfristig rückläufigen Wohnbautätigkeit und erst in längerer Frist mit einer zunehmenden Verfügbarkeit. Um diese gegenläufige Entwicklung mit wachsenden Versorgungsengpässen zu verhindern bzw. abzuschwächen und mittel- bis langfristig einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, sollten zeitnah alle vorhandenen Wohnungsbaupotenziale effizient genutzt werden.

Die Wohnungsbauoffensive erfordert:

- Die Inwertsetzung aller Wohnungsbaupotenziale (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Umnutzungsflächen, Entwicklung von bereits bestehenden Potenzialflächen, Identifikation neuer Potenzialflächen aber auch einer regionalen Kooperation zur arbeitsteiligen Wohnraumversorgung einer wachsenden Wohnungsnachfrage)
- Ein zeitnahes Flächenmanagement: Die zügige Flächenaktivierung/Mobilisierung/Eigentümersprache - Kurzfristig Aktivierung der vorhandenen Entwicklungspotenziale und mittel- bis langfristig die Überprüfung weiterer Wohnbaureserveflächen
- Unmittelbare Schaffung der erforderlichen Planungskapazitäten sowie koordinierenden und kommunikativen Aufgaben (einschließlich der erforderlichen Personalakquise)
- Umsetzung eines kommunalen Baulandpolitik, idealerweise mit Elementen einer Zwischenerwerbspolitik

#### **Baulücken und Nachverdichtungspotenziale erschließen**

Bei Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen besteht in der Regel bereits Baurecht. Von daher setzt die Aktivierung dieser Potenzialgrundstücke an der Motivation und der Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer an. Dabei sollten

nicht nur klassische Baulücken, sondern auch Nachverdichtungspotenziale in Innenbereichen (z.B. Innenhöfe, Umnutzung von Garagenflächen, Neuordnung von Gemeingelagen) mit einbezogen werden.

Dies führt i. W. nur im Dialog mit den Eigentümern zum Erfolg. Bei der Erfassung der grundsätzlichen Entwicklungsbereitschaft etwa durch Befragungen wird meist sichtbar, dass nur für einen kleineren Teil der Eigentümer ein konkretes Interesse an einer zeitnahen Entwicklung besteht. Dies spiegelt auch die Befragung des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Stadt Pforzheim wider. Hier wurden 2017/2018 in den fünf Stadtteilen die Eigentümer unbebauter Wohnbaugrundstücke schriftlich befragt. Bei einem Rücklauf von fast 70 % von rd. 450 Bauplätzen, deren Eigentümer angeschrieben wurden, wurde lediglich von 13 % eine Bebauung innerhalb von 10 Jahre geplant. Eine Bebauung in längerer Frist wurde von 8 % geäußert. Mit 86 % war die große Mehrheit nicht verkaufsbereit. Der Großteil der Bauplätze dient somit der Kapitalanlage, als „Enkelesgrundstücke“ oder für anderweitige Nutzungen (z.B. als Gartenland).

Zumindest bei den Eigentümern, die Entwicklungsabsichten nicht ausschließen, könnten weitere Ansprachen erfolgen, in denen z. B. das Entwicklungspotenzial der betreffenden Grundstücke etwa durch „Testentwürfe“ aufgezeigt wird.

Neben dem konsensualen Vorgehen können im Rahmen des besonderen Städtebaurechts auch Instrumente des BauGB wie ein Vorkaufsrecht eingesetzt werden. Da der Aufwand hoch und Rahmenbedingungen wie eine entsprechende Satzung erforderlich sind, spielen die rechtlichen Instrumente in der Praxis nur in Ausnahmefällen, z. B. bei hoher Ausstrahlungswirkung einzelner Schlüsselgrundstücke eine Rolle. Zudem werden städtische Bauplätze in Pforzheim unter der Prämisse veräußert, dass sie innerhalb von zwei Jahren bebaut werden müssen. Auch Bauplätze, die durch Umlagen neu entstehen und den beteiligten Grundstückseigentümern zugeteilt werden, müssen zukünftig innerhalb einer angemessenen Frist nach Maßgabe der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaut werden; allerdings gilt in diesen Fällen eine moderatere Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Umlageplans. Sofern die Zuteilungsgrundstücke zu diesem Zeitpunkt noch nicht bebaut sind, beginnt die siebenjährige Frist ab deren baureifer Erschließung. Im Falle einer Übertragung des Eigentums an den Grundstücken beginnt die Frist nicht neu zu laufen. In begründeten Fällen kann die Frist zur Bebauung der Grundstücke auf Antrag um bis zu drei Jahre verlängert werden. Die Bauverpflichtung ist erfüllt, wenn die Wohngebäude bezugsfertig hergestellt sind. Für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wurde, kann die Stadt Pforzheim diese mit Hilfe der im Baugesetzbuch vorgesehenen Maßnahmen durchsetzen.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass Aufwand und Nutzen angesichts des hohen und zeitnahen Handlungsbedarfs im Einklang stehen sollten. Gegenüber der Entwicklung größerer Potenzialflächen entsteht bei der aktivierenden Mobilisierung (ohne rechtlichen Handlungsdruck) einer Vielzahl von Eigentümern ein höherer Aufwand pro künftiger Wohneinheit. Zu unterscheiden wären z. B. die „Chancengrundstücke“ mit bestehendem Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse von Eigentümern gegenüber

„Hemmnisgrundstücken“ mit unklaren Perspektiven oder explizit fehlendem Handlungsinteresse.

Aktuell erprobt werden in verschiedenen Städten sogenannte Innenentwicklungsmanagements. Hier kann auf den Erfahrungen des Bundesmodellvorhabens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen über ein aktives Management zurückgegriffen werden.

### **Potenzialflächenmanagement**

Analog zu den kleineren Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen kann eine Flächenmanagement zur Aktivierung von größerer Potenzialflächen und Umnutzungsflächen geschaffen werden. Auch hier geht es um die Ansprache der Eigentümer und das Ausloten von Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaften. Die Verhandlungsgespräche selber sind i.d.R. Chefsache der Verwaltung, um die Bedeutung und Verbindlichkeit zu unterstreichen.

Neben der personellen Verankerung dieser Aufgabe besteht der erste Schritt in der Regel im Aufbau einer fortlaufend zu aktualisierenden Datenbank mit den zur Diskussion stehenden Flächen. Dieses Monitoring unterstützt etwa die zeitliche Priorisierung von Potenzialflächen anhand inhaltlicher Kriterien (z. B. Volumen, Standorteignung und Stellenwert im übergeordneten Zielgerüst) und praktischer Kriterien (z. B. Mobilisierbarkeit und Verhandlungsbereitschaft der Eigentümer, Grundstückshemmnisse und zeitliche Entwicklungsperspektive).

Das Monitoring bildet ein wesentliches Gerüst des Flächenmanagements und liefert im Zeitverlauf konkrete Informationen zur absehbaren Inwertsetzung von Potenzialflächen.

### **Baulandpolitik**

Die Mobilisierung von privaten Potenzialflächen ist grundsätzlich auch ohne den Zwischenschritt des Grundstückserwerbs durch die Kommune möglich. Über die Baurechtschaffung kann die Stadt Pforzheim Einfluss auf die künftige Entwicklung der Potenzialflächen nehmen.

Sind die Potenzialflächen jedoch im kommunalen Eigentum, erzielt die Kommune nicht nur den Planungsgewinn, sondern kann durch vertragliche Vereinbarungen beim Verkauf sowie die Gestaltung der Grundstückspreise oder die Vergabe an kommunaleigene Unternehmen einen stärkeren Einfluss auf die künftige Entwicklung ausüben. Im Sinne der formulierten Zielsetzungen der Stadt Pforzheim würde der kommunale Zwischenerwerb mehr Handlungsspielraum zur konkreten Umsetzung der Ziele einräumen.

Der vorhabenbezogene Zwischenerwerb erfordert neben dem politischen Grundsatzbeschluss eine entsprechende Zwischenfinanzierung für den Ankauf der Flächen, bis wiederum Verkaufserlöse erzielt werden können. Hierzu bedarf es einer Anschubfinanzierung, die sich in langfristiger Perspektive finanziell selber trägt. Ein entscheidender Punkt bleibt nach wie vor die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die Schaffung bauleitplanerischer Alternativen zur flexiblen Reaktion und Verbesserung

der kommunalen Verhandlungsposition. Dies erfordert vor allem mehr Potenzialflächen zu suchen als tatsächlich umgesetzt werden sollen, um den Handlungsspielraum für die Zukunft zu erhöhen.

Es sind unterschiedliche Beteiligungsmodelle möglich, die von einem anteiligen bis zu einem 100%igen Flächenerwerb reichen. Auch die konkrete Ausgestaltung ermöglicht unterschiedliche Modelle mit Ankaufs- und Anreizoptionen (bis hin zur Beteiligung der Eigentümer), die auch einzelfallbezogen und somit sehr flexibel (im Rahmen der Gleichbehandlung von Eigentümern) einsetzbar sind.

Es empfiehlt sich mit Beteiligung kommunaler Experten mit langjähriger Erfahrung in der Praxis der Zwischenerwerbspolitik in einem Fachgespräch die komplexen Anforderungen und Praxiswirkungen ausgehend von den konkreten Pforzheimer Fragestellungen zu erörtern.

#### **4.2.2 Beschleunigung Wohnungsbau**

Aufgrund des gegenwärtig wachsenden Handlungsbedarfs sollten die Prozesse der Planung und Baurechtschaffung durch die Verwaltung auf ihre zeitliche Effizienz überprüft werden. Um die Verfahren für die dringend benötigten Investitionen zu straffen, sollten die Schnittstellen (z. B. ressortübergreifende Verfahren, Ansprechpartner, Zuständigkeiten, Federführungen, Übergabepunkte) und Response-Zeiten auf Effizienz geprüft werden. Naturgemäß gibt es aus Sicht von Investoren häufig Kritikpunkte an den Abstimmungs- und Arbeitsprozessen. Letztlich sollte eine für Kritik offene Überprüfung die beeinflussbaren Stellschrauben durchleuchten. In anderen Städten stellt sich z. B. heraus, dass zeitliche Engpässe bzw. Verzögerungen durch mangelnde Bearbeitungskapazitäten (fehlende Mitarbeiter bzw. fehlende Erfahrungen von eingesetzten Mitarbeitern) entstehen. Allerdings zeigen die Überprüfungen auch, dass Zeitverzögerungen dadurch entstehen, dass Anträge nicht ausreichend qualifiziert gestellt werden und Nachforderungsprozesse zu zeitlich vermeidbaren Verzögerungen führen. Frühzeitige Kommunikation kann daher einer der Schlüssel zu beschleunigten Prozessen sein.

Um mögliche Engpässe zu erfassen und durchleuchten, empfiehlt es sich, die Arbeitsprozesse zu skizzieren und auch im Austausch mit Investoren gemeinsam zu reflektieren. Anlehnend an idealtypische Ausgestaltung der erforderlichen Prozessketten und Abstimmungen können dann die zu verbessernden Stellschrauben konkret benannt und entsprechend angegangen werden. Zielsetzung einer solchen Beschleunigung ist es unter Beibehaltung der erforderlichen Standards und Qualitäten, vermeidbare Verzögerungen zu minimieren und damit der Zielsetzung einer zügigen Bereitstellung von mehr Wohnraum Rechnung zu tragen.

Zu einer verbesserten Kommunikationsstruktur zwischen Kommunalverwaltung und Investoren könnten zudem Wohnlotsen eingerichtet werden, die als zentrale Ansprechpartner schnelle und kurze Wege innerhalb der Verwaltung gewährleisten können. Hierzu könnten Mitarbeiter benannt und geschult werden, die dann als neuer Service nach innen und außen bekannt gemacht werden.

### 4.2.3 Aktivierung und Qualifizierung im Bestand

Die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen führen zu einer Ausdifferenzierung von Lebenskonzepten und gesellschaftspolitischen Zielen, wie etwa dem Klimaschutz. Dies erfordert auch im vorhandenen Wohnungsbestand in der Stadt Pforzheim eine Qualifizierung und Ausdifferenzierung, um den veränderten Nachfrageanforderungen und Zielen gerecht zu werden. Damit wird auch die Zukunftsfähigkeit der Bestände gesichert. Die Analysen im Rahmen des Initiativprogramms Wohnen machen deutlich, dass insbesondere in den Tallagen der Stadt Pforzheim Anpassungsbedarfe des Wohnungsbestands mit eher einfacher Qualität bestehen. Je weiter sich die Nachfrageanforderungen und die Bestandssituation sich künftig auseinanderentwickeln und je weniger diese Nachfrage somit durch qualifizierte Bestände befriedigt wird, desto stärker wird die qualitative Neubaunachfrage sein. Eine nachfragegerechte Qualifizierung der Wohnungsbestände verringert somit langfristig ein Ausweichen der Nachfrage in den Neubau und damit auch den Druck auf ohnehin knappe Flächen.

Alle Aktivierungs- und Beratungsansätze setzen eine persönliche Kommunikation mit Eigentümern voraus. Eine zielgerichtete Kommunikation erfordert unterschiedliche Herangehensweisen im Umgang mit Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern. Die Kommunikationsansätze mit Wohnungsunternehmen können eher gesamtstädtisch ausgerichtet werden. Die räumlich differenzierten Handlungsbedarfe und Schwerpunkte können dann in im Rahmen von Arbeitsrunden und Dialogverfahren konkretisiert werden.

Die Kommunikationsansätze mit Einzeleigentümern sind im Gegensatz dazu weit arbeitsaufwändiger, da hierzu die Ansprache vieler unterschiedlicher Personengruppen erforderlich ist und die Kommunikation räumlich differenziert organisiert werden sollten. Als eines der Schlüsselinstrumenten aus den Beratungsansätzen der vergangenen Jahre haben sich quartiersorientierte Beratungsnetzwerke herauskristallisiert. Zielsetzung der aufzubauenden Netzwerke ist es, Immobilieneigentümer mit Partnern gebündelt zu beraten. Erfolgreiche Netzwerke mit Partnern aus unterschiedlichen Bereichen (z. B. Finanzierung, Förderung, Energie, Barriere, Sicherheit, Handwerk, Architektur, Baurecht) wurden beispielsweise unter Federführung von Eigentümervereinen gebildet. Vorhandene Beratungsansätze (z. B. im Rahmen des Verbraucherschutzes) können hierbei aufgegriffen und eingebettet werden.

Eingebettet werden solche Ansätze idealerweise auch in quartiersbezogene Wohnungsmarktstrategien bzw. Zukunftskonzepte Wohnen. Diese bilden idealerweise einen Baustein innerhalb von integrierten Ansätzen der Stadterneuerung. Dabei gilt es, die individuellen Defizite und Potenziale im Wohnangebot des Quartiers/Stadterneuerungsgebietes zu identifizieren und im Austausch mit Eigentümern Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnraumangebotes sowie zur städtebaulichen Qualifizierung der Quartiere zu entwickeln. Bausteine hierzu kann auch die Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten als Planungs- und Handlungsgrundlage sein. Die Implementierung von Stadtteilarchitekten als Pendant zu Quartiersmanagements dient der Ansprache und Kommunikation von Ideen und dem Erfahrungsaustausch. Aufgabe

eines Stadtteilarchitekten kann es auch sein, die Schnittmengen zwischen Modernisierungen und der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen herauszuarbeiten und Eigentümern konkret aufzuzeigen. Dazu zählen z. B. Dachaufstockungen oder Dachausbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude. Solche Maßnahmen erfolgen häufig in Kombination mit Sanierungsmaßnahmen, wenn sich Eigentümer intensiver mit den Perspektiven der Immobilien auseinandersetzen.

#### 4.2.4 Differenzierung Wohnungsbau

Mit Blick auf die in Kap. 3.1.2 und 4.1.1 dargestellten Anforderungen an künftige Mischungsziele und die Ausrichtung auf Zielgruppen sollten für alle künftig konkreter zu beplanende Potenzialflächen Orientierungsgrößen für die Ausrichtung auf die jeweiligen Zielgruppen und ihre Anforderungen entwickelt werden. Dazu zählt auch die Benennung der mengenmäßigen Bedeutung und Ausrichtung auf verschiedene Zielgruppen. Die jeweilige mengenmäßige Ausrichtung auf die einzelnen Zielgruppen ist dabei von mindestens drei Bedingungen abhängig. Zum einen von der stadtentwicklungspolitischen Priorisierung auf einzelne Zielgruppen, zum anderen von dem künftig zu entwickelnden Gesamtpotenzial in den einzelnen Zeiträumen und letztlich vom jeweiligen Standortpotenzial.

Aus heutiger Sicht bildet die nach wie vor bestehende Suburbanisierung von eigentumsbildenden Familienhaushalten einen der Treiber einer gesamtstädtisch selektiven Einwohnerentwicklung. Wenn es aus stadtentwicklungspolitischer Sicht für diese Zielgruppe eine hohe Priorität eingeräumt werden sollte, dann entspräche das fast einem Drittel des Wohnungsneubaus auf familienorientierte Angebote. Dies gilt allerdings nur unter der Annahme, dass auch ein entsprechend hohes künftiges Neubauvolumen insgesamt erreicht werden kann. Absehbar wird dies nicht der Fall sein, sondern das Angebot wird deutlich hinter der Nachfrage hinterherhinken. Sinkt das Neubauvolumen sogar unter das gegenwärtige Niveau ab, würde ein Drittel des Neubauvolumens für eine familienorientierte Nachfrage den Suburbanisierungstrend eher noch verstärken. Dann stellt sich lokalpolitisch die Frage, ob der Anteil für diese Zielgruppe zulasten anderer Zielgruppen erhöht werden sollte?

Andererseits können altersgerechte Wohnangebote für ältere Haushalte (down sizing) in den einfamilienhausgeprägten Quartieren verstärkt Umzugsketten im Bestand und somit Angebote für Familien in der bestehenden Bebauung freisetzen. Hier würde eine entsprechend höherer Geschosswohnungsbauteil für die Zielgruppen eigentumsbildender Familienhaushalte indirekte Effekte erzeugen.

Die beiden Beispiele verdeutlichen, dass die künftige Ausdifferenzierung der Potenzialflächen sowohl standortspezifische als auch gesamtstädtischen Kriterien entsprechen muss. Ein starres vorgegebenes Gerüst oder Mischungsziel ist hierfür nicht zielführend. Auch mit Blick auf die jeweils realisierbare Wohndichte sind sowohl die Standort- als auch Zielgruppensensibilitäten zu berücksichtigen. Konzeptionelle Qualitäten können hier entsprechende Sensibilitäten und Anforderungen der Zielgruppen berücksichtigen. Die Standortsensibilität ergibt sich aus quartiersbezogener Perspektive und der resultierenden städtebaulichen Integration. Beide Anforderungen sind

jeweils individuell auf die einzelnen Vorhaben hin abzustimmen. Vor diesem Hintergrund ist auch hierfür kein starres Gerüst an Vorgaben zielführend.

Die relevanten Nachfragekriterien der unterschiedlichen neubaunachfragenden Haushaltstypen sind in Kapitel 3.1.2 für junge Starterhaushalte, Berufseinsteiger, die breite Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter, Familien und ältere Haushalte dargestellt.

#### 4.2.5 Unterstützung einkommensschwacher Haushalte

Eine hohe wohnungspolitische Priorität in Pforzheim sollte dem Umgang mit den sich absehbar noch verschärfenden Versorgungsengpässen einkommensschwächerer Haushalte eingeräumt werden.

Dazu sollten folgende Maßnahmen erörtert bzw. umgesetzt werden:

- Es sollte eine Intensivierung der Beratung zur Erhöhung von Belegungsbindungen im Bestand (insbesondere bei Einzeleigentümern) angestrebt werden. Hierzu sollten neue Beratungswege und Zugänge zu Eigentümern entwickelt und erprobt werden, um Fördermöglichkeiten für Bestandswohnungen in Kombination mit Belegungsbindungen zu vermitteln. Dies müsste entsprechend mit Kapazitäten hinterlegt werden.
- Um die Vermittlung von privatem Wohnraum für Menschen in prekären Lebenssituationen zu verbessern und z. B. die Herausführung aus Notunterkünften in reguläre Mietverhältnisse zu unterstützen, wurde die Initiative „Raumteiler“ in Baden-Württemberg entwickelt und in einigen Städten bereits umgesetzt. Dabei geht es um die Zusammenarbeit von Verwaltung, Ehrenamt, Vereinen, Kirchen und Politik, um Wohnraum, der z. B. zuvor ungenutzt ist, an Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten zu vermitteln. Um eine vergleichbare Vernetzung und Zusammenarbeit in Pforzheim auf den Weg zu bringen und zu begleiten, braucht es entsprechende personelle Kapazitäten in der Verwaltung.
- Die in Pforzheim bestehenden Erfahrungen des Integrationsmanagements zur Unterstützung der Wohnungssuche bei der Anschlussunterbringung könnte auch für andere vergleichbar bedürftige Zielgruppen genutzt werden. Da dies aus der bestehenden Förderrichtlinie heraus nicht übertragen werden kann, müssten hierfür andere Finanzierungswege geschaffen.
- Einen zentralen Stützpfeiler für die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten in Pforzheim bildet die Stadtbau. Eine Erweiterung des Wohnungsneubaus durch die Stadtbau würde für die einkommensschwächeren Zielgruppen entlastend wirken. Auch wenn der im Vergleich etwas teurere Neubau zunächst nicht die einkommensschwächeren Haushalte unmittelbar bedient, können durch steuerbare Umzugsketten innerhalb des Bestands der Stadtbau (z. B. barrierearme Wohnungen für ältere Bestandsmieter) preiswertere Bestandswohnungen für neue Haushalte frei werden.
- Mit den lokalen Wohnungsunternehmen sollte ein Kommunikationsprozess erfolgen, um den Umgang mit Versorgungsengpässen, Belegungsstrategien

sowie den Umgang mit Qualifizierungen der Wohnungsbestände abzustimmen. Hierbei sollte auch erörtert werden, in welchen Bestände durch Modernisierungen Risiken der Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten bestehen und wie hierfür Lösungen gefunden werden können. Es sollten auch Belegungsstrategien abgestimmt werden, um die Wohnraum für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten stärker in den bestehenden Wohnungsbeständen der Unternehmen zu streuen und nachteilige Konzentrationen zu verhindern. Zudem können auch öffentliche Investitionsvorhaben in den Quartieren der Stadterneuerung mit privaten Investitionsvorhaben synchronisiert werden und somit die Wirkungen privaten und öffentlichen Engagements gebündelt werden.

- Zur Durchmischung künftiger Neubauangebote mit preiswertem Wohnraum im Zuge der Baurechtschaffung sollten Instrumente wie die Quotierung von geförderten Wohnungen im Rahmen städtebaulicher Verträge oder Konzeptvergaben geprüft werden. Damit wird Haushalten entsprechend der Einkommensgrenzen der Mietwohnraumförderung (die auch Haushalte aus der Mittelschicht einschließt) Zugang zu Neubau zu ermöglicht. In der kommunalen Praxis werden in unterschiedlichen Formen anteilige Quotierungen vereinbart. Angesichts kleinräumig unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und unterschiedlichen konzeptionellen Vorhaben sollte möglichst ein starrer Rahmen vermieden werden. In Bandbreiten und nachvollziehbaren Anwendungskriterien sollte eine „flexible“ Quotierung gewählt werden, die sowohl an die jeweiligen Konzepte der Neubauvorhaben als auch die Entwicklungsperspektiven der Quartiere ausgerichtet werden kann. Zu klären sind dabei konkrete Vorgaben wie z. B. Bagatellgrenzen (Mindestgröße der Vorhaben), Kriterien der Nichtanwendung, wenn besondere „stadtentwicklungspolitische Gründe“ oder auch Grundsätze der wirtschaftlichen Realisierbarkeit dagegen sprechen.
- Neben dem Instrument der flexiblen Quotierung geförderter Wohnungen sollten auch andere Instrumente der Preisdämpfung berücksichtigt werden. Dies kann auch über verbindliche Vereinbarung zur Einhaltung von Preisobergrenzen erfolgen. Dies setzt eine Abstimmung zwischen Wohnungswirtschaft und Politik zu wirtschaftlich tragfähigen Schwellenwerten voraus. Hierzu wurden in anderen Städten z. B. gemeinsame Bündnisprozesse genutzt, um entsprechende Kompromisse zu erarbeiten.
- Zudem sollten mit Blick auf die bereits in Pforzheim vertretenen Wohnungsunternehmen geprüft werden, ob als weiteres Förderinstrument mittelbare Belegungsbindungen in Betracht gezogen werden können. Hierbei wird im Bestand eine Wohnung mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung belegt und dafür im Tausch die Mittel der Wohnraumförderung für eine frei zu vermietenden Neubauwohnung verwendet.



#### 4.2.6 Gemeinsame Entwicklungen gestalten, Bündnis für Wohnen, Ansprache Eigentümer

Die unterschiedlichen und miteinander verknüpften Aufgaben einer integrierten wohnungspolitischen Strategie erfordern ein gemeinsames Grundverständnis zwischen Verwaltung, Politik und handelnden Wohnungsmarktakteuren zu Zielen, Handlungsprioritäten, Realisierungsmöglichkeiten und -zeiträumen.

Bausteine eines gemeinsamen Entwicklungsprozesses sind in der Regel:

- Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung als Kommunikationsgrundlage, um zu erkennen und zu bewerten, auf welchem Entwicklungspfad sich der Wohnungsmarkt befindet. Wichtige Wohnungsmarkindikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebiet, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen, die Transaktionsmengen insgesamt, ein Wohnbaulandmonitoring sowie ein Monitoring zum Wohnungsneubau.
- Angestrebt werden sollte die Etablierung eines lokalen Bündnisses Wohnen in Pforzheim in Zusammenarbeit von Verwaltung, Marktakteuren und Politik. Die Zielsetzungen einer solchen Zusammenarbeit sollten sein:
  - Bündnis als Kommunikationsplattform zur Informationsvermittlung
  - Bündnis als Diskussionsplattform zur Bewertung analytischer Grundlagen
  - Bündnis als Abstimmungsplattform zur Zieldiskussion und Priorisierung
  - Bündnis als Plattform strategischer Politikberatung zur gemeinsamen Festlegung von Handlungsempfehlungen
  - Bündnis als Umsetzungsplattform von gemeinsamen Selbstverpflichtungen und Umsetzung von (politisch) beschlossenen Empfehlungen
  - Bündnis als Steuerungsplattform zur gemeinsamen Evaluierung des Prozesses (z. B. jährliche Bilanzierung der erfolgten Schritte im Sinne der Zielerreichung).

Die Umsetzung der kommunalen Wohnungsbaupolitik als gemeinsamen Entwicklungsprozess wird durch die Einrichtung einer „Koordinationsstelle Wohnbauentwicklung“ vereinfacht. Die Stelle innerhalb der Verwaltung kann dabei als zentraler Ansprechpartner für Projektentwicklungen, für eine verbesserte Kommunikationsstruktur innerhalb der kommunalen Verwaltung sowie zwischen Kommunalverwaltung und professionellen und privaten Wohnungsmarktakteuren genutzt werden. Ein Wohnungsbaukoordinator beispielsweise gewährleistet schnelle und kurze Wege innerhalb der Verwaltung (vgl. Kap. 4.2.2). Durch eine aktive Ansprache und Betreuung von Immobilien- und Grundeigentümern können auch weitere Wohnbaupotenziale mobilisiert werden. Darüber hinaus kann der Wohnungsbaukoordinator auch bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen unterstützen.

Lokale Bündnisprozesse werden in der Praxis auch genutzt, um grundsätzliche Ziele der städtischen Wohnungspolitik zu kommunizieren. Auch Medienvertreter können zu ausgewählten Themen oder Pressemitteilungen eingebunden werden. Lokale

Bündnisprozesse dienen auch der Abstimmung, der Initiierung oder als Multiplikatoren für regionale oder überregionale Veranstaltungen wie z. B. Investorenkonferenzen.

#### 4.2.7 Qualitätssicherung in den Wohn- und Stadtquartieren

Ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung Pforzheims liegt im Wohnungsbau. Damit die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts mit hoher regionaler Anziehungskraft gelingt, gilt es die städtebauliche Qualität der Gesamtstadt im Blick zu behalten.

Neben den in Pforzheim bereits etablierten qualitätssichernden Verfahren, wie der Auslobung von architektonischen und städtebaulichen Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen – welche meist für stadtbildprägende Bauprojekte oder größere Standortentwicklungen herangezogen werden – ist zukünftig auf gesamtstädtischer Ebene das Engagement für Baukultur spürbar zu erhöhen. Neue Wohnbauprojekte sollen sich auf allen Planungsebenen durch eine hohe bauliche, funktionale und gestalterische Qualität auszeichnen.

Ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der geforderten hohen Qualitäts- und Gestaltungsansprüche im Wohnungsbau stellt die Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität dar. Grundvoraussetzung für dieses Instrument ist die Verfügbarkeit über stadteigene Grundstücke. Konzeptvergaben ermöglichen ein Eingreifen der Kommune in die aktuelle Bauland- bzw. Grundstückspreisentwicklung („Kaufpreisdämpfung“). Die beim Grundstückskauf durch den/die Bauherren erzielte Kostenersparnis kommt letztendlich einer höheren Projektqualität zugute. Denn das Entgegenkommen bei der Vergabe städtischer Grundstücke ermöglicht es der Stadt Pforzheim, Qualitätskriterien für den jeweiligen Standort festzulegen. Die Stadt kann damit ihre Einflussnahme erhöhen und festgelegte wohnungspolitische Ziele umsetzen. Dazu zählen beispielsweise die Sicherstellung kostengünstigen Wohnraums, vielfältiger Wohnformen und gemischter Bewohnerstrukturen. Aber auch Kriterien u. a. zu Städtebau, Quartier, Urbanität, Architektur, Funktion, Freiraum, Mobilität und Energie lassen sich über Konzeptvergaben einfordern und damit die Qualität des geplanten Bauprojekts steigern. Konzeptvergaben bieten besonders für alternative Bauherrengemeinschaften und Wohnbauakteure einen neuen „Spielraum“. Die neuen „Bauherren“ verfügen zwar nur über eingeschränkte finanzielle Mittel, tragen aber durch ihre hohe Professionalität, hohe Individualität und ihre gemeinschaftlichen Ansätze im Bereich Mobilität, Energie und Ökologie zu einer hohen Identifikation und Gemeinschaftsbildung im Quartier bei.

Über die im Rahmen von Konzeptvergaben formulierten standortspezifischen Qualitätskriterien lassen sich kleinräumige positive Veränderungen in den bestehenden Stadtquartieren und den hier vorhandenen Baustrukturen, der prägenden Nutzungsmischung und charakteristischen Bewohnerstrukturen erzielen. Damit kann eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige gesamtstädtische Siedlung- und Stadtentwicklung in Pforzheim geschaffen werden.

Neben der Bewusstseinsbildung für Baukultur und städtebauliche Qualität durch das Instrument der Konzeptvergabe, sind durch punktuelle bauliche „Leuchtturmprojekte“ neue qualitative und funktionelle Maßstäbe im Wohnungsbau zu setzen und so positive Anreize für neue Wohnbauakteure und neue Zielgruppen zu geben.

## 5. Leuchttürme

### 5.1 Funktion und Wirkungsweise

Das Zusammenspiel aus aktuell vergleichsweise relativ niedrigem Preisniveau, verbesserten regionalen Verflechtungen und der durchaus positiven Wahrnehmung des Wohnstandorts Pforzheim von „Externen“ bzw. von neu aus der Region zuziehenden Zielgruppen und Haushalten begünstigt aktuell die Platzierung von Leuchtturmprojekten am Wohnungsmarkt.

Unter Leuchtturmprojekten versteht sich die bauliche Umsetzung qualitativ hochwertiger Projekte und vorbildlicher Bauwerke. Die Projekte zeichnen sich durch innovative und zukunftsweisende Ansätze aus. Neben architektonischen, funktionalen und gestalterischen Qualitäten spielt ihre Vernetzung mit den bestehenden Quartiersstrukturen eine wesentliche Rolle. Leuchtturmprojekte müssen durch ihre Umsetzung einen deutlichen „Mehrwert“ für das Wohnumfeld und den Stadtteil erzeugen. Darüber hinaus soll mit der Umsetzung von Leuchtturmprojekten die bereits eingeleitete „Aufbruchstimmung“ in Pforzheim weiter unterstützt werden. Durch die Platzierung herausragender Wohnprojekte mit „Strahlkraft“ soll die Wahrnehmung des Wohnstandorts Pforzheim positiv besetzt und stärker in die Region hinauszutragen werden.

### 5.2 Pforzheimer Projektbeispiele mit Leuchtturmcharakter

In den letzten Jahren konnte sich die Stadt Pforzheim im Wohnungsbau bereits mit zahlreichen prämierten (Wohn-)Bauprojekten einen Namen in der Region machen. Zu den herausragenden realisierten Projekten zählen beispielsweise das Wohnhochhaus in der Güterstraße nördlich des Bahnhofs. Mit der Aufstockung und Generalsanierung des Wohnhochhauses (1) als Nullenergiehaus ist nicht nur ein markanter architektonischer Blickfang in der Kernstadt entstanden. Das Wohnhochhaus besticht zudem durch sein innovatives Energiekonzept. Auch ließ sich trotz erheblicher Sanierung die Eigentümerstruktur erhalten. Die Wohnbebauung in der Salierstraße (2) und das Wohnhaus in der Genossenschaftsstraße 79-81 (3) – beide am Rande des Kernstadtbereichs – überzeugen durch ihre eigene Architektursprache. Das Wohnprojekt in der Salierstraße zeigt zudem, dass auch im Mietwohnungsbau eine hohe bauliche wie architektonische Qualität erzielt werden kann. Vorbildcharakter hat auch das Gebäudeensemble im Stadtteil Brötzingen (4), dass mit seiner Nutzungsmischung – Kindertagesstätte und Gemeindesaal – die zentralen Infrastrukturen im historischen Zentrum Brötzingen stärkt und mit dem angegliederten Wohnhaus zugleich attraktives Wohnen in bester Lage anbietet.

Bitte beachten Sie: Aufgrund fehlender Nutzungsrechte mussten einige Abbildungen vor der Online-Veröffentlichung leider entfernt werden (S.41-49).

Am Siedlungsrand im direkten Übergang zum Landschaftsraum konnten mit der Entwicklung des Wohnquartiers Tiergarten attraktive und hochwertige Eigenheimstrukturen geschaffen werden. Mit seiner städtebaulichen Form und dem unverwechselbaren Flair bietet das Wohnquartier Tiergarten (5) auf dem Gelände der ehemaligen Buckenbergkaserne eine starke Identität. Die Wohngebäude zeichnen sich durch ihre hohe Individualität und architektonische Vielfalt aus und stellen ein gelungenes Beispiel im Einfamilienhausbau dar.

Mit der Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Milchhofs (6) und dem geplanten Holzhochhaus in der Carl-Hölzle-Straße (7) befinden sich bereits weitere Projekte mit Leuchtturmcharakter in der Planung.

<p>Wohnhochhaus nördl. Bahnhof (1)                  Architektur: Architekt Jochen Freivogel                  Bauherr: Pforzheimer Bau und Grund GmbH                  Foto: Dietmar Strauß</p>	<p>Wohnbebauung Salierstraße (2)                  Architektur: Peter W. Schmidt Architekt BDA                  Bauherr: ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Baugenossenschaft Arlinger eG, Pforzheim Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG Baugenossenschaft Huchenfeld eG                  Foto: pesch partner architekten stadtplaner</p>
<p>Wohnen, Gemeindesaal, Kita Brötzingen (4)                  Architektur: Stefan Däfler                  Bauherr: Arlinger Baugenossenschaft</p>	<p>Wohnhaus Genossenschaftsstraße 79-81 (3)                  Architektur: →Anfrage PLA                  Bauherr: Arlinger Baugenossenschaft</p>
<p>Wohnquartier Tiergarten (5)                  Foto: pesch partner architekten stadtplaner</p>	<p>Hochhaus Carl-Hölzle-Straße (7)                  Architektur: Stefan Däfler →Anfrage PLA                  Bauherr: Arlinger Baugenossenschaft →Anfrage PLA</p>

Bitte beachten Sie: Aufgrund fehlender Nutzungsrechte mussten einige Abbildungen vor der Online-Veröffentlichung leider entfernt werden (S.41-49).

(Verwendung Bildmaterial in Broschüre nur mit Einholung von Nutzungsrechten bei den Architekten/Bauherren)

### 5.3 Erfordernisse an zukünftige Leuchtturmprojekte

Leuchtturmprojekte müssen über eine hohe regionale Strahlkraft verfügen. Gleichzeitig sollen sie dazu beitragen die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen durch „wegbereitende“ Projekte zu unterstützen. Damit dies gelingt, sind an zukünftige Leuchtturmprojekte besondere Anforderungen zu stellen.

Eine Zusammenfassung wesentlicher Qualitätskriterien soll die Anforderungen an Leuchtturmprojekte verdeutlichen. Dazu werden drei übergeordnete Themenfelder „**Räumliche Qualität**“, „**Lebendige Nachbarschaften**“ und „**Nachhaltigkeit**“ priorisiert, für diese Themenfelder Leitlinien formuliert sowie Wirkungsweisen und Einzelkriterien benannt.

#### **Räumliche Qualität**

Leuchtturmprojekte unterstützen die vorhandenen Quartiers- und Stadtteilidentitäten und tragen zu einem vielseitigen und abwechslungsreichen Erscheinungsbild bei.

**Architektur und Städtebau:** Mit der Integration neuer Bauprojekte in bestehende Strukturen, ob als Einzelbaukörper oder als Gebäudeensemble, muss eine qualitative Aufwertung des Stadtquartiers einhergehen. Um ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld und ein unverwechselbares Quartiersbild zu gestalten sind eine hohe bauliche Diversität und Kleinteiligkeit zu berücksichtigen. Ein attraktives Wechselspiel von Bestandsbauten und Neubauten kann dazu beitragen, differenzierte Nachbarschaften entstehen zu lassen. Die städtebauliche Körnung und Maßstäblichkeit der neuen Baukörper orientiert sich dabei am umgebenden Stadtquartier. Neubauten fügen sich mit ihrem Volumen, ihrer Dichte und Höhe verträglich in das direkte Umfeld ein. Sie greifen die vorhandenen Qualitäten bestehender Strukturen auf, entwickeln diese in angemessener Weise weiter und verbinden sie mit modernen Wohnqualitäten, wie beispielsweise die sensible Nachverdichtung „Drei plus eins im Schülinhof“ in Ulm oder im „Altstadtquartier Mittelstraße“ in Halle. Neben der angemessenen Dichte ist besonders in den urbanen Stadträumen in Tallage die Verschattung und der Grünanteil im Stadtblock zu berücksichtigen. Die angemessene Maßstäblichkeit und städtebauliche Verträglichkeit des Neubaus bzw. der Neubauten lässt sich durch eine hohe architektonische und gestalterische Qualität unterstützen. Besonders die Fassadengestaltung mit ihrer Gliederung und Materialität hat eine große Bedeutung für die Wahrnehmung und Wirkung des Bauprojekts im Stadtraum.

**Nutzungsdichte:** Um eine lebendige Stadtteilkultur im Quartier zu unterstützen und Monostrukturen zu vermeiden muss von der baulichen Entwicklung bzw. der Integration von Leuchtturmprojekten eine stärkere Durchmischung ausgehen. Dies ist nicht nur im Rahmen der punktuellen Aufwertung bestehender Quartiere (bei der Stadtre-

paratur), sondern auch bei neu entstehenden größeren Neubauquartieren am Siedlungsrand zu berücksichtigen. Eine abgestimmte programmatische Mischung an Typologien und Wohnformen, unterschiedlichen Zielgruppen und Bauherren, Wohn- und Gewerbeanteilen sowie die Berücksichtigung von Inklusionsprojekten und sozialer Infrastrukturen trägt zu einer hohen Vielfalt im Wohnquartier bei. Das Genossenschaftsprojekt „mehr als wohnen - Hunziger Areal“ in Zürich ist nach diesen Maßstäben entwickelt: in insgesamt 370 Wohneinheiten konnten rund 160 verschiedene Wohnungsgrundrisse, Wohnungsgrößen und Wohntypen angeboten werden. Auch die aktuell präsente Stadtausstellung „Heilbronn Neckarbogen“ (Modellbebauung zur BUGA) oder das vielfach genannte „Werksviertel“ in München haben sich die Gestaltung neuer lebendiger Stadtquartiere als Ziel gesetzt. Die sich bereits in der Umsetzung befindenden ersten 3 Stadtquartiere in Heilbronn zeugen von einer außergewöhnlich hohen Nutzungsdichte. Die Vielfalt wurde dabei durch ein Investorenauswahlverfahren (Konzeptvergabe) für Einzelgebäude erreicht.

**Freiraum:** Lebendige Wohnquartiere mit einem breiten Angebot unterschiedlichster Wohntypologien und ergänzender Nutzungsbausteine (Dienstleistung, Kultur, Soziale Infrastruktur, etc.) erfordern in gleicher Weise ein differenziertes Angebot urbaner Plätze, Grünflächen und nachbarschaftlicher Freibereiche. Besonders in den urbanen, dichten Stadtquartieren in Tallage sind im Rahmen von quartiersbezogenen Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen attraktive neue Freiraumangebote mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Leuchtturmprojekte bieten mit ihren Angeboten neue Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte in bestehenden dichten Stadtquartieren, wie beispielsweise der öffentlich zugängliche Innenhof des genossenschaftlichen Wohn- und Gewerbebaus „Kalkbreite“ in Zürich oder die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Freibereichs am Spreeufer im Wohnprojekt „Spreefeld – Mitte“ in Berlin. Neben neuen Angeboten an öffentlichen und halböffentlichen Freibereichen im direkten Wohnumfeld zählen hierzu auch die Gestaltung großzügiger Freiflächen zur privaten Nutzung. Besonders im Inneren von bestehenden dichten Stadtblöcken, vorwiegend in Tallagen, bieten sie attraktive und sichere Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Rückzugsorte und nachbarschaftlichen Kommunikationssorte, wie beispielsweise im Wohnprojekt „Schlossquell-Areal“.

	<p>Sensible Nachverdichtung eines Stadtblocks</p> <p>„Altstadtquartier Mittelstraße“ in Halle</p> <p>Architektur: Märkplan GmbH, Brandenburg an der Havel</p> <p>Bauherr: Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale)</p> <p>Fotos zum Projekt: Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale) Barbara Bräuer, Silvio Kelz, Wolfgang Möller</p>
--	--

	<p>Architektur und Städtebau: Sensible Nachverdichtung im Blockinnenbereich Drei plus Eins im Schülinhof, Ulm Architektur: Architekten mühlich, fink &amp; partner Bauherr: Munk - Bauen &amp; Wohnen GmbH, Ulm Foto: Martin Duckek, Ulm</p>
	<p>Nutzungsichte: Vielfalt an Wohnraum Hunziger Areal in Zürich – mehr als wohnen Foto: Susanne Dprr</p>
	<p>Nutzungsichte: Vielfalt an Wohnraum BUGA Heilbronn Generationenhaus: Bauherr: BUGA H1 GbR, Heilbronn; Architektur: Birke Ar- chitekten Heilbronn/Ludwigsburg (links) Wohninseln: Bauherr: PlanQuadrat Pro- jekt GmbH &amp; Co. KG, Stuttgart; Archi- tektru: LEHEN drei Architektur Stadt- planung, SRL BDA, Feketics Schuster GbR (rechts)</p>
	<p>Freiraum: private Freibereiche für Fami- lien mit Kindern Schlossquell-Areal, Heidelberg-Bergheim Architektur: Prof. Jourdan &amp; Müller PAS, Frankfurt Bauherr: Conceptaplan GmbH und Epple &amp; Kalkmann GmbH Foto: conceptplan</p>
	<p>Freiraum: Innenhof als Angebot an das Stadtquartier Kalkbreite, Zürich Architektur: Müller Sigrist Architekten, Zürich Bauträger: Genossenschaft kalkbreite, Zürich Foto Nanni Abraham aus Wohnvielfalt, Wüstenrot Stiftung</p>
	<p>Freiraum: öffentlich zugängliches Spree- ufer Spreefeld – Mitte in Berlin Architektur: Bauträger: Bau- und Wohngenossen- schaft Spreefeld eG, Berlin Foto Susanne Dürr aus Wohnvielfalt, Wüstenrot Stiftung</p>

(Verwendung Bildmaterial in Broschüre nur mit Einholung von Nutzungsrechten bei den Architekten/Bauherren)

## Lebendige Nachbarschaften

Leuchtturmprojekte erhöhen die soziale Vielfalt im Stadtquartier, ermöglichen eine ausgewogene Durchmischung und tragen so zu einer stabilen Stadtgesellschaft bei.

**Soziale Durchmischung:** Um die vorhandene räumliche Konzentration vorwiegend sozialer Wohnraumangebote auf die Stadtquartiere in Tallage aufzulösen, ist durch Integration neuer Wohnprojekte eine stärkere soziale Durchmischung anzustreben. Bei der Umsetzung von Wohnprojekten ist daher besonders in den vorgeprägten Lagen (vorwiegend in Tallage) auf eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerstruktur zu achten. Sie trägt zur Bildung stabiler Nachbarschaften und einem gesunden Miteinander im Quartier bei. Leuchtturmprojekte bieten im Quartier oder auf Baufeldebene (Einzelobjekt) daher differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und unterschiedliche Einkommensschichten. Je nach Lage und Standort ist die stadträumliche Verträglichkeit anhand der projektbezogenen Zusammensetzung der Wohnraumangebote in Miete und Eigentum für unterschiedliche Einkommensschichten zu prüfen. Die Umsetzung einer geeigneten Mischung von geförderten und frei finanzierten Wohnraumangeboten im Eigentum oder Miete kann beispielsweise mittels Festlegung einer Quote, wie im Genossenschaftsprojekt „wagnis 4 - Am Ackermannbogen“ in München nach dem München-Modell erfolgen. Die bauliche und gestalterische Umsetzung eines sozial breiten Wohnraumangebots sollte dabei nach außen hin ohne sichtbare Unterscheidung gestaltet werden, wie beispielsweise „Auf der Ludwigshöhe“ in Kempten.

**Trägermodelle:** Alternative Trägermodelle, wie Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften oder Vereine unterstützen die unterschiedlichen Lebensformen und Lebensmodelle, gehen auf individuelle Bedürfnisse ein und bieten die Möglichkeit der individuellen Mitgestaltung. Je intensiver die gemeinschaftliche Zusammenarbeit mit den späteren Nutzern und Bewohnern, desto höher die Identifikation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Gebäude, wie das ambitionierte genossenschaftliche Wohnprojekt „wagnisART“ in München zeigt. Beispielhaft ist auch das Modellprojekt „wohnen mit alles“ am Nordbahnhof Wien, welches in einer intensiven Zusammenarbeit ambitionierter Kooperationspartner – eines gemeinnützigen Bauträgers und einer Wohngruppe (Verein) – ein Konzept für „Interkulturelles Wohnen“ entwickelt hat. Mit ihren breit gefächerten Angeboten an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Grundrissen und ihren zahlreichen gemeinschaftlichen Nutzungen und Freibereichen tragen die Trägermodelle damit zur starken Vernetzung der Be-



wohnerschaft untereinander und zur Bildung neuer enger Gemeinschaften im Quartier bei. Der gestalterische und bauliche Spielraum in den gemeinschaftlichen Projekten kann dabei unterschiedliche Zielgruppen und unterschiedliche Einkommenschichten bedienen.

**Individuelle Wohnformen:** Die verstärkte Förderung von Baugruppen und Baugemeinschaften kann Haushalte mit mittleren Einkommen die Eigentumsbildung ermöglichen. Durch eine hohe Flexibilität der Konzepte und intelligente bauliche Lösungen kann trotz vergleichsweise geringer finanzieller Möglichkeiten auf individuelle Bedürfnisse eingegangen werden, wie beispielsweise das „Ausbauhaus Neukölln“ zeigt. Hier gelingt es durch einen hohen Vorfertigungsgrad im Ausbau und einer großzügigen flexiblen Grundrisseinteilung, unterschiedliche Ausbaustandards je nach Finanzierungsmöglichkeiten zu gestalten. Mit ihrer Zusammensetzung aus differenzierten Zielgruppen und unterschiedlichen Einkommenschichten tragen diese Bauprojekte so zur Vielseitigkeit der Bewohnerschaft im Stadtquartier bei. Besonders in den urbanen Stadtquartieren in Tallage ist zu prüfen, inwiefern im Rahmen der Stadtreparatur auf individuelle Wohnprojekte gesetzt werden kann. Hier bietet sich die Chance, den Bedarf der Zielgruppe der „Jungen Familien“ bzw. „Paare“ mit geringem Eigenkapital (Berufseinsteiger/Familiengründer) und einem verstärkten räumlichen Fokus auf zentrale Lagen entgegenzukommen und die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Aber auch in den städtischen Randgebieten und Neubaugebieten am Siedlungsrand sind attraktive Lösungen im verdichteten Einfamilienhausbau für Familien mit mittlerem Einkommen unterstützen – beispielsweise durch optimal geschnittene Grundrisse und sinnvolle Grundrisseinteilungen oder durch Möglichkeit einer „Stapelbauweise“, wie die gestapelten Einfamilienhäuser in Wiesbaden.

	<p>Trägermodelle: wagnis 4,          Architektur :A2freising - Stefan Lautner &amp;          Rainer Roth          Foto: WRW FreiRaumArchitekten</p>
	<p>„Auf der Ludwigshöhe“ in Kempten          Architekten: f64 architekten          Bauherr: bau- und Siedlungsgenossen-          schaft eG          Foto: Ziegelwerk Klosterbeuren</p>

	<p>Trägermodelle: wagnisART, Architekten: bogevischs buero architekten &amp; stadtplaner GmbH</p> <p>Foto: bogevischs buero architekten &amp; stadtplaner GmbH</p>
	<p>Interkulturelles Wohnen Trägermodelle: SCHWARZATAL Gemein- nützige Wohnungs- &amp; Siedlungsanlagen GmbH Kooperationspartner: raum &amp; Kommuni- kation GmbH Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen &amp; Wohnen Verein Wohnprojekt Wien Architektur: Superblock ZT GmbH – Pla- nung Bauteil A einszueins architektur - Planung Bauteil B Foto: Susann Dürr</p>
	<p>Individuelle Wohnformen: „Ausbauhaus Neukölln“ Architektur: Praeger Richter Architekten Bauherren: Bauherrengemeinschaft Aus- bauhaus Neukölln GbR  Foto: Andreas Friedel</p>
	<p>Gestapelte Einfamilienhäuser Architektur: Christ.Christ. associated ar- chitects GmbH Bauherr: GWV Wiesbadener Wohnbauge- sellschaft mbH Foto: Thomas Herrmann Photography</p>
<p>(Verwendung Bildmaterial in Broschüre nur mit Einholung von Nutzungsrechten bei den Architek- ten/Bauherren)</p>	

## Nachhaltigkeit

Leuchtturmprojekte berücksichtigen nachhaltige und innovative Aspekte in gleicher Weise, wie eine hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität.

**Ökologisches Bauen/Materialien:** Leuchtturmprojekte verschreiben sich der nachhaltigen und recycelbaren Bauweise. Sie sind auf Dauerhaftigkeit angelegt und verfügen über eine hohe Nachnutzungsmöglichkeit. Die Projekte bestehen aus nachwachsenden und ressourcenschonenden Materialien und Baustoffen, aus Materialien und Baustoffen, die verantwortungsbewusst entwickelt und hergestellt wurden und kein

gesundheitliches Risiko bergen. Vorzugweise werden regionale Materialien und Baustoffe ohne großen Energie- und Transportkostenaufwand verwendet. Im Falle des Rückbaus der Gebäude können die verwendeten Materialien und Baustoffe wiederverwertet werden. Holz ist eine bewährte Lösung im Wohnungsbau. Es ist vielseitig einsetzbar, nachwachsend und leicht recyclebar. Mit seiner haptischen Qualität und dem sich veränderten Erscheinungsbild („Vergrauung“) prägen Holzhäuser in besonderer Weise den Stadtraum. Eindrucksvolle Beispiele sind das Holz-Hybrid-Haus in Heilbronn von Fink+Jocher mit seiner identitätsstiftenden Fassade aus Holzschindeln oder der Holzwohnbau Aspern D12 von querkraft architekten.

**Ökologisches Bauen/Energie:** Neben den verwendeten Materialien und Baustoffen ist auf eine kompakte Gebäudeform und optimale Gebäudeorientierung zu achten, da sie wesentlich zur Energieeffizienz des Gebäudes beitragen. Die Energieversorgung der Quartiere und Einzelgebäude – vom Bestandsgebäude bis hin zum Neubau – soll möglichst autark auf Basis regenerativer Energien erfolgen (u. a. Solaranlagen für Photovoltaik oder Solarthermie). Gebäudeübergreifende Konzepte helfen dabei, die anstehenden Kosten für die Energieversorgung für private Haushalte möglichst gering zu halten, beispielsweise durch Einrichtung eines gemeinsamen Blockheizkraftwerks oder Energiespeichers. Beispielhaft für die Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts sind die Bebauung am „Niederfeldplatz“ in Lörrach – Deutschlands erstes CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnquartier – oder das im Rahmen des Ideenwettbewerbs der EnEff.Gebäude.2050 prämierte Konzept „Newtonprojekt Berlin Adlershof“, das neben der geplanten Umsetzung eines nahezu klimaneutralen Gebäudeensembles (u. a. PV-Module, Solarthermie) auf den Einsatz umweltfreundlicher Materialien setzt.

**Serielles Bauen/Städtebau:** Das Thema Nachhaltigkeit soll sich auch im Städtebau wiederfinden. Leuchtturmprojekte sollen Möglichkeiten aufzeigen, wie bestehende Stadtquartiere durch bauliche Ergänzung gestärkt und gleichzeitig ihre Bewohnerstruktur stabilisiert werden kann. Neben einer für den Ort angemessenen Dichte sind die vorhandenen Freiraumqualitäten und die prägende Identität des Quartiers zu erhalten. Aktuelle Beispiele zeigen, wie durch intelligente serielle und modulare Bautypen bestehende Wohnsiedlungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre mit ihrer lockeren durchgrünten Bauweise städtebaulich qualifiziert werden können. So ergänzen beispielsweise die beiden prämierten Projekte – der „Bremer Punkt“ und „Tarzan und Jane“ – das vorhandene Wohnungsangebot in den Bestandsquartieren ohne die gewachsene Sozialstruktur zu verdrängen. Die neuen Baukörper berücksichtigen die neuen Anforderungen an modernen Wohnraum, binden damit neue Zielgruppen an den Standort und schaffen so stabile Nachbarschaften.

**Mobilität:** Leuchtturmprojekte sind im Stadtgefüge bestmöglich vernetzt: Sie sind optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, verfügen über Bike- und Car-Sharing-Angebote und sind in ein attraktives Geh- und Radwegesystem eingebunden. So lassen sich die mobilitätsbedingten Investitionsanteile reduzieren, darunter die Anschaffungs- und Unterhaltungskosten für den eigenen PKW oder Flächen für private Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in Gemeinschaftstiefgaragen.

	<p>Holzwohnungsbau Aspern  Architektur: Berger+Parkkinen Architekten ZT-GmbH und querkraft architekten zt-gmbh  Bauherr: EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.h., Wien.  Foto: hertha hurhaus   berger+parkkinen architekten   querkraft architekten</p>
	<p>Holz-Hybrid-Haus  Architektur: Fink+Jocher, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH  Bauherr: Kruk+Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH &amp; Co.KG Heilbronn  Visualisierung Baumschlager Hutter (Stand Juni 2016)</p>
	<p>CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnquartier  Architektur: THOMA.LAY.BUCHLER.Architekten, Freie Architekten BDA, Todtnau/Stuttgart  Energiekonzept: Stahl+Weiß Büro für Sonnenenergie, Freiburg  Bauherr: Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH  Foto: pesch partner architekten stadtplaner</p>
	<p>Newtonprojekt Berlin Adlershof  Bauherr: Baugemeinschaft NEWTON GbR  Architektur: Arbeitsgemeinschaft ARGE AH+  Energiekonzept: PI Passau Ingenieure GmbH  Low-E-E Ingenieurgesellschaft für energieeffiziente Gebäude</p>
	<p>Serielles Bauen Bremer Punkt  Architektur: LIN Architekten Urbanisten, Berlin;  Freiraumplanung: Atelier Schreckenbergs Planungsgesellschaft mbH, Bremen  Bauherr: Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen  Foto: Nikolai Wulff</p>
<p>(Verwendung Bildmaterial in Broschüre nur mit Einholung von Nutzungsrechten bei den Architekten/Bauherren)</p>	

## 5.4 Umsetzung

Das im Vergleich zur Region heute relativ niedrige Preisniveau und die daraus resultierende stärkere regionale Nachfrage bzw. der hohe Investitionsdruck beeinflusst den Pforzheimer Wohnungsmarkt positiv und begünstigt so die Positionierung neuer

Marktsegmente und Zielgruppen. Diese positive Ausgangslage des Wohnungsmarktes ist jedoch zeitlich begrenzt. Umso dringlicher ist daher eine priorisierte und zielgerichtete Umsetzung von Leuchtturmprojekten in Tallage – als Fortführung der heute spürbaren „Aufbruchstimmung“ und „Wegbereitung“ in eine qualifizierte nachhaltige Entwicklung des Wohnstandorts Tallage. Um die zeitliche Umsetzungsphase von zukünftigen Leuchtturmprojekten deutlich „anzutreiben“ bzw. zu verkürzen sind geeignete Standorte und Aktivierungsstrategien zu prüfen.

Bei der Auswahl geeigneter Standorte ist ein besonderer Fokus auf die jeweilige stadt-räumliche Struktur und Qualität zu legen. Sie ist ausschlaggebend für das spezifische Profil des Leuchtturms, welches sich durch Typologie, Zielgruppen und Nutzungen auszeichnet. Jedes Grundstück muss aufgrund der eigenen Rahmenbedingungen und Ansprüche individuell behandelt werden. Für die Prüfung der Verträglichkeit am jeweiligen Standort ist daher eine vertiefende Betrachtung auf Quartiersebene zu empfehlen.

Neben dem Ausbau des kommunalen Flächenmanagements (Ankauf/Zwischenankauf von städtischen Grundstücken) zählen u. a. zielgerichtete Gespräche mit privaten Grundstückseigentümern, die Bewerbung möglicher neuer Eigentümer/Zielgruppen (Interessensbekundung) und die Fokussierung von Bebauungsplanverfahren zu möglichen Aktivierungsstrategien. Um diese Aufgaben bewältigen zu können sind von städtischer Seite aus Maßnahmen zu ergreifen, darunter die Erhöhung der Mitarbeiteranzahl oder das Outsourcing von Aufgaben an Externe.