

Daten zum Wohnungsmarkt Heidelberg 2013

Materialien zur Klausursitzung des
Gemeinderates am 22. November 2014

Daten zum Wohnungsmarkt Heidelberg 2013

**Materialien zur Klausursitzung des
Gemeinderates am 22. November 2014**

Herausgeberin:

Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Prinz Carl, Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06621 58-21500
Telefax 06221 58-48120
stadtentwicklung@heidelberg.de

Zusammengestellt vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Heidelberg, Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Wohnungsangebot	1
1.1	Bestand	1
1.2	Baufertigstellungen	6
2.	Einwohner	7
3.	Wohnungsnachfrage	10
3.1	Haushalte allgemein	10
3.2	Besondere Haushalte	11
3.3	Einkommensstruktur	15
4.	Wohnraumversorgung	17
5.	Preise.....	18
5.1	Miete.....	18
5.2	Eigentum	22
6.	Prognosedaten.....	26
7.	Rahmendaten zum Wirtschafts- und Arbeitsmarkt	32
8.	Einkommensgrenzen.....	33
9.	Glossar	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen am 31.12.2013	1
Tabelle 2:	Wohnungsbestand nach der Raumzahl und nach Stadtteilen am 31.12.2013 - Zeilenprozente -	1
Tabelle 3:	Wohnungsbestand nach Gebäudegrößen und Stadtteilen am 31.12.2013 - Werte absolut und Zeilenprozente	2
Tabelle 4:	Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes in Heidelberg - Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011	2
Tabelle 5:	Wohnungsbestand der eigengenutzten und vermieteten Wohnungen in Heidelberg und nach Stadtteilen am 31.12.2013.....	3
Tabelle 6:	Wohnungsbestand mit Sozialbindung nach Stadtteilen und Wohnungsbaugesellschaften am 31.12.2013	3
Tabelle 7:	Entwicklung des Bestandes an Wohnungen mit Sozialbindung seit 2003	3
Tabelle 8:	Plätze für Erwachsene in städtischen Unterkünften / in Heimen, die der städtischen Heimaufsicht unterstehen	4
Tabelle 9:	Wohnheimplätze für Studierende 2012 nach Trägern in Heidelberg	4
Tabelle 10:	Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Raumzahl 2013	6
Tabelle 11:	Baufertigstellungen 2013 insgesamt und Wohnungsgrößentypen - Saldo aus Zu- und Abgängen -	6
Tabelle 12:	Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach der beabsichtigten Nutzung 2003 bis 2013.....	6
Tabelle 13:	Wohnungsbaufertigstellungen 2003 bis 2013 - Saldo -.....	6
Tabelle 14:	Entwicklung der Wohnbevölkerung in Heidelberg seit 2000 nach Altersklassen.....	7
Tabelle 15:	Entwicklung des Außenwanderungssaldos nach Herkunfts- und Zielregionen seit 2003.....	8
Tabelle 16:	Entwicklung des Binnenwanderungssaldos nach Stadtteilen seit 2003.....	9
Tabelle 17:	Wanderungssaldo der Familienwanderer seit 2000	9
Tabelle 18:	Haushaltsstruktur in Heidelberg nach Stadtteilen zum 31.12.2013.....	10
Tabelle 19:	Entwicklung der Haushalte, die Transferleistungen (nach SGB XII, SGB II und AsylbLG) seit 2005 in Heidelberg beziehen	11
Tabelle 20:	Haushalte und Bedarfsgemeinschaften nach Stadtteilen im Dezember 2013	12
Tabelle 21:	Entwicklung der Wohngeldempfänger und Wohngeldzahlungen in Heidelberg seit 2005.....	12
Tabelle 22:	Haushaltsstruktur der rund 200 gemeldeten Dringlichkeitsfälle zum 30.06.2014.....	13
Tabelle 23:	Zahl der Vorsprachen wegen Wohnungsproblematik	13
Tabelle 24:	Durch Mietzuschüsse geförderte Haushalte in Heidelberg zum 31.12.2013 nach Stadtteilen / nach Jahren.....	13
Tabelle 25:	Vormerkdatei der städtischen Wohnungsgesellschaft Heidelberg (GGH)	14
Tabelle 26:	Haushalte nach Haushaltsgröße und monatlichem Haushaltsnettoeinkommen in Baden-Württemberg 2011 in 1.000 Haushalten (Zeilenprozent).....	15
Tabelle 27:	Familien in Baden-Württemberg nach Zahl der ledigen Kinder unter 18 Jahren sowie monatlichem Nettoeinkommen der Familie in 1.000 Haushalten (Zeilenprozent).....	15
Tabelle 28:	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Heidelberg ab 2002	16

Tabelle 29: GfK-Kaufkraft in Euro je Einwohner für Heidelberg ab 2010	16
Tabelle 30: Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner nach Stadtteilen seit 2000 Bezug: Wohnberechtigte Personen	17
Tabelle 31: Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000 Bezug: Wohnberechtigte Personen	17
Tabelle 32: Entwicklung der mittleren Miete der mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen auf Basis der Mietspiegelerhebung seit 1998	19
Tabelle 33: Angebotsmieten bei Bestandswohnungen im Jahr 2013.....	20
Tabelle 34: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsstruktur und Mietbelastung in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Baden-Württemberg.....	21
Tabelle 35: Quadratmeter Eigentumswohnung, die mit einem durchschnittlichen jährlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner/-in in Heidelberg zu erwerben sind (seit 2000).....	22
Tabelle 36: Wohnungspreise je qm Wohnfläche in den Stadtteilen - 2010 bis 2013.....	24
Tabelle 37: Eigenheimpreise je Stadtteilen - 2010 bis 2013	25
Tabelle 38: Entwicklung der Wohnbevölkerung zum 31.12.2012 und 31.12.2030 nach Altersklassen in Heidelberg	26
Tabelle 39: Flächenentwicklungspotenzial Wohnen	30
Tabelle 40: Voraussichtliches Bindungsende von geförderten Mietwohnungen nach Jahren und Stadtteilen mit geförderten Mietwohnungen	31
Tabelle 41: Heidelberger Rahmendaten zu Wirtschaft und Arbeit ab 2008.....	32
Tabelle 42: Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2014.....	33
Tabelle 43: Erweiterte Transformationstabelle nach der 2. Einkommensgrenzenfest- stellungsverordnung 2014.....	34
Tabelle 44: Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung für die WEP-Eigentumsförderung und für den Eigentumsbereich im Baulandmanagement (ab 2015 geplant)	35
Tabelle 45: Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung für die WEP-Mietwohnraum- förderung (ab 2015 geplant)	35
Tabelle 46: Einkommensgrenzen für den Vermietungsbereich im Baulandmanagement	35
Tabelle 47: Einkommensgrenzen für die Förderung von "barrierefreien Lebenslaufwohnungen" ..	35
Tabelle 48: Monatliche Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 11 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haus- haltsmitglieder und nach der Mietstufe V, zu der Heidelberg zählt	36
Tabelle 49: Übersicht über Einkommensgrenzen für Wohnungen in Gemeinden der Mietstufe V, zu der Heidelberg zählt	36
Tabelle 50: Einkommensgrenzen für den Heidelberg-Pass+	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Leerstand in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands im Jahr 2012	5
Abbildung 2: Anzahl der Immatrikulierten an den Hochschulen in Heidelberg 2006 – 2013 (Wintersemester)	7
Abbildung 3: Schwerbehinderte Menschen mit gültigem Ausweis in Heidelberg zum 31.12.2013 nach Grad der Behinderung (GDB > 50)	8
Abbildung 4: Haushaltsstruktur insgesamt in Heidelberg 2008 und 2013, jeweils zum 31.12	11
Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufkraft der Privathaushalte nach Kreisen in Baden-Württemberg 2013	16
Abbildung 6: Übersichtskarte der Mietspiegelzonen	18
Abbildung 7: Wohnungsmieten im Städtevergleich	19
Abbildung 8: Entwicklung der mittleren Miete auf Basis der Mietspiegelerhebung seit 1998	20
Abbildung 9: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen 2013	22
Abbildung 10: Kaufpreisorientierte Lageklasseneinschätzung des Gutachterausschusses und durchschnittliche Preise pro m ² für Eigentumswohnungen	23
Abbildung 11: Eigenheimpreise im Städtevergleich	25
Abbildung 12: Entwicklung der Wohnbevölkerung von 2000 bis 2030 in Heidelberg	26
Abbildung 13: Prognose Haushaltstypen 2011/2020/2030 in Heidelberg	27
Abbildung 14: Wohnungsmarktprognose 2030, Haushaltsentwicklung	27
Abbildung 15: Wohnungsmarktprognose 2030, Haushalts- und Wohnungsbestandsentwicklung	28
Abbildung 16: Wohnungsmarktbilanz	28
Abbildung 17: Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 25 %	29
Abbildung 18: Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 35 %	29
Abbildung 19: Neubaubedarf Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	30

1. Wohnungsangebot

Dieses Kapitel beschreibt das derzeit bestehende Wohnungsangebot in Heidelberg nach Umfang, Alter, Größe, Stadtteilen, Eigentumsformen und Nutzungsart. Ebenso wird über die Baufertigstellungen im letzten Jahr sowie beschränkt zugängliche Teilmärkte informiert.

1.1 Bestand

Tabelle 1: Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen am 31.12.2013

Stadtteil	Wohngebäude insgesamt ¹⁾	Wohnungen	Davon errichtet bis											
			bis 1948		1949 - 1968		1969 - 1978		1979 - 1989		1990 - 1999		2000 und später	
			Geb.	WO	Geb.	WO	Geb.	WO	Geb.	WO	Geb.	WO	Geb.	WO
Schlierbach	793	1.705	254	483	276	528	56	171	55	118	91	285	61	120
Altstadt	1.096	5.239	891	3.799	41	127	48	314	101	730	4	161	11	108
Bergheim	447	4.475	252	1.672	58	649	20	458	59	681	4	258	54	757
Weststadt	1.064	6.652	735	3.760	195	1.138	27	255	51	746	39	574	17	179
Südstadt	693	2.253	193	438	398	1.281	48	201	21	167	13	96	20	70
Rohrbach	2.094	8.210	609	1.556	405	1.791	431	2.256	263	1.044	78	666	308	897
Kirchheim	2.618	8.294	799	1.687	704	2.600	126	503	524	1.539	207	1.464	258	501
Pfaffengrund	1.580	4.154	619	717	775	2.696	37	118	99	165	20	181	30	277
Wieblingen	1.848	5.076	659	1.359	467	1.642	150	481	200	556	83	393	289	645
Handschuhsheim	2.564	9.805	1.138	3.175	711	2.793	261	961	227	1.625	121	646	106	605
Neuenheim	1.660	7.026	1.019	3.281	388	1.527	68	429	80	385	39	570	66	834
Boxberg	332	2.125	0	0	181	1.557	130	441	18	44	1	78	2	5
Emmertgrund	433	2.657	1	1	0	0	131	1.569	199	631	102	456	0	0
Ziegelhausen	2.157	5.180	575	1.243	723	1.507	276	685	310	894	176	625	97	226
Bahnstadt	73	1.024	3	11	3	9	1	1	1	3	1	2	64	998
Gesamtstadt	19.452	73.875	7.747	23.182	5.325	19.845	1.810	8.843	2.208	9.328	979	6.455	1.383	6.222

Geb. = Gebäude, WO = Wohnungen

1) einschließlich der 4 Gebäude (2 Häuser) mit 70 Wohnungen auf ehemaligen US-Flächen in der Südstadt, Römerstraße, die 2013 vom Studentenwerk gemietet wurden.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach der Raumzahl und nach Stadtteilen am 31.12.2013 - Zeilenprozent

Stadtteil	Wohnungen insgesamt ¹⁾	Davon Wohnungen mit ... Räumen (R) einschl. Küchen									
		1 R in %	2 R in %	3 R in %	4 R in %	5 R in %	6 R in %	7 u.m.R in %	1-3 R in %	5 u.m.R in %	
Schlierbach	1.705	8,5	7,9	15,2	19,4	16,6	12,9	19,5	31,6	49,0	
Altstadt	5.239	6,9	14,4	29,7	24,6	11,9	7,0	5,4	51,1	24,3	
Bergheim	4.475	15,5	13,3	30,5	24,0	10,5	2,5	1,0	62,0	14,0	
Weststadt	6.652	7,5	9,4	26,8	31,5	16,3	6,0	4,1	42,1	26,4	
Südstadt	2.253	1,7	11,6	22,7	33,1	14,2	6,2	8,3	38,2	28,7	
Rohrbach	8.210	17,0	11,7	22,4	27,0	14,0	8,2	5,8	45,0	28,1	
Kirchheim	8.294	7,8	6,6	28,2	31,6	15,3	7,3	6,2	39,7	28,7	
Pfaffengrund	4.154	1,4	8,1	29,2	37,7	14,1	5,2	3,9	39,1	23,2	
Wieblingen	5.076	3,6	8,0	25,0	27,2	17,8	9,8	8,5	36,7	36,1	
Handschuhsheim	9.805	21,2	10,9	24,1	24,7	15,7	6,7	6,6	46,3	29,0	
Neuenheim	7.026	9,6	9,2	23,2	25,8	17,3	8,2	9,1	39,6	34,6	
Boxberg	2.125	3,5	11,0	23,3	31,0	15,7	5,9	4,5	43,0	26,0	
Emmertgrund	2.657	2,5	6,8	24,7	27,8	22,0	8,7	5,0	36,5	35,7	
Ziegelhausen	5.180	3,8	8,3	21,9	24,9	17,0	12,0	12,0	34,1	41,0	
Bahnstadt	1.024	41,8	12,6	19,3	15,7	8,1	2,1	0,3	73,7	10,5	
Gesamtstadt	73.875	8,0	9,9	25,2	27,6	15,3	7,4	6,6	43,1	29,3	

1) einschließlich der 70 Wohnungen auf ehemaligen US-Flächen in der Südstadt, Römerstraße, die 2013 vom Studentenwerk gemietet wurden.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Gebäudegrößen und Stadtteilen am 31.12.2013 -
Werte absolut und Zeilenprozent

Stadtteil	Wohnungen insgesamt		davon Wohnungen in Gebäude mit					
			1 Wohnung		2 Wohnungen		3 und mehr Wohnungen	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Schlierbach	1.705	2,3	439	25,7	420	24,6	846	49,6
Altstadt	5.239	7,1	196	3,7	384	7,3	4.659	88,9
Bergheim	4.475	6,1	44	1,0	74	1,7	4.357	97,4
Weststadt	6.652	9,0	132	2,0	230	3,5	6.290	94,6
Südstadt	2.253	3,0	238	10,6	278	12,3	1.737	77,1
Rohrbach	8.210	11,1	931	11,3	696	8,5	6.583	80,2
Kirchheim	8.294	11,2	1.083	13,1	1.128	13,6	6.083	73,3
Pfaffengrund	4.154	5,6	849	20,4	494	11,9	2.811	67,7
Wieblingen	5.076	6,9	997	19,6	706	13,9	3.373	66,4
Handschuhsheim	9.805	13,3	1.063	10,8	964	9,8	7.778	79,3
Neuenheim	7.026	9,5	424	6,0	666	9,5	5.936	84,5
Boxberg	2.125	2,9	181	8,5	96	4,5	1.848	87,0
Emmertsgrund	2.657	3,6	250	9,4	138	5,2	2.269	85,4
Ziegelhausen	5.180	7,0	900	17,4	1.364	26,3	2.916	56,3
Bahnstadt	1.024	1,4	26	2,5	6	0,6	992	96,9
Gesamtstadt	73.875	100,0	7.753	10,5	7.644	10,3	58.478	79,2

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 4: Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes in Heidelberg -
Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011

Eigentumsform des Gebäudes	Gebäude mit Wohnraum	
	Gebäude in % aller Gebäude	Wohnungen in % aller Wohnungen
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	19,5%	35,9%
Privatperson/-en	66,3%	38,3%
Wohnungsgenossenschaft	5,3%	5,5%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	5,0%	9,8%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	1,3%	3,4%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	1,1%	2,9%
Bund oder Land	0,2%	0,4%
Organisation ohne Erwerbszweck	1,4%	3,8%
Insgesamt	100,0%	100,0%

Quelle: Online-Zensusdatenbank des Zensus 2011, Berichtsstand: 08/2014

Tabelle 5: Wohnungsbestand der eigengenutzten und vermieteten Wohnungen in Heidelberg und nach Stadtteilen am 31.12.2013

Stadtteil	Wohnungen insgesamt	davon:			
		Mietwohnungen		Eigentümerwohnungen	
		abs.	in %	abs.	in %
Schlierbach	1.705	910	53,4	795	46,6
Altstadt	5.239	4.102	78,3	1.137	21,7
Bergheim	4.475	3.271	73,1	1.204	26,9
Weststadt	6.652	4.796	72,1	1.856	27,9
Südstadt	2.253	1.517	67,3	736	32,7
Rohrbach	8.210	4.746	57,8	3.464	42,2
Kirchheim	8.294	5.728	69,1	2.566	30,9
Pfaffengrund	4.154	3.306	79,6	848	20,4
Wieblingen	5.076	3.362	66,2	1.714	33,8
Handschuhsheim	9.805	6.861	70,0	2.944	30,0
Neuenheim	7.026	4.486	63,8	2.540	36,2
Boxberg	2.125	1.802	84,8	323	15,2
Emmertgrund	2.657	2.112	79,5	545	20,5
Ziegelhausen	5.180	2.816	54,4	2.364	45,6
Bahnstadt	1.024	854	83,4	170	16,6
Gesamtstadt	73.875	50.669	68,6	23.206	31,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1987; Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2014

Tabelle 6: Wohnungsbestand mit Sozialbindung nach Stadtteilen und Wohnungsbaugesellschaften am 31.12.2013

Stadtteil	Wohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung													Wohnungen mit freiwilliger Bindung*	Wohnungen mit Sozialbindung		
	davon entfallen auf:															insges.	insges.
	Allianz-Grundstücks-AG	Bauhütte HD	Familienheim HD	GGH	Baugenossenschaft Neu HD	GWH gGmbH	Siedlungswerk	Stadt HD	Süd-deutsche Wohnen (vorher LEG)	AWO Luise-Ebert	Studentenwerk	Private	GGH				
Altstadt	97			264				1				37	399		399		
Bahnstadt				19								29	48		48		
Bergheim				193				1				16	210	416	626		
Boxberg				45						10		5	60	682	742		
Emmertgrund				568			377	69				54	1.068	133	1.201		
Handschuhsheim				3						42		4	41	90	315		
Kirchheim				389						45		104	538	248	786		
Neuenheim												1	6	7	7		
Pfaffengrund				59	30							19	108	150	258		
Rohrbach		14	24	240								141	419	27	446		
Schlierbach												10	10	10	20		
Südstadt				5								4	9		9		
Weststadt				14								17	31	37	68		
Wieblingen				20	95							101	216	176	392		
Ziegelhausen				23								35	58	40	98		
Gesamtstadt	97	14	49	1.912	30	377	69	2	87	10	5	619	3.271	2.144	5.415		

* Wohnungen mit einer freiwilligen Begrenzung der Sollnettokalmmiete

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Tabelle 7: Entwicklung des Bestandes an Wohnungen mit Sozialbindung seit 2003

Merkmal	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bestand an Wohnungen mit Sozialbindung	9.570	9.562	9.562	7.205	6.761	6.517	6.232	5.766	5.581	5.417	5.415

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Viele Einwohner/-innen Heidelbergs wohnen nicht in einer regulären Wohnung des freien Wohnungsmarktes sondern in besonderen Einrichtungen bzw. Heimen. Im Folgenden sind die Plätze für Erwachsene in städtischen Unterkünften und in Heimen, die der städtischen Heimaufsicht unterliegen, aufgeführt. Einrichtungen des Betreuten Wohnens unterliegen nicht der Heimaufsicht. Ebenso dargestellt sind die Wohnheimplätze für Studierende.

Tabelle 8: Plätze für Erwachsene in städtischen Unterkünften

Einrichtungsart	Plätze
Flüchtlingsunterkünfte 70 Wohnungen mit 225 Zimmern	553
Obdachlosenunterkünfte 206 Wohnungen und 225 Zim./Plätze Derzeitige Belegung mit 649 Personen	ca. 650
Summe (Oktober 2014)	ca. 1.200

Plätze für Erwachsene in Heimen, die der städtischen Heimaufsicht unterstehen

Einrichtungsart	Plätze
Pflegeheime*	1.039
Ausgewählte Altenwohnheime**	522
Heime für seelisch und/oder körperlich behinderte Menschen	128
Summe (Dezember 2013)	1.689

* ohne Außenwohngruppen, Palliativplätze und Kurzzeitpflegeplätze

** darunter 420 Apartments, die auch mit mehr als einer Person belegt werden können

Quelle: Amt für Soziales und Senioren, Bürgeramt, Stadt Heidelberg

Tabelle 9: Wohnheimplätze für Studierende 2012 nach Trägern in Heidelberg

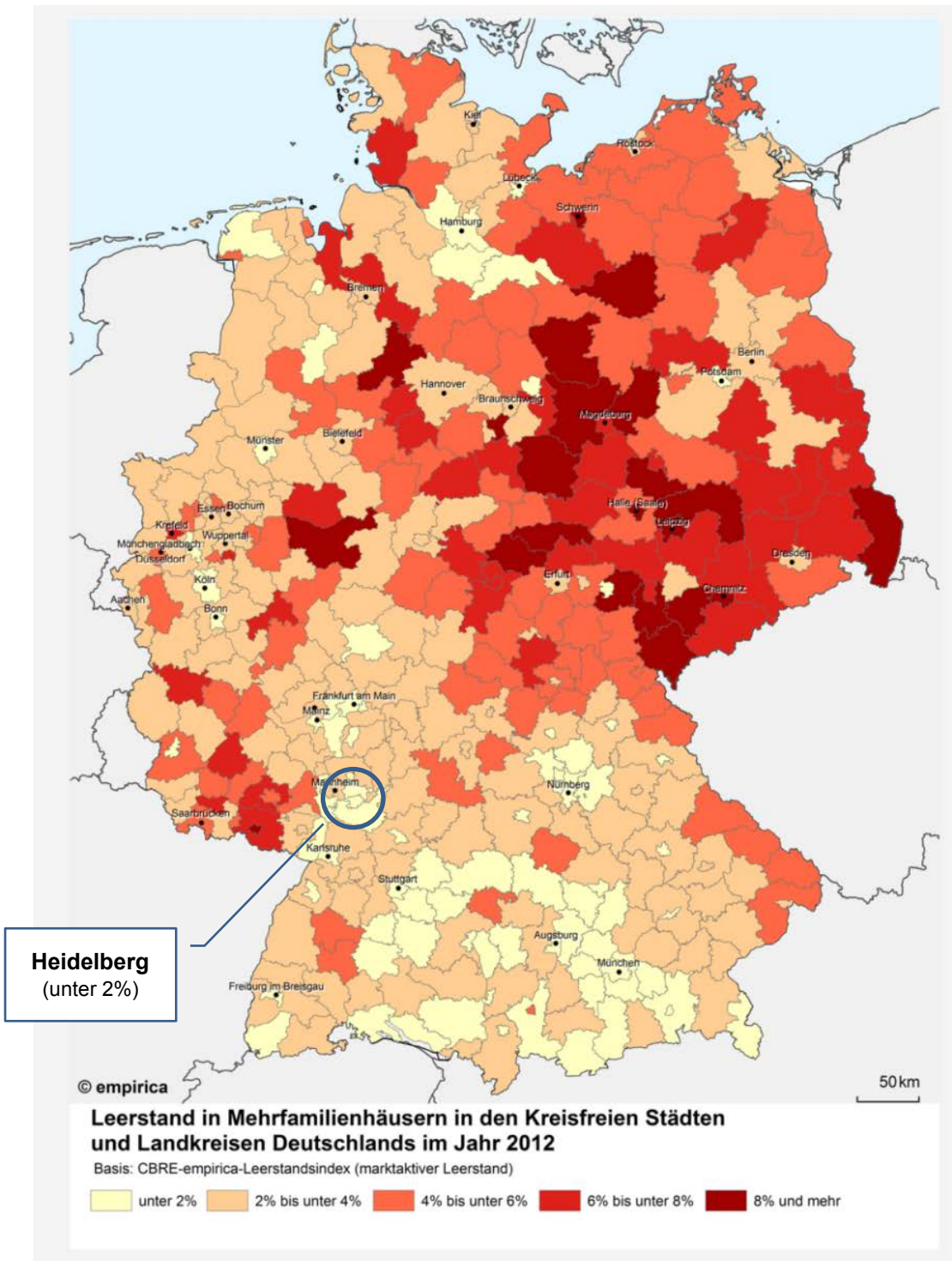
Stadtteil	Wohnheimplätze				insgesamt
	des Studentenwerks	privater Träger	kirchlicher Träger	sonstige Träger	
Schlierbach	94	0	0	0	94
Altstadt	374	18	53	329	774
Bergheim	0	0	0	8	8
Weststadt	0	297	0	12	309
Südstadt	159	0	0	54	213
Rohrbach	640	99	0	42	781
Kirchheim	84	0	0	0	84
Pfaffengrund	191	0	0	0	191
Wieblingen	0	85	0	593	678
Handschuhsheim	0	0	0	0	0
Neuenheim	2.460	16	161	11	2.648
Boxberg	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	0	0	0	0
Bahnstadt	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	4.002	515	214	1.049	5.780

Quelle: Studentenwerk Heidelberg, www.studentenwerk.uni-heidelberg.de, eigene Recherchen

Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2012

Abbildung 1: Leerstand in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands im Jahr 2012

empirica ermittelt zusammen mit CBRE (Group) Immobilien Dienstleister eine marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen. Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE. Die resultierenden Quoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet.

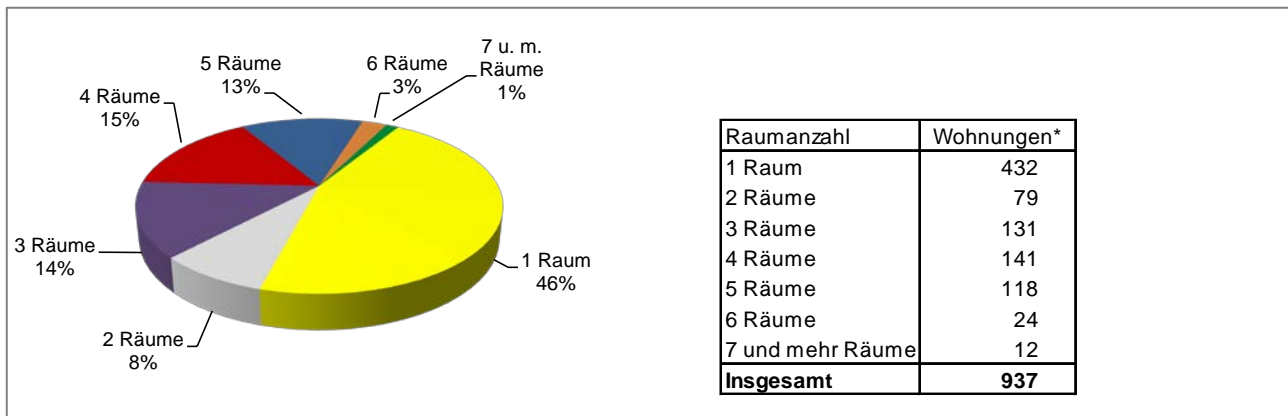


Der marktaktive Leerstand bezeichnet leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären.

Quelle: empirica 2013, www.empirica-institut.de/empi2007/tel.html (Zugriffsdatum 22. September 2014)

1.2 Baufertigstellungen

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Raumzahl 2013



* Ohne eine Wohnung im Nichtwohngebäude
 Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 11: Baufertigstellungen 2013 insgesamt und Wohnungsgrößentypen
 - Saldo aus Zu- und Abgängen -

Gesamtstadt Heidelberg	Wohnungen mit ... Räumen (R) einschl. Küchen							Wohnungen insg.	Räume insg.	Wohnfläche qm	je Wohnung qm
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume				
Insgesamt	406	-129	76	129	104	29	15	630	1.714	42.632	67,7

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach der beabsichtigten Nutzung 2003 bis 2013

Beabsichtigte Nutzung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eigennutzung	95	244	160	80	117	232	205	30	266	119	148
Vermietung	122	76	253	52	164	124	147	204	109	734	790
Gesamt	217	320	413	132	281	356	352	234	375	853	938

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 13: Wohnungsbaufertigstellungen 2003 bis 2013 - Saldo -

Jahr	Baufertigstellungen	darunter: Wohnungen mit Belegungsbindung	
		abs.	in %
2003	222	23	10,4
2004	321	10	3,1
2005	444	13	2,9
2006	182	3	1,6
2007	380	59	15,5
2008	443	10	2,3
2009	361	89	24,7
2010	176	71	40,3
2011	411	52	12,7
2012	868	55	6,3
2013	630	61	9,7
Insgesamt	4.438	446	10,0
Ø 2003/2013	403	41	10,0

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

2. Einwohner

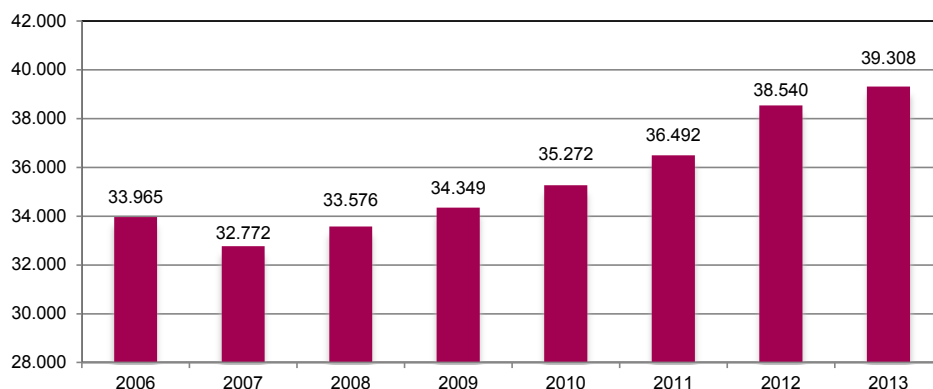
Dieses Kapitel zeigt, die Einwohnerentwicklung Heidelbergs seit Beginn des Jahrtausends und die Herkunft der Zuwanderer sowie die Gebiete, an die Heidelberg Einwohner verliert. Auch die innerstädtischen Wanderungssalden werden nach Stadtteilen dargestellt.

Tabelle 14: Entwicklung der Wohnbevölkerung in Heidelberg seit 2000 nach Altersklassen

Jahr	Insgesamt	Alterklassen					
		unter 18 Jahre		18 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2000	128.689	19.688	15,3%	88.418	68,7%	20.583	16,0%
2001	129.392	19.709	15,2%	89.077	68,8%	20.606	15,9%
2002	130.144	19.650	15,1%	89.811	69,0%	20.683	15,9%
2003	130.234	19.606	15,1%	89.604	68,8%	21.024	16,1%
2004	130.357	19.507	15,0%	89.384	68,6%	21.466	16,5%
2005	130.146	19.201	14,8%	89.056	68,4%	21.889	16,8%
2006	131.709	19.087	14,5%	90.255	68,5%	22.367	17,0%
2007	132.369	18.909	14,3%	90.915	68,7%	22.545	17,0%
2008	132.169	18.872	14,3%	90.568	68,5%	22.729	17,2%
2009	132.962	18.901	14,2%	91.118	68,5%	22.943	17,3%
2010	133.763	18.998	14,2%	92.103	68,9%	22.662	16,9%
2011	135.875	18.970	14,0%	94.241	69,4%	22.664	16,7%
2012	137.769	19.156	13,9%	95.755	69,5%	22.858	16,6%
2013	139.860	19.431	13,9%	97.384	69,6%	23.045	16,5%

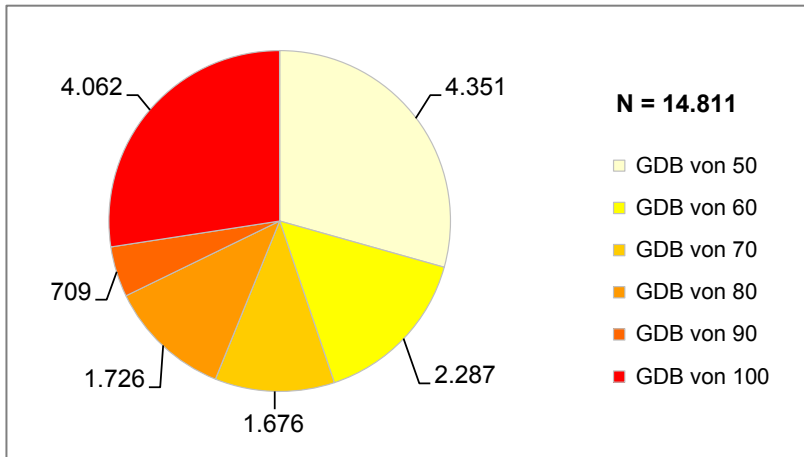
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung 2014

Abbildung 2: Anzahl der Immatrikulierten an den Hochschulen in Heidelberg 2006 – 2013 (Wintersemester)



Quelle: Universität Heidelberg; Pädagogische Hochschule; SRH Hochschule; Hochschule für jüdische Studien
 Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

Abbildung 3: Schwerbehinderte Menschen mit gültigem Ausweis in Heidelberg zum 31.12.2013 nach Grad der Behinderung (GDB > 50)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 15: Entwicklung des Außenwanderungssaldos nach Herkunfts- und Zielregionen seit 2003

Jahr	Wanderungs-saldo insgesamt	darunter:					
		Rhein-Neckar-Kreis			Mannheim	weiteres Umland ¹⁾	Fern-wanderung
		Mittelbereich HD	ohne Mittelbereich HD	insgesamt			
2003	148	-509	-268	-777	-242	-9	1.176
2004	91	-299	-256	-555	-172	-29	847
2005	-157	-676	-320	-996	-205	106	938
2006	1.594	-350	-77	-427	-62	165	1.918
2007	602	-603	-12	-615	-182	90	1.309
2008	-227	-414	-241	-655	-161	-25	614
2009	782	-430	-56	-486	-143	62	1.349
2010	782	-413	-106	-519	-86	114	1.273
2011	2.012	-551	-80	-631	-104	310	2.437
2012	1.752	-449	-110	-559	-136	177	2.270
2013	1.913	-512	-10	-522	-85	189	2.331
Insgesamt	9.292	-5.206	-1.536	-6.742	-1.578	1.150	16.462

1) Neckar-Odenwald-Kreis, Landkreis Bergstraße, Ludwigshafen, Rhein-Pfalz-Kreis, Frankenthal, Speyer, Landkreis Karlsruhe

Basis: bezogen auf die Wohnbevölkerung

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 16: Entwicklung des Binnenwanderungssaldos nach Stadtteilen seit 2003¹

Stadtteil	Jahr										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Schlierbach	-34	-19	-67	-23	-67	-40	-59	-3	-59	-36	-76
Altstadt	-155	-65	-89	-121	-111	-88	-118	-80	1	-85	-79
Bergheim	76	77	-31	27	34	66	141	121	52	23	-34
Weststadt	26	-23	-24	58	-21	51	-24	34	40	-83	13
Südstadt	8	-13	-31	-15	6	-5	-40	-19	-44	44	2
Rohrbach	138	176	178	96	150	118	190	75	168	49	29
Kirchheim	-75	27	-2	-8	-39	21	11	29	-22	-2	39
Pfaffengrund	-3	-36	19	46	74	38	45	33	11	114	-26
Wieblingen	42	61	74	17	24	21	28	-41	17	35	25
Handschuhsheim	122	-94	9	25	64	8	26	81	14	42	92
Neuenheim	-115	-85	-51	-151	-40	-151	-200	-204	-129	-218	-242
Boxberg	-39	-16	51	19	-11	-19	5	-5	-44	-10	-14
Emmertsgrund	-10	-27	-3	59	-53	-10	1	-3	62	6	-10
Ziegelhausen	19	37	-33	-29	-10	-10	-6	-18	-65	-41	-50
Bahnstadt	.	.	.	.	.	.	.	.	-2	162	331

Basis: bezogen auf die Wohnbevölkerung

¹ einschließlich eigene Gebietseinheit

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

Tabelle 17: Wanderungssaldo der Familienwanderer seit 2000

Merkmal	2000	2003	2006	2009	2011	Differenz 2009/11
Wanderungssaldo der Familienwanderer ¹	- 8,2 ²	- 8,8 ²	- 10,4 ²	-7,1 ²	-8,4 ²	-1,3

Anmerkungen:

¹ Saldo aus Zu- und Abwanderungen der Altersklasse unter 18 Jahren und 30 bis 50 Jahre je 1.000 Einwohner dieser Altersklassen in den Rhein-Neckar-Kreis und der Stadt Mannheim

² Gleitender Mittelwert über jeweils drei Jahre (aktuelles Jahr, Vorgängerjahr und Nachfolgejahr) gebildet.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Auszug aus Nachhaltigkeitsbericht 2014 (in Vorbereitung)

3. Wohnungsnachfrage

Maßgeblich für die Wohnungsnachfrage sind Haushalte. Zunächst werden die rein rechnerisch versorgten Haushalte nach ihrer Struktur für die einzelnen Stadtteile vorgestellt. Über die Qualität ihrer Versorgung liegt keine Information vor.

3.1 Haushalte allgemein

Tabelle 18: Haushaltsstruktur in Heidelberg nach Stadtteilen zum 31.12.2013

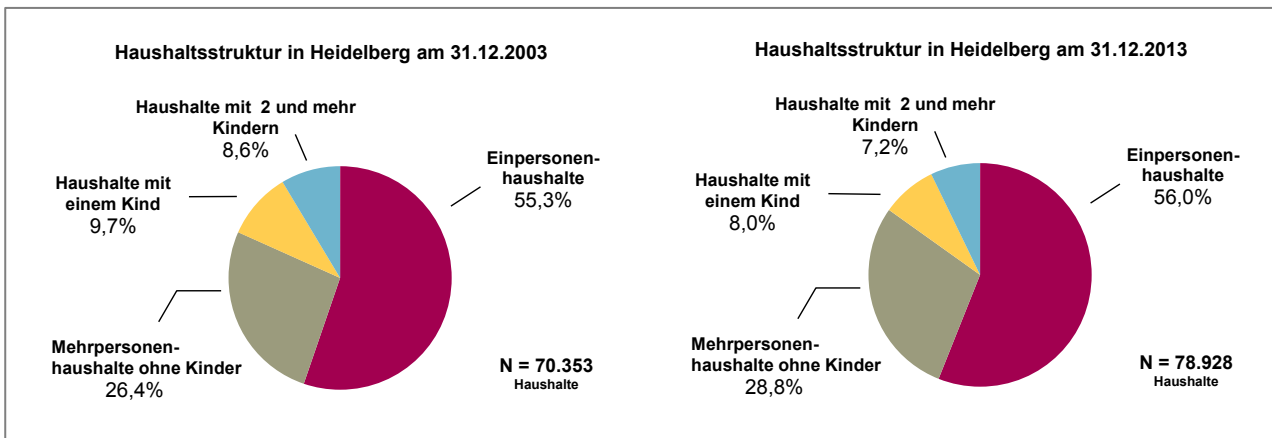
Haushalte	Heidelberg insgesamt	Schlierbach	Altstadt	Bergheim	Weststadt	Südstadt	Rohrbach	Kirchheim
Wohnberechtigte	143466	3279	10827	7289	13215	4417	16640	16277
Wohnbevölkerung	139860	3186	10456	7139	12824	4255	16264	15954
Privathaushalte insgesamt								
Basis: Wohnbevölkerung ²⁾	78928	1552	6804	4686	7859	2536	8940	8482
davon:								
Einpersonenhaushalte	44242	721	4662	3200	4937	1500	4971	4389
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>56,1</i>	<i>46,5</i>	<i>68,5</i>	<i>68,3</i>	<i>62,8</i>	<i>59,1</i>	<i>55,6</i>	<i>51,7</i>
Mehrpersonenhaushalte	34686	831	2142	1486	2922	1036	3969	4093
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>43,9</i>	<i>53,5</i>	<i>31,5</i>	<i>31,7</i>	<i>37,2</i>	<i>40,9</i>	<i>44,4</i>	<i>48,3</i>
HH ohne Kindern unter 18 Jahre	66966	1260	6107	4186	6743	2195	7506	7016
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>84,8</i>	<i>81,2</i>	<i>89,8</i>	<i>89,3</i>	<i>85,8</i>	<i>86,6</i>	<i>84,0</i>	<i>82,7</i>
HH mit Kindern unter 18 Jahre	11962	292	697	500	1116	341	1434	1466
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>15,2</i>	<i>18,8</i>	<i>10,2</i>	<i>10,7</i>	<i>14,2</i>	<i>13,4</i>	<i>16,0</i>	<i>17,3</i>
darunter:								
Haushalte mit 1 Kind	6282	118	407	287	616	187	692	762
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>52,5</i>	<i>40,4</i>	<i>58,4</i>	<i>57,4</i>	<i>55,2</i>	<i>54,8</i>	<i>48,3</i>	<i>52,0</i>
Haushalte mit 2 Kindern	4310	129	233	164	391	118	569	537
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>36,0</i>	<i>44,2</i>	<i>33,4</i>	<i>32,8</i>	<i>35,0</i>	<i>34,6</i>	<i>39,7</i>	<i>36,6</i>
Haushalte mit 3 u.m.Kindern	1370	45	57	49	109	36	173	167
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>11,5</i>	<i>15,4</i>	<i>8,2</i>	<i>9,8</i>	<i>9,8</i>	<i>10,6</i>	<i>12,1</i>	<i>11,4</i>
vollst. Familien mit Kindern	8894	248	468	352	830	258	1090	1078
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>74,4</i>	<i>84,9</i>	<i>67,1</i>	<i>70,4</i>	<i>74,4</i>	<i>75,7</i>	<i>76,0</i>	<i>73,5</i>
Alleinerziehende	3068	44	229	148	286	83	344	388
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>25,6</i>	<i>15,1</i>	<i>32,9</i>	<i>29,6</i>	<i>25,6</i>	<i>24,3</i>	<i>24,0</i>	<i>26,5</i>

Haushalte	Pfaffengrund	Wieblingen	Handschuhsheim	Neuenheim	Boxberg	Emmertersgrund	Ziegelhausen	Bahnstadt
Wohnberechtigte	7972	10254	18087	13791	3999	6625	9363	1431
Wohnbevölkerung	7841	10042	17589	13257	3932	6528	9177	1416
Privathaushalte insgesamt								
Basis: Wohnbevölkerung ²⁾	4224	5157	10267	7813	2022	2989	4902	695
davon:								
Einpersonenhaushalte	2172	2440	5971	4569	942	1165	2387	216
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>51,4</i>	<i>47,3</i>	<i>58,2</i>	<i>58,5</i>	<i>46,6</i>	<i>39,0</i>	<i>48,7</i>	<i>31,1</i>
Mehrpersonenhaushalte	2052	2717	4296	3244	1080	1824	2515	479
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>48,6</i>	<i>52,7</i>	<i>41,8</i>	<i>41,5</i>	<i>53,4</i>	<i>61,0</i>	<i>51,3</i>	<i>68,9</i>
HH ohne Kindern unter 18 Jahre	3596	4154	8901	6719	1634	2313	4065	571
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>85,1</i>	<i>80,6</i>	<i>86,7</i>	<i>86,0</i>	<i>80,8</i>	<i>77,4</i>	<i>82,9</i>	<i>82,2</i>
HH mit Kindern unter 18 Jahre	628	1003	1366	1094	388	676	837	124
<i>in % aller Haushalte</i>	<i>14,9</i>	<i>19,4</i>	<i>13,3</i>	<i>14,0</i>	<i>19,2</i>	<i>22,6</i>	<i>17,1</i>	<i>17,8</i>
darunter:								
Haushalte mit 1 Kind	359	511	673	590	225	318	459	78
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>57,2</i>	<i>50,9</i>	<i>49,3</i>	<i>53,9</i>	<i>58,0</i>	<i>47,0</i>	<i>54,8</i>	<i>62,9</i>
Haushalte mit 2 Kindern	220	377	500	402	118	215	300	37
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>35,0</i>	<i>37,6</i>	<i>36,6</i>	<i>36,7</i>	<i>30,4</i>	<i>31,8</i>	<i>35,8</i>	<i>29,8</i>
Haushalte mit 3 u.m.Kindern	49	115	193	102	45	143	78	9
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>7,8</i>	<i>11,5</i>	<i>14,1</i>	<i>9,3</i>	<i>11,6</i>	<i>21,2</i>	<i>9,3</i>	<i>7,3</i>
vollst. Familien mit Kindern	442	783	1049	849	237	483	617	110
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>70,4</i>	<i>78,1</i>	<i>76,8</i>	<i>77,6</i>	<i>61,1</i>	<i>71,4</i>	<i>73,7</i>	<i>88,7</i>
Alleinerziehende	186	220	317	245	151	193	220	14
<i>in % der Haushalte mit Kindern</i>	<i>29,6</i>	<i>21,9</i>	<i>23,2</i>	<i>22,4</i>	<i>38,9</i>	<i>28,6</i>	<i>26,3</i>	<i>11,3</i>

2) = Einwohner mit Hauptwohnsitz in Heidelberg

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung (HHGEN)

Abbildung 4: Haushaltsstruktur insgesamt in Heidelberg 2003 und 2013, jeweils zum 31.12



Basis: Wohnbevölkerung jeweils zum 31.12.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung (HHGEN)

3.2 Besondere Haushalte

Nachfolgend werden hier Haushalte vorgestellt, deren Wohnkosten ganz oder teilweise übernommen werden oder die eine Subjektförderung beziehen. Sie sind auf preisgünstige Wohnungen angewiesen. Wohngeld und Leistungen nach dem SGB schließen sich gegenseitig aus. Abschließend werden die bei der GGH als suchend registrierten Haushalte in ihrer Nachfragestruktur beschrieben.

Tabelle 19: Entwicklung der Haushalte, die Transferleistungen (nach SGB XII, SGB II und AsylbLG) seit 2005 in Heidelberg beziehen**

Jahr 31.12.	Haushalte				
	Sozialhilfe nach SGB XII		AsylbLG	Bedarfgemeinschaften nach SGBII*	Summe der Transferleistungshaushalte* (Werte aus Spalten 1-4)
	HLU außerhalb von Einrichtungen	Grundsicherung außerhalb von Einrichtungen			
2005	146	862	210	4.198	5.416
2006	160	935	181	4.280	5.556
2007	177	1.010	142	4.332	5.661
2008	165	1.083	119	4.276	5.643
2009	107	1.083	119	4.482	5.791
2010	100	1.115	154	4.413	5.782
2011	96	1.194	173	4.204	5.667
2012	115	1.261	211	4.055	5.642
2013	116	1.307	254	3.976	5.653

*) Daten jeweils zum Dezember des Jahres **) ohne Kriegsopferfürsorge

Quelle: Amt für Soziales und Senioren, Bedarfsgemeinschaften: Kreisberichte der Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 20: Haushalte und Bedarfsgemeinschaften nach Stadtteilen im Dezember 2013

Stadtteile	Haushalte insgesamt	darunter: Bedarfsgemeinschaften	
	absolut	absolut	in % der Haushalte*
Schlierbach	1.552	64	4,1%
Altstadt	6.804	250	3,7%
Bergheim	4.686	313	6,7%
Weststadt	7.859	268	3,4%
Südstadt	2.536	84	3,3%
Rohrbach	8.940	483	5,4%
Kirchheim	8.482	610	7,2%
Pfaffengrund	4.224	283	6,7%
Wieblingen	5.157	279	5,4%
Handschuhsheim	10.267	244	2,4%
Neuenheim	7.813	95	1,2%
Boxberg	2.022	262	13,0%
Emmertgrund	2.989	484	16,2%
Ziegelhausen	4.902	231	4,7%
Bahnstadt	695	4	0,6%
nicht zuordenbar		22	--
Gesamt Heidelberg	78.928	3.976	5,0%

* Privathaushalte insgesamt 31.12.2013 (Basis: Wohnbevölkerung)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, September 2014

Tabelle 21: Entwicklung der Wohngeldempfänger und Wohngeldzahlungen in Heidelberg seit 2005

Jahr	Wohngeld insgesamt			Allgemeines Wohngeld						Empfängerhaushalte in % aller Haushalte
	Empfänger ¹⁾	Anspruch je Empfänger	gezahlte Wohngeldbeträge ^{2) 5)}	Mietzuschuss			Lastenzuschuss			
				Empfänger ¹⁾	Anspruch je Empfänger	gezahlte Wohngeldbeträge ^{2) 5)}	Empfänger ¹⁾	Anspruch je Empfänger	gezahlte Wohngeldbeträge ^{2) 5)}	
				Anzahl	in €	in 1.000 €	Anzahl	in €	in 1.000 €		Anzahl	in €	in 1.000 €
2005 ³⁾	1.968	114	3.344	1.929	113	3.263	39	153	81	2,8
2006	1.610	112	3.116	1.578	111	3.048	32	146	68	2,3
2007	1.421	111	3.073	1.387	110	3.009	34	153	64	1,9
2008	1.143	108	1.872	1.110	107	1.812	33	135	60	1,5
2009 ⁴⁾	1.656	153	3.248	1.616	153	3.150	40	173	98	2,2
2010	1.675	159	3.707	1.641	158	3.617	34	189	90	2,2
2011	1.596	148	3.471	1.564	147	3.374	32	197	97	2,1
2012	1.609	153	2.704	1.559	153	2.614	50	170	91	2,1

1) Haushalte im letzten Monat des Berichtsjahres, einschließlich der rückwirkenden Bewilligungen aus dem 1. Quartal des Folgejahres.

2) Kassenbuchungen der Bewilligungsstellen

3) Ab 2005 ohne Besonderem Mietzuschuss, der von 1991 bis 2004 für Sozialhilfe- und Kriegsofopferfürsorgeempfänger gewährt wurde.

4) Gesetzesänderung zum Wohngeld, die zum 1. Januar 2009 (BGBl. I S. 2029 (2792) in Kraft getreten ist.

5) Januar bis Oktober 2012, danach entfällt dieses Merkmal.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2013

Tabelle 22: Haushaltsstruktur der rund 200 gemeldeten Dringlichkeitsfälle* zum 30.06.2014

Haushaltsgröße	Anteil in %
1 Person	65 %
2 Personen	15 %
3 Personen	12 %
4 Personen	3 %
5 und mehr Personen	5 %

* Dringlichkeitsfälle sind Haushalte, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind und auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt als vermittelbar eingestuft sind.

Quelle: Amt für Soziales und Senioren, Stadt Heidelberg

Tabelle 23: Zahl der Vorsprachen wegen Wohnungsproblematik

Jahr	Zahl
2009	1.041
2010	986
2011	1.063
2012	1.068
2013	1.250*

* Vergleich mit Vorjahren nicht möglich wegen veränderter Erfassung

Quelle: Fachstelle für Wohnungsnotfälle, Rechenschaftsbericht, Amt für Soziales und Senioren, Stadt Heidelberg

Tabelle 24: Durch Mietzuschüsse geförderte Haushalte in Heidelberg zum 31.12.2013 nach Stadtteilen

Stadtteil	Geförderte Haushalte
Bergheim	33
Kirchheim	8
Ziegelhausen	.
Bahnstadt*	37

• Fallzahl unter 5, aus Datenschutzgründen keine Angaben
* am 30.06.14 45 geförderte Haushalte durch EGH

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Durch städtische Mietzuschüsse geförderte Haushalte in Heidelberg zum 31.12.2013 nach Jahren

Jahr	Geförderte Haushalte
2009	7
2010	8
2011	10
2012	31
2013	41*

* ohne Ziegelhausen und Bahnstadt

Tabelle 25: Vormerkdatei der städtischen Wohnungsgesellschaft Heidelberg (GGH)

Bewerber Gesamt	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
	823	723	841	1.003	1697*

* Angaben mit den Vorjahren nicht vergleichbar, da neues niederschwelliges Antragsverfahren

Nach Personengruppe

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Deutsche Haushalte	77,28%	72,75%	75,50%	78,40%	76,08%
Ausländische Haushalte	22,72%	27,25%	24,50%	21,60%	23,92%

Nach derzeitigem Wohnort

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Heidelberger	85,66%	88,24%	83,40%	84,20%	77,84%
Auswärtige	14,34%	11,76%	16,60%	15,80%	22,16%

Nach Haupteinkommensart

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Lohn/Gehalt	47,00%	45,00%	45,00%	46,46%	55,10%
Selbständige Arbeit	5,00%	3,00%	3,00%	3,99%	3,71%
Rente/Pension	13,00%	14,00%	16,00%	15,45%	10,96%
ALG II	28,00%	30,00%	29,00%	27,82%	23,92%
Unterhalt/Bafög etc.	7,00%	8,00%	7,00%	6,28%	6,31%

Nach Personenzahl

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
1 Person	51,00%	47,00%	46,00%	48,00%	47,14%
2 Personen	22,00%	24,00%	26,00%	27,00%	29,40%
3 Personen	11,00%	13,00%	12,00%	11,00%	12,43%
4 Personen	11,00%	10,00%	11,00%	8,00%	6,54%
ab 5 Personen	5,00%	6,00%	5,00%	6,00%	4,48%

Nach Bewerbungsgrund

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
schlechte Lage/Ausstattung	38,13%	38,00%	39,33%	35,20%	34,39%
Wohnung zu klein	22,52%	22,73%	20,27%	22,51%	28,10%
hohe Miete	9,50%	9,06%	7,38%	6,29%	10,09%
soziale/familiäre Probleme	7,60%	8,27%	7,79%	7,20%	3,66%
drohende Obdachlosigkeit	10,04%	12,56%	10,87%	12,69%	12,53%
vorliegende Kündigung	2,71%	1,11%	2,15%	2,29%	1,35%
Wohnung zu groß	3,93%	4,13%	4,83%	4,80%	4,20%
Interesse GGH/Stadt HD	5,56%	4,13%	7,38%	9,03%	5,69%

Mietinteressenten nach gewünschter Wohnungsgröße

Merkmal	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
1-Zimmer	6,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,06%
2-Zimmer	45,00%	44,00%	41,00%	43,00%	43,61%
3-Zimmer	23,00%	25,00%	28,00%	27,00%	31,35%
4-Zimmer	17,00%	17,00%	17,00%	16,00%	14,08%
ab 5-Zimmer	9,00%	9,00%	11,00%	11,00%	7,90%

Mietinteressenten mit Wohnberechtigungsschein

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
	68,00%	65,00%	59,00%	57,00%	42,00%

3.3 Einkommensstruktur

Über die Nachfragestärke auf dem Wohnungsmarkt entscheidet vor allem das Einkommen. Hierüber liegen für Heidelberg keine konkreten Informationen vor, deshalb werden hier Landeswerte aus dem Mikrozensus 2011 aufgeführt, in der Annahme, dass Heidelberg sich nicht zu sehr vom Landesschnitt unterscheidet.

Tabelle 26: Haushalte nach Haushaltsgröße und monatlichem Haushaltsnettoeinkommen in Baden-Württemberg 2011 in 1.000 Haushalten (Zeilenprozent)

Haushaltsgröße Personen	Haushalte Insgesamt	monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Baden-Württemberg (von...bis unter...EUR)							
		darunter							
		unter 900	900 - 1.500	1.500 - 2.000	2.000 - 2.600	2.600 - 3.200	3.200 - 4.500	4.500 und mehr	sonstige Haushalte
absolut	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	
1 Person	1.916	23,1%	32,5%	19,3%	10,9%	4,3%	3,1%	1,4%	5,3%
2 Personen	1.688	2,6%	12,0%	15,6%	19,3%	14,4%	18,0%	11,0%	7,0%
3 Personen	642	0,9%	5,5%	8,1%	15,6%	16,5%	26,2%	18,2%	8,9%
4 Personen	594		2,2%	4,9%	12,1%	16,0%	29,3%	26,3%	8,8%
5 und mehr Personen	222			3,6%	13,5%	14,9%	24,8%	28,4%	11,3%
Insgesamt	5.061	9,8%	17,3%	14,3%	14,6%	11,0%	15,0%	10,9%	7,0%

Quelle: Mikrozensus 2011

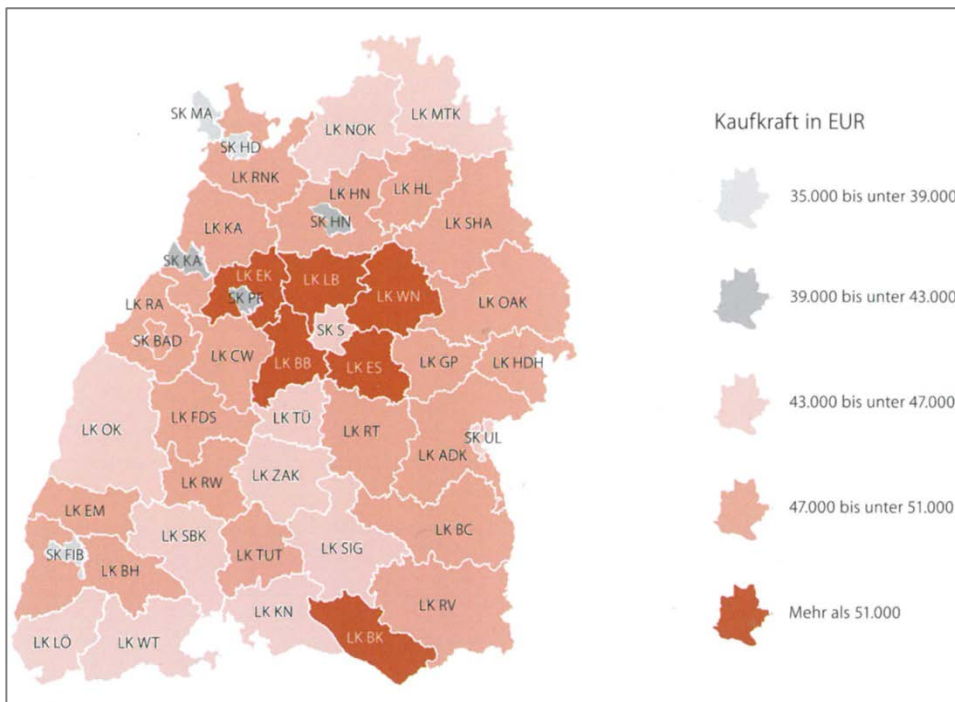
Tabelle 27: Familien in Baden-Württemberg nach Zahl der ledigen Kinder unter 18 Jahren sowie monatlichem Nettoeinkommen der Familie in 1.000 Haushalten (Zeilenprozent)

Zahl der ledigen Kinder	Haushalte Insgesamt	monatliches Nettoeinkommen der Familie (von...bis unter...EUR)						
		darunter						
		unter 900	900 - 1.500	1.500 - 2.000	2.000 - 2.600	2.600 - 3.200	3.200 - 4.500	4.500 und mehr
absolut	in %	in %	in %	in %	in %	in %	in %	
Kinder unter 18 Jahren	1.029	2,8	8,6	9,3	17,0	17,5	25,8	19,0
darunter								
mit 1 Kind unter 18 Jahren	509	4,1	11,8	10,2	16,3	16,3	23,8	17,5
mit 2 Kindern unter 18 Jahren	403	2	5,7	8,2	16,6	17,9	28,5	21,1
mit 3 und mehr Kindern unter 18	118	1,7	5,9	7,6	19,5	21,2	24,6	19,5

Abweichungen rundungsbedingt;

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2011

Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufkraft der Privathaushalte nach Kreisen in Baden-Württemberg 2013



Kartenquelle: GfK GeoMarketing, eigene Berechnungen der L-Bank (GfK-Kaufkraft für Haushalte)
 Quelle: L-Bank, Wohnungsmarktbeobachtung 2012

Tabelle 28: Verfügbares Einkommen* der privaten Haushalte je Einwohner in Heidelberg ab 2002

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (Angaben in Euro)	18.452	18.713	18.993	20.001	20.915	21.266	21.625	20.573	21.044	21.833	21.825

* Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entsprechen damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2014 (i.A. der Herausgebergemeinschaft der VGR): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3 „Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2012, Blatt VEK je Einwohner“, Berechnungsstand August 2013; unter: www.vgrdl.de/VGRDL/tbls/home.sap?lang=de-DE (Zugriffsdatum 22. Oktober 2014)

Tabelle 29: GfK-Kaufkraft* in Euro je Einwohner für Heidelberg ab 2010

Jahr	2010	2011	2012	2013
Kaufkraft je Einwohner (Angaben in Euro)	18.726	19.687	20.275	20.993

* Die GfK Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung am Wohnort. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet. Basis der Berechnung sind, neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik, einschlägige Statistiken zur Berechnung der staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte der Wirtschaftsinstitute.

Quelle: GfK GeoMarketing

4. Wohnraumversorgung

Diese Dichteziffern zeigen wie die pro Kopf Wohnfläche in den letzten Jahren zu- und die Raumbelastung entsprechend abgenommen hat. Dies ist unter anderem auf die absolute Zunahme von älteren Menschen zurück zu führen.

Tabelle 30: Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner nach Stadtteilen seit 2000
Bezug: Wohnberechtigte Personen

Stadtteil	2000		2005		2010		2013	
	Wohnfläche in qm		Wohnfläche in qm		Wohnfläche in qm		Wohnfläche in qm	
	insgesamt	pro Einw.	insgesamt	pro Einw.	insgesamt	pro Einw.	insgesamt	pro Einw.
Schlierbach	153.619	42,7	157.589	44,4	164.520	49,1	166.814	50,9
Altstadt	364.708	31,2	366.552	30,8	370.465	35,2	374.825	34,6
Bergheim	214.133	31,8	236.971	33,3	253.056	35,6	267.003	36,6
Weststadt	478.250	34,8	480.829	34,8	488.371	37,3	496.865	37,6
Südstadt	168.111	37,2	171.000	37,3	175.714	39,6	177.460	40,2
Rohrbach	510.060	34,8	548.584	35,4	595.819	37,5	617.364	37,1
Kirchheim	592.931	35,0	612.922	35,7	632.072	38,2	628.683	38,6
Pfaffengrund	267.864	32,2	273.205	34,1	279.879	36,4	293.593	36,8
Wieblingen	346.991	32,4	366.179	34,4	379.043	38,9	408.146	39,8
Handschuhsheim	648.829	34,0	689.491	36,1	702.167	39,3	712.773	39,4
Neuenheim	560.675	39,6	562.691	39,4	594.184	44,1	602.852	43,7
Boxberg	158.056	34,5	158.200	35,1	159.281	38,9	159.281	39,8
Emmertsgrund	222.054	29,9	222.050	30,8	222.068	33,2	222.038	33,5
Ziegelhausen	435.860	43,8	446.730	44,7	459.703	49,8	461.521	49,3
Bahnstadt	2.914	19,3	2.969	16,4	4.073	23,2	63.123	44,1
Gesamtstadt	5.125.055	35,0	5.295.962	35,9	5.480.415	39,2	5.652.341	39,4

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

= Ausweisung Gebietsstand 2011, insofern keine verwertbaren Daten für die Jahre 2000, 2005 und 2010 für den Stadtteil Bahnstadt

Tabelle 31: Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000
Bezug: Wohnberechtigte Personen

Stadtteil	2000		2005		2010		2013	
	Einwohner je		Einwohner je		Einwohner je		Einwohner je	
	WO	R	WO	R	WO	R	WO	R
Schlierbach	2,21	0,49	2,15	0,47	1,98	0,43	1,92	0,41
Altstadt	2,24	0,61	2,29	0,62	2,02	0,55	2,07	0,56
Bergheim	1,79	0,58	1,74	0,56	1,65	0,54	1,63	0,53
Weststadt	2,12	0,56	2,13	0,56	2,01	0,53	1,99	0,52
Südstadt	2,12	0,52	2,14	0,53	2,05	0,50	1,96	0,49
Rohrbach	2,04	0,56	2,04	0,56	1,99	0,53	2,03	0,54
Kirchheim	2,07	0,54	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,50
Pfaffengrund	2,11	0,54	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49
Wieblingen	2,35	0,58	2,25	0,55	2,02	0,49	2,02	0,48
Handschuhsheim	2,07	0,55	2,04	0,54	1,89	0,50	1,84	0,50
Neuenheim	2,25	0,53	2,14	0,51	1,93	0,47	1,96	0,48
Boxberg	2,16	0,58	2,12	0,57	1,92	0,52	1,88	0,50
Emmertsgrund	2,80	0,70	2,71	0,67	2,51	0,63	2,49	0,62
Ziegelhausen	2,00	0,46	1,97	0,45	1,79	0,41	1,81	0,41
Bahnstadt	.	.	.	.	.	.	1,40	0,57
Gesamtstadt	2,14	0,55	2,10	0,54	1,95	0,50	1,94	0,50

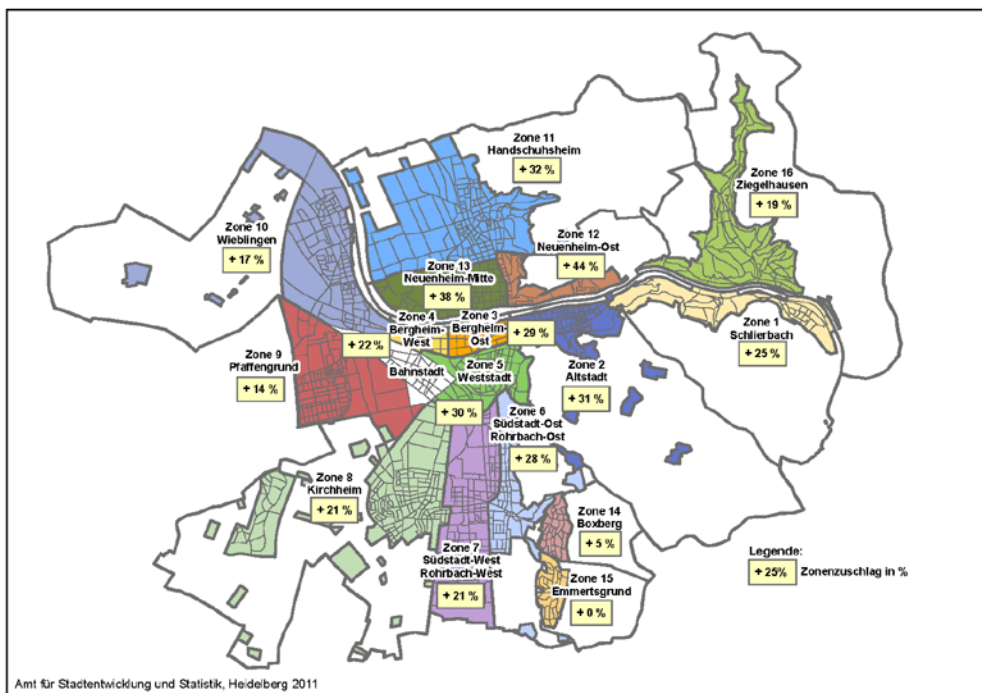
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, eigene Fortschreibung

5. Preise

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in den Preisen wider. Die für Heidelberg dazu vorliegende Informationen werden um eine Tabelle aus der letzten Mikrozensus Zusatzerhebung ergänzt, die durchschnittlichen Mietbelastungsquoten in Baden-Württemberg zeigt.

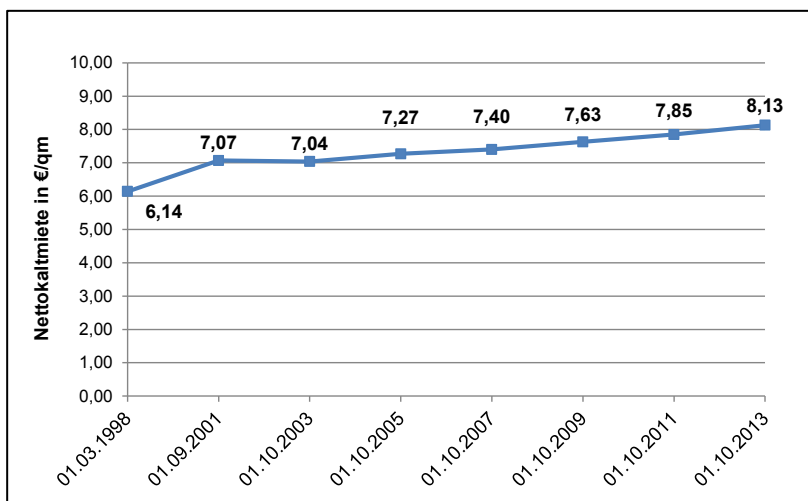
5.1 Miete

Abbildung 6: Übersichtskarte der Mietspiegelzonen



Quelle: Mietspiegel 2013, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

Abbildung 7: Entwicklung der mittleren Miete auf Basis der Mietspiegelerhebung seit 1998



Quelle: Mietspiegel Heidelberg seit 1998, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

Tabelle 32: Entwicklung der mittleren Miete der mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen¹⁾ auf Basis der Mietspiegelerhebung seit 1998

Jahr	Nettomiete in €/qm	Indexwert 1998 = 100
1998	6,14	100,00
2001	7,07	115,15
2003	7,04	114,66
2005	7,27	118,40
2007	7,40	120,52
2009	7,63	124,27
2011	7,85	127,85
2013	8,13	132,41

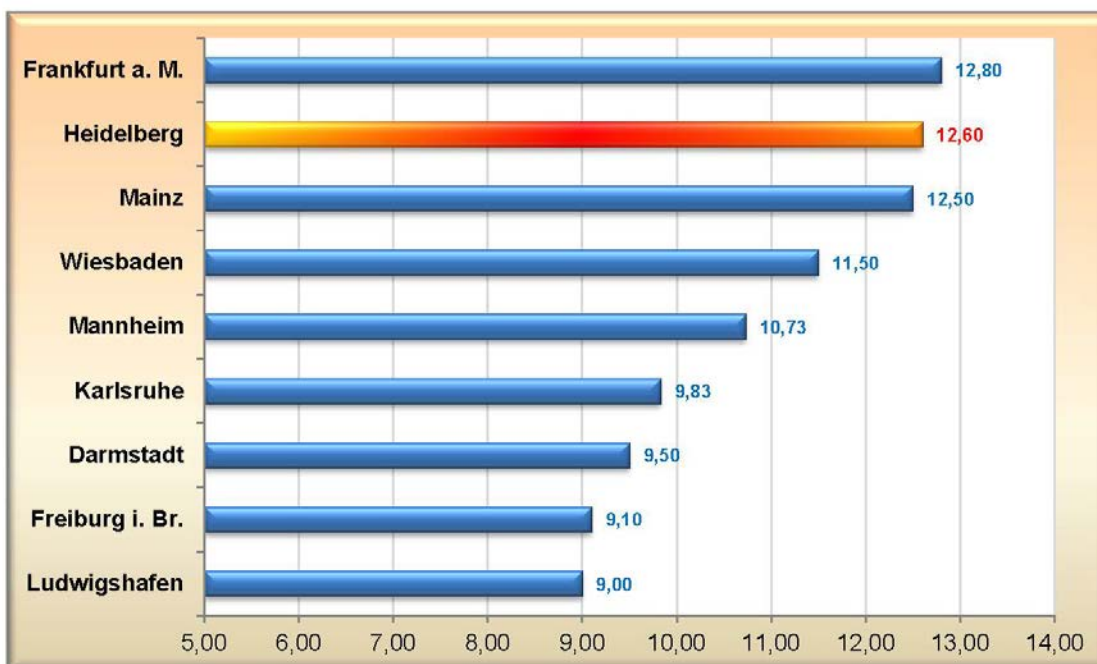
In den Jahren 2005, 2009 und 2013 basieren die Mietpreise auf einer Indexfortschreibung der zwei Jahre zuvor erhobenen Ergebnisse.

Quelle: Mietspiegel Heidelberg

- 1) In der Erhebung nicht enthalten sind folgende Miet-Wohnungen:
- preisgebundene Wohnungen,
 - Wohnungen in Sanierungsgebieten für die eine Modernisierungsvereinbarung mit Mietpreisstaffelung besteht,
 - Dienst- und Werkwohnungen,
 - bestimmte steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen,
 - freifinanzierte Wohnungen, die gefördert wurden,
 - Einfamilienhäuser,
 - Zweifamilienhäuser, in denen der Vermieter selbst wohnt,
 - einzeln vermietete Zimmer,
 - Wohnraum in Heimen,
 - Wohnungen, deren Mietpreis in den letzten vier Jahren vor der Erhebung nicht geändert oder neu vereinbart wurden,
 - Wohnungen, die nach dem letzten Erhebungszeitpunkt (März 2011) erstellt wurden.

Abbildung 8: Wohnungsmieten im Städtevergleich

Hochschulstädte in der Oberrheinischen Tiefebene mit mehr als 140.000 Einwohnern. Nettokaltmieten für Neubauwohnungen, Euro je m² Wohnfläche monatlich, 3 Zimmer, ca. 70 m² mit gutem Wohnwert



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel 2013/2014 zitiert in Grundstücksmarktbericht 2014, Heidelberg 2014

Tabelle 33: Angebotsmieten bei Bestandswohnungen* im Jahr 2013

	Ausgewertete Objekte	Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche in Euro	Durchschnitt Wohnfläche in m ²	Durchschnitt Mietpreis in Euro
Schlierbach	62	9,32	76	714
Altstadt	360	11,62	78	915
Bergheim	220	10,51	65	684
Weststadt	368	9,75	74	725
Südstadt	78	9,46	73	691
Rohrbach	404	8,62	67	585
Kirchheim	267	8,80	65	580
Pfaffengrund	67	8,31	77	642
Wieblingen	127	8,42	66	559
Handschuhsheim	298	10,45	69	729
Neuenheim	340	11,73	86	1.018
Boxberg	71	7,02	73	519
Emmertsgrund	47	6,60	87	579
Ziegelhausen	273	8,49	75	637
Heidelberg	3.120 ¹⁾	9,79	73	721

Angebotsmieten bei Neubauwohnungen im Jahr 2013**

	Ausgewertete Objekte	Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche in Euro	Durchschnitt Wohnfläche in m ²	Durchschnitt Mietpreis in Euro
Heidelberg	369	10,82	68,0	744

1) einschließlich der nicht zuordenbaren Objekte

* errichtet 2012 und früher

** errichtet 2013

Quelle: Immobilien-Marktbeobachtung IMV GmbH (= Auswertung von Print- und Onlinemedien)

Tabelle 34: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsstruktur und Mietbelastung in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum* in Baden-Württemberg

<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Haushalte insgesamt in 1.000¹⁾</i>	<i>Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens</i>
<i>mit 1 Person</i>	862	24,9
<i>2 Personen</i>	530	19,6
<i>3 Personen</i>	206	19,8
<i>4 Personen</i>	145	20,0
<i>5 und mehr Personen</i>	55	20,8
<i>Insgesamt</i>	1.798	21,5

<i>Haushalte</i>	<i>Haushalte insgesamt in 1.000¹⁾</i>	<i>Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens</i>
<i>mit Kind(ern) unter 18 Jahren</i>	376	21,5
<i>ohne Kinder unter 18 Jahren</i>	1.423	21,6

<i>Monatliches Haushaltsnettoeinkommen</i>	<i>Haushalte insgesamt in 1.000¹⁾</i>	<i>Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens</i>
<i>von ... bis unter ... Euro</i>		
<i>unter 300</i>	-	-
<i>300 - 500</i>	32	56,2
<i>500 - 700</i>	97	40,5
<i>700 - 900</i>	111	40,2
<i>900 - 1.100</i>	140	35,7
<i>1.100 - 1.300</i>	154	32,8
<i>1.300 - 1.500</i>	165	29,7
<i>1.500 - 2.000</i>	327	25,7
<i>2.000 - 3.200</i>	483	20,3
<i>3.200 - 4.500</i>	194	16,0
<i>4.500 - 6.000</i>	64	13,5
<i>6.000 - 7.500</i>	(17)	12,5
<i>7.500 und mehr</i>	(14)	6,9
<i>Sonstige¹⁾</i>	-	-

<i>Migrationsstatus des Haupteinkommensbeziehers</i>	<i>Haushalte insgesamt in 1.000¹⁾</i>	<i>Durchschnittliche Mietbelastung in % des Haushaltseinkommens</i>
<i>ohne Migrationshintergrund</i>	1.290	21,2
<i>mit Migrationshintergrund i.e. Sinne</i>	508	22,3
<i>mit eigener Migrationserfahrung</i>	449	22,6
<i>Ausländer</i>	248	22,3

*) Ohne Wohnheime - Mietbelastung berechnet auf Grundlage der Bruttokaltmiete

Für Haushaltstabellen wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet.

1) Nur Haushalte mit Angabe zur Bruttokaltmiete und Einkommen.

Quelle: Mikro-Zensus-Zusatzerhebung 2010

5.2 Eigentum

Abbildung 9: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen 2013

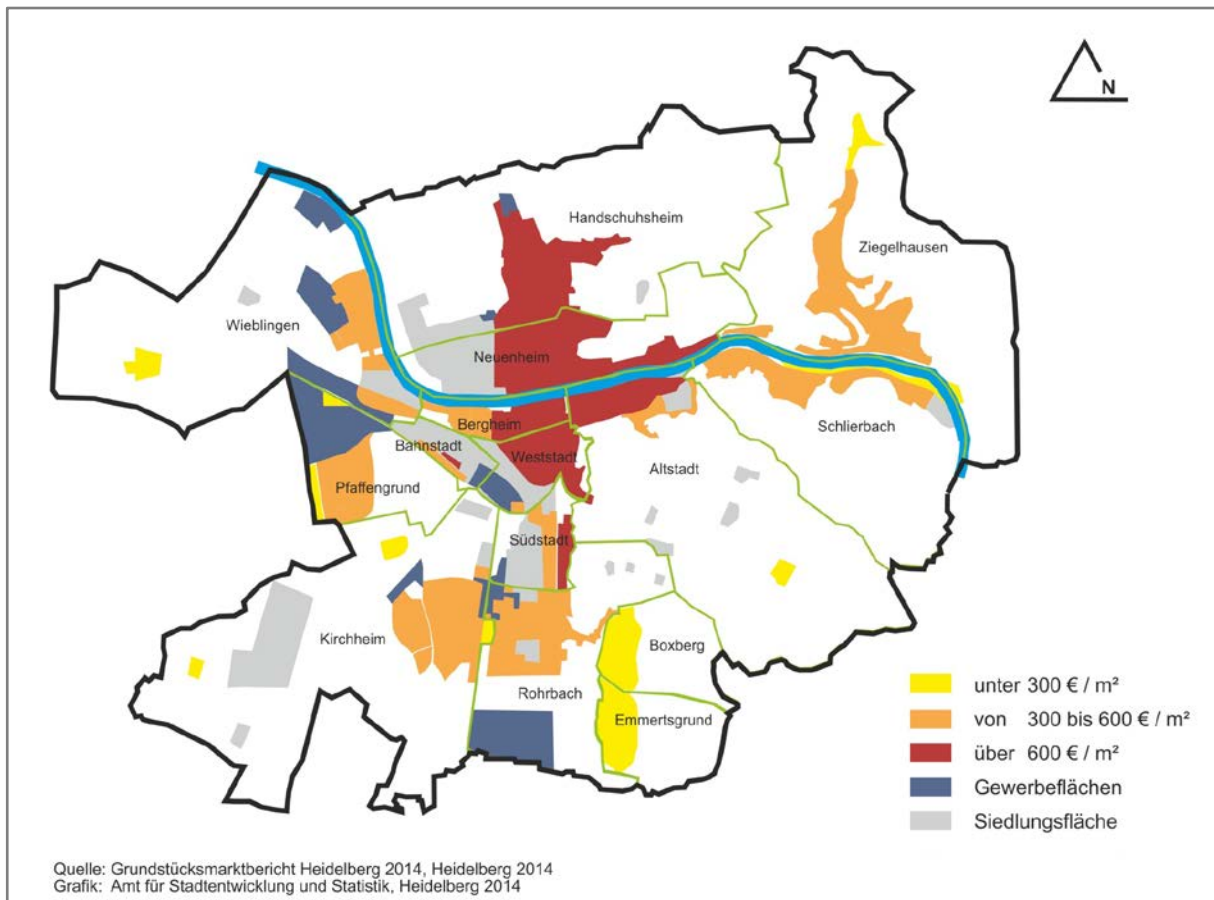


Tabelle 35: Quadratmeter Eigentumswohnung, die mit einem durchschnittlichen jährlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner/-in in Heidelberg zu erwerben sind (seit 2000)

Merkmal	2000	2003	2005	2008	2011
Quadratmeter Eigentumswohnung ¹ , die mit einem durchschnittlichen jährlichen verfügbaren Einkommen ² je Einwohner/-in ³ in Heidelberg zu erwerben sind	8,2	9,3	9,6	10,5	8,6

Anmerkungen:

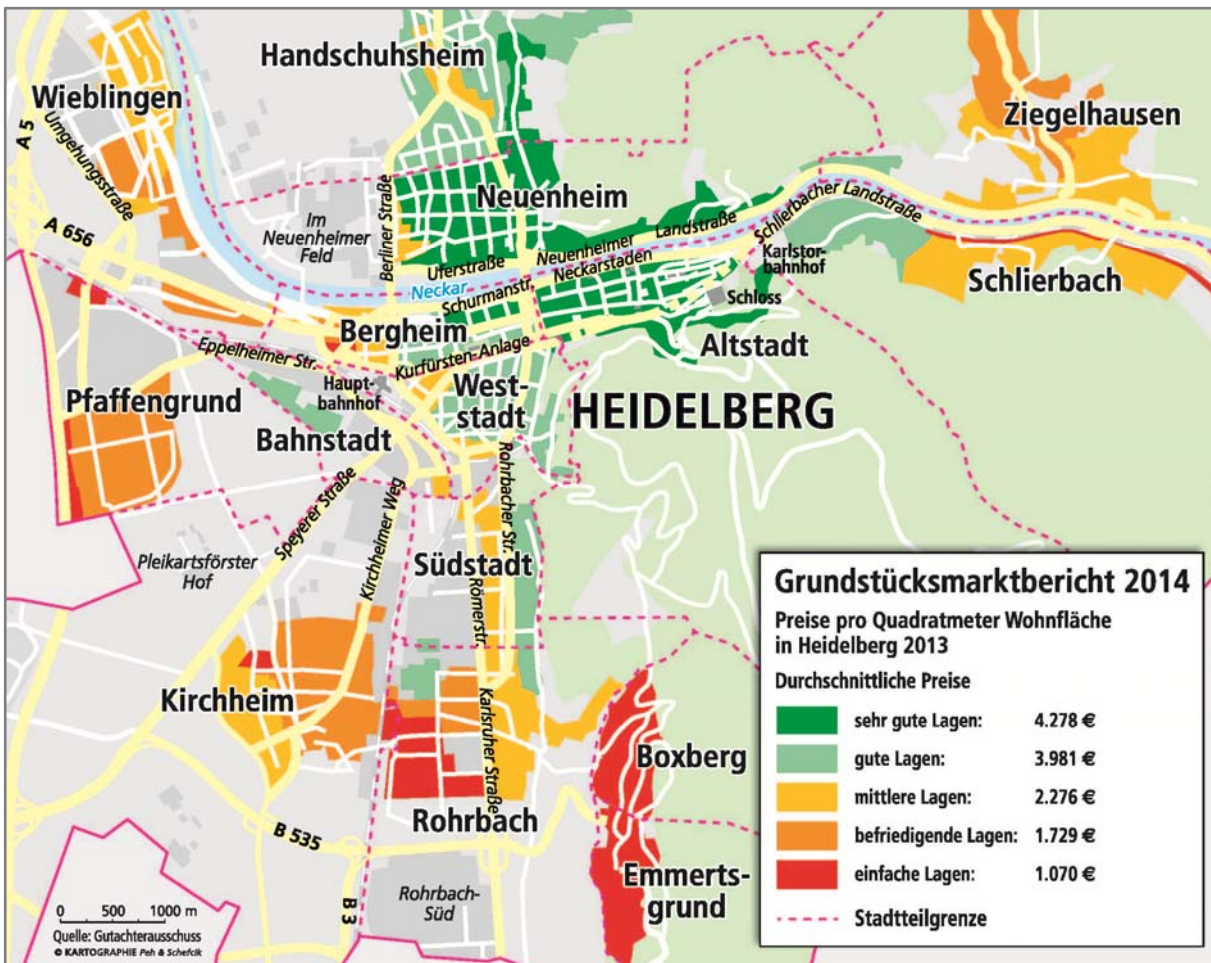
1 Gleitender Mittelwert über jeweils drei Jahre (aktuelles Jahr, Vorgängerjahr und Nachfolgejahr). Quelle: Gutachterausschuss

2 Verfügbares Einkommen nach Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2014 (i.A. der Herausbergemeinschaft der VGR): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3 „Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2012, Blatt VEK je Einwohner“, Berechnungsstand August 2013; unter: www.vgrdl.de/VGRdL/tbls/home.sap?lang=de-DE (Zugriffsdatum 22. Oktober 2014)

3 Einwohner Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg; Auszug aus Nachhaltigkeitsbericht 2014 (in Vorbereitung)

Abbildung 10: Kaufpreisorientierte Lageklasseneinschätzung des Gutachterausschusses und durchschnittliche Preise pro m² für Eigentumswohnungen



Quelle: Stadtblatt Nr 29, 16. Juli 2014, Seite 7

Durchschnittliche Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in Heidelberg 2013 nach Kaufzeitpunkt

Kaufpreisorientierte Lage	Wiederverkauf	Erstkauf	Durchschnitt
Sehr gute Lage	3.463 Euro	5.473 Euro	4.278 Euro
Gute Lage	2.900 Euro	4.331 Euro	3.981 Euro
Mittlere Lage	2.140 Euro	3.047 Euro	2.276 Euro
Befriedigende Lage	1.729 Euro	--	1.729 Euro
Einfache Lage	1.070 Euro	--	1.070 Euro

Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Oktober 2014

Tabelle 36: Wohnungspreise je qm Wohnfläche in den Stadtteilen – 2010 bis 2013
(Durchschnittspreis nach Gesamt/Erstbezug/Wiederverkauf inklusive der Standardabweichung für die Jahre 2010-2013)

Stadtteil	2010			2011			2012			2013		
	€/m² Wfl	KV	StAb +/-	€/m² Wfl	KV	StAb +/-	€/m² Wfl	KV	StAb +/-	€/m² Wfl	KV	StAb +/-
Altstadt	3.107	43	823	3.196	48	673	3.374	25	849	4.196	18	1.116
Erstbezug	3.908	13	669	3.858	12	471		*		5.141	8	824
Wiederverkauf	2.760	30	620	2.976	36	581	3.230	22	745	3.441	10	631
Bahnstadt	3.298	9	146	3.368	240	265	3.321	173	316	4.396	200	863
Erstbezug	3.298	9	146	3.368	240	265	3.322	172	317	4.396	200	863
Bergheim	2.618	79	707	2.470	36	1.190	2.189	45	975	2.573	28	1.061
Erstbezug	3.071	44	231		*			*			*	
Wiederverkauf	2.049	35	693	2.377	32	1.229	2.178	44	983	2.435	26	968
Boxberg	1.062	11	422	944	7	150	1.052	5	115	1.004	8	289
Wiederverkauf	1.062	11	422	944	7	150	1.052	5	115	1.004	8	289
Emmertgrund	725	20	283	778	22	157	784	20	163	861	27	140
Wiederverkauf	725	20	283	778	22	157	784	20	163	861	27	140
Handshuusheim	2.111	83	721	2.305	75	792	2.695	67	911	2.604	35	831
Erstbezug	3.103	10	197		*		3.959	9	606		*	
Wiederverkauf	1.976	73	657	2.290	72	798	2.498	58	786	2.541	33	813
Kirchheim	1.516	40	326	1.651	35	417	1.706	38	393	1.892	25	405
Erstbezug	1.876	6	106		*			*			*	
Wiederverkauf	1.452	34	311	1.649	34	423	1.685	35	389	1.892	25	405
Neuenheim	3.384	73	1.181	3.440	51	1.145	4.085	48	1.013	4.247	21	1.581
Erstbezug	5.385	6	823		*		5.160	15	544	5.853	7	1.128
Wiederverkauf	3.205	67	1.036	3.358	48	1.115	3.596	33	767	3.445	14	1.083
Pfaffengrund *												
Rohrbach	1.899	94	714	1.644	78	706	1.639	65	686	1.878	74	710
Erstbezug	2.384	42	426	2.947	7	291		*			*	
Wiederverkauf	1.508	52	658	1.515	71	596	1.600	63	660	1.841	71	699
Schlierbach	1.982	10	653	1.886	9	408	2.113	13	583		*	
Wiederverkauf	1.754	8	497	1.886	9	408	1.891	10	463		*	
Südstadt	1.748	17	594	1.872	12	491	1.647	7	445	2.403	13	1.079
Wiederverkauf	1.748	17	594	1.872	12	491	1.647	7	445	2.042	11	680
Weststadt	2.545	83	794	2.573	47	896	3.320	128	860	2.777	55	952
Erstbezug	3.287	25	263		*		3.713	88	509	3.624	10	739
Wiederverkauf	2.225	58	730	2.558	45	911	2.456	40	844	2.589	45	895
Wieblingen	1.653	20	546	1.496	24	379	2.034	28	657	2.206	24	617
Erstbezug		*			*		2.614	6	53	2.792	9	183
Wiederverkauf	1.520	17	473	1.496	24	379	1.876	22	657	1.854	15	502
Ziegelhausen	1.733	20	517	1.947	46	684	1.968	39	770	2.344	25	824
Erstbezug		*		2.684	14	495	2.711	10	643	3.301	9	306
Wiederverkauf	1.643	18	461	1.624	32	472	1.711	29	637	1.806	16	421
Heidelberg	2.300	602	1.004	2.595	730	1.025	2.713	701	1.059	3.110	557	1.451

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014, Heidelberg

Tabelle 37: Eigenheimpreise je Stadtteilen – 2010 bis 2013

Stadtteil	2010		2011		2012		2013	
	KP in €	KV	KP in €	KV	KP in €	KV	KP in €	KV
Altstadt	896.400	10	550.667	6	512.175	10	623.056	6
Bahnstadt		*	497.830	14	472.000	8		*
Bergheim	420.833	6		*		*		*
Boxberg	269.800	5		*	308.600	5		*
Emmertsgrund	198.889	9	197.071	12	210.000	5	213.188	8
Handschuhsheim	513.485	33	546.129	28	673.210	29	635.106	45
Kirchheim	275.935	35	302.045	31	359.400	34	327.975	24
Neuenheim	1.178.531	16	1.154.306	17	1.429.417	12	1.605.466	19
Pfaffengrund		*		*	292.200	5	291.786	7
Rohrbach	355.994	17	339.330	29	427.585	20	361.131	36
Schlierbach	581.683	25	619.417	24	490.124	24	396.289	15
Südstadt	452.525	10	609.722	9	463.000	6		*
Wieblingen	259.222	9	270.783	16	339.046	13	337.153	19
Ziegelhausen	320.555	22	305.968	45	429.414	35	337.514	35

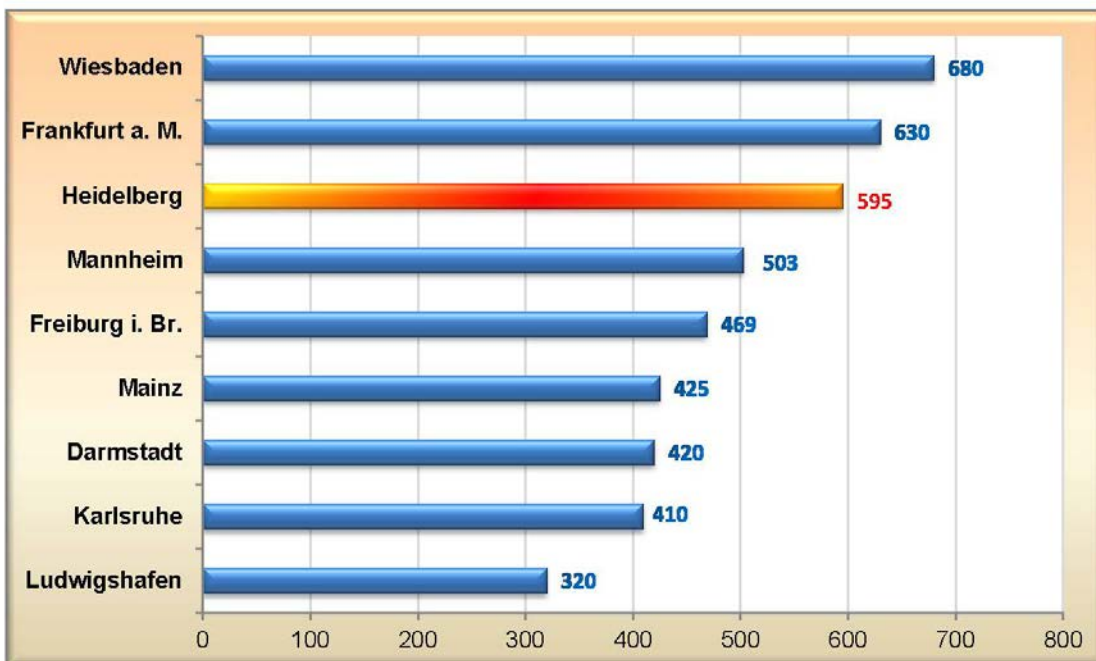
Für den Stadtteil Weststadt sind für den oben dargestellten Zeitraum keine statistisch aussagefähigen Daten vorhanden

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014, Heidelberg

Abbildung 11: Eigenheimpreise im Städtevergleich

Hochschulstädte in der Oberrheinischen Tiefebene mit mehr als 140.000 Einwohnern.

Preise für Eigenheime mit gutem Wohnwert in Tsd. Euro, inklusive Garage und ortsüblichem Grundstück

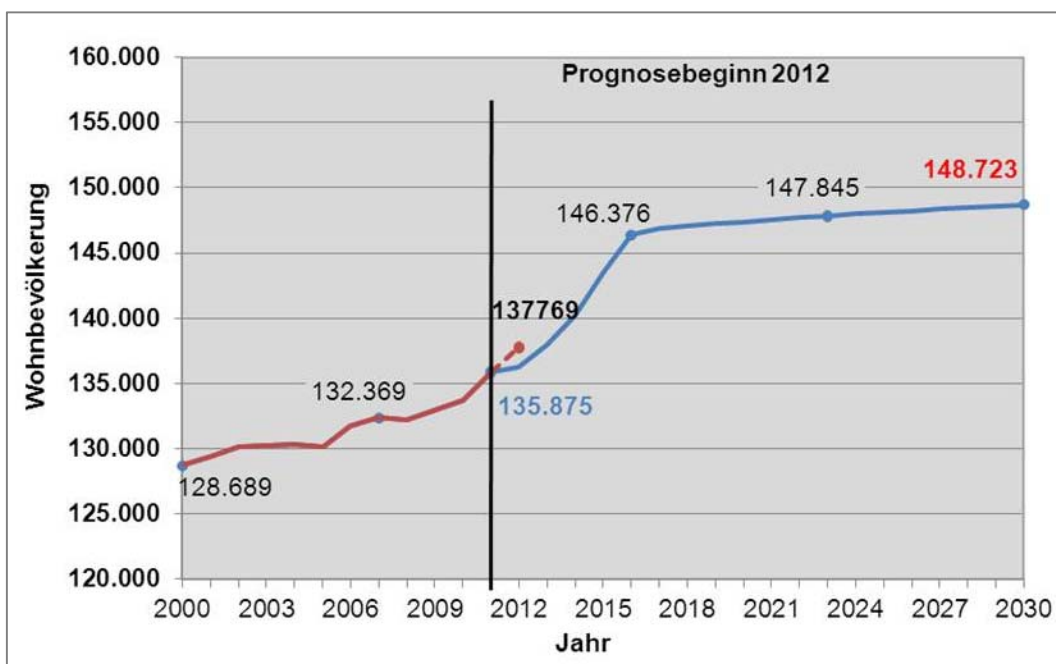


Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel 2013/2014 zitiert in Grundstücksmarktbericht 2014, Heidelberg 2014

6. Prognosedaten

Über die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Heidelberg hat GEWOS in seinem 2013 vorgelegten Gutachten berichtet, hier werden nur die wichtigsten Informationen noch einmal zusammengestellt. Dabei ist zu vermerken, dass GEWOS mit wohnungsmarktrelevanten Haushalten gerechnet hat, die sich von den statistischen Haushalten unterscheiden. Ferner wird ein Ausblick auf die Entwicklung des Teilmarktes der geförderten Mietwohnungen gegeben. Tabelle 39 zeigt, welche Wohnbauflächenpotenziale gemäß Modell Räumliche Ordnung für Heidelberg zum Stand Dezember 2013 noch bestehen.

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnbevölkerung von 2000 bis 2030 in Heidelberg



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, Februar 2013

Tabelle 38: Entwicklung der Wohnbevölkerung zum 31.12.2012 und 31.12.2030 nach Altersklassen in Heidelberg

Alter	31.12.2012		31.12.2030		2012/2030	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
unter 15	15.968	11,6	17.827	12,0	1.859	11,6
15 bis unter 18	3.188	2,3	3.700	2,5	512	16,1
18 bis unter 25	18.773	13,6	18.062	12,1	-711	-3,8
25 bis unter 40	34.785	25,2	36.654	24,6	1.869	5,4
40 bis unter 65	42.197	30,6	44.991	30,3	2.794	6,6
65 und älter	22.858	16,6	27.489	18,5	4.631	20,3
darunter						
65 bis unter 75	11.875	8,6	13.959	9,4	2.084	17,5
75 bis unter 85	7.667	5,6	9.128	6,1	1.461	19,1
85 und älter	3.316	2,4	4.402	3,0	1.086	32,8
Insgesamt	137.769	100,0	148.723	100,0	10.954	8,0

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg, Februar 2013

Abbildung 13: Prognose Haushaltstypen 2011/2020/2030 in Heidelberg

Prognose Haushaltstypen 2011/2020/2030 in Heidelberg



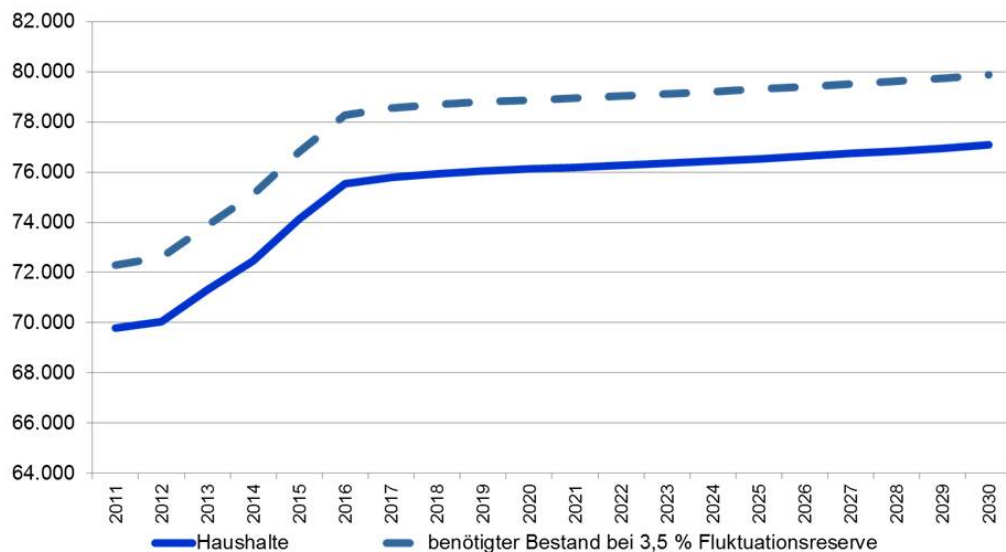
	Gesamtstadt 2011	Gesamtstadt 2020	Gesamtstadt 2030	Entwicklung 2011-2020	Entwicklung 2020-2030
Studenten	8.740	9.060	8.840	↑ 4%	↓ -2%
Starter	6.130	6.420	6.270	↑ 5%	↓ -2%
Konsolidierer	9.800	11.370	10.750	↑ 14%	↓ -6%
Familien	11.650	12.620	12.410	↑ 8%	↓ -2%
Mid-Ager	14.740	15.540	15.760	↑ 5%	↑ 1%
Senioren	15.230	17.130	19.200	↑ 11%	↑ 11%
Sonstige Haushalte	3.500	3.980	3.850	↑ 12%	↓ -3%
Gesamt	69.810	76.120	77.080		

Heidelberg 11.09.2013 © GEWOS

Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Abbildung 14: Wohnungsmarktprognose 2030, Haushaltsentwicklung

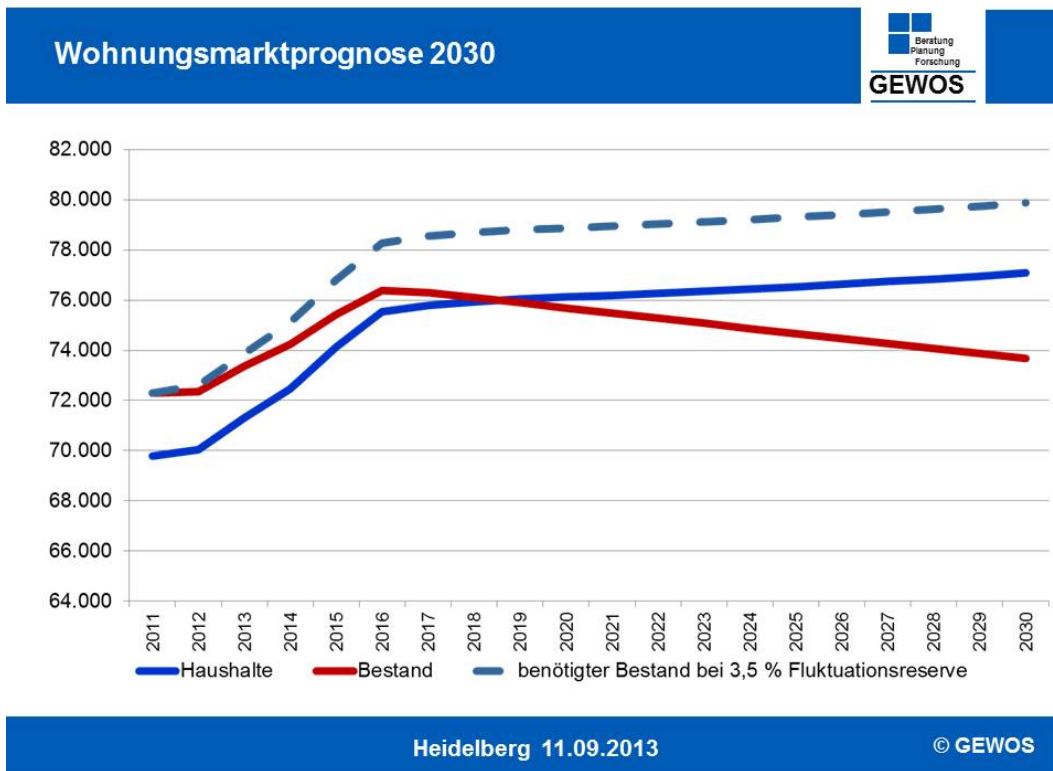
Wohnungsmarktprognose 2030



Heidelberg 11.09.2013 © GEWOS

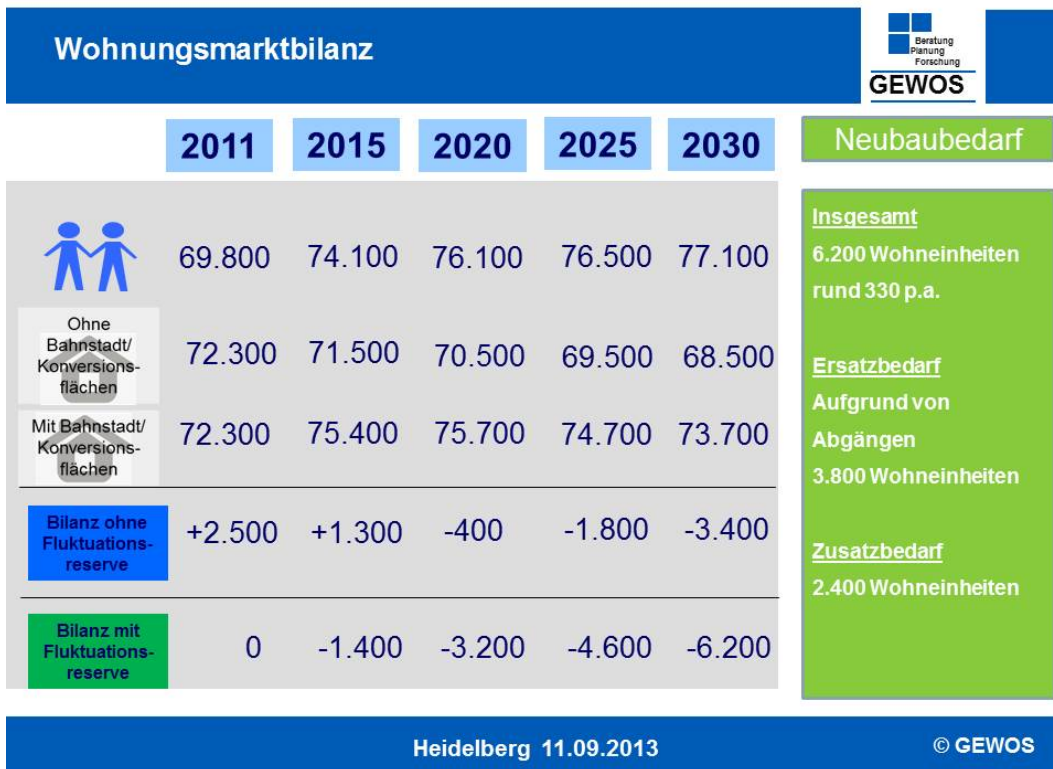
Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Abbildung 15: Wohnungsmarktprognose 2030, Haushalts- und Wohnungsbestandsentwicklung



Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013


Abbildung 16: Wohnungsmarktbilanz



Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Abbildung 17: Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 25 %

		Netto- kaltmiete	2011	2020	2030	Zusatzbedarf bis 2020	Zusatzbedarf bis 2030
1 PHH	Untere Grenze	225,00 €	7.820	8.530	8.680	710	860
1 PHH	Obere Grenze	337,50 €	8.170	8.920	9.080	750	910
2 PHH	Untere Grenze	300,00 €	1.820	2.000	2.050	180	230
2 PHH	Obere Grenze	450,00 €	4.000	4.390	4.490	390	490
3 PHH	Untere Grenze	375,00 €	560	610	600	50	40
3 PHH	Obere Grenze	562,50 €	1.240	1.350	1.340	110	100
4 PHH	Untere Grenze	450,00 €	310	320	310	10	0
4 PHH	Obere Grenze	675,00 €	1.020	1.090	1.080	70	60
5 PHH	Untere Grenze	525,00 €	210	230	230	20	20
5 PHH	Obere Grenze	787,50 €	570	610	610	40	40
Insgesamt	Untere Grenze		10.720	11.690	11.870	970	1.150
	Obere Grenze		15.000	16.360	16.600	1.360	1.600



GEWOS

Heidelberg 11.09.2013 © GEWOS

Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Abbildung 18: Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 35 %

		Netto- kaltmiete	2011	2020	2030	Zusatzbedarf bis 2020	Zusatzbedarf bis 2030
1 PHH	Untere Grenze	225,00 €	4.070	4.440	4.510	370	440
1 PHH	Obere Grenze	337,50 €	4.910	5.360	5.450	450	540
2 PHH	Untere Grenze	300,00 €	570	630	640	60	70
2 PHH	Obere Grenze	450,00 €	1.590	1.740	1.790	150	200
3 PHH	Untere Grenze	375,00 €	190	210	210	20	20
3 PHH	Obere Grenze	562,50 €	500	540	530	40	30
4 PHH	Untere Grenze	450,00 €	90	90	90	0	0
4 PHH	Obere Grenze	675,00 €	310	330	320	20	10
5 PHH	Untere Grenze	525,00 €	30	30	30	0	0
5 PHH	Obere Grenze	787,50 €	260	280	280	20	20
Insgesamt	Untere Grenze		4.950	5.400	5.480	450	530
	Obere Grenze		7.570	8.250	8.370	680	800



GEWOS

Heidelberg 11.09.2013 © GEWOS

Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Abbildung 19: Neubaubedarf Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

Neubaubedarf EFH



GEWOS

- Berücksichtigung des Freisetzungspotenzials und Festlegung einer Versorgungsquote (Zielgröße):

	2015	2020	2025	2030
Nachfrage EFH/ZFH*	1.550	3.200	4.850	6.500
Freisetzung EFH/ZFH durch Generationenwechsel	1.200	2.460	3.830	5.290
Zusatzbedarf EFH/ZFH**	350	740	1.020	1.210

* Zielgröße: 25 % der Haushalte im Alter von 30 bis 50 Jahren sollen die Möglichkeit haben, in Heidelberg ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu beziehen.

** Zuzüglich Ersatzbedarf und abzüglich Neubau auf Konversionsflächen und in der Bahnstadt

Heidelberg 11.09.2013
© GEWOS

Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030, GEWOS September 2013

Tabelle 39: Flächenentwicklungspotenzial Wohnen*

Flächenart	Potenzial 2007		Umgesetzt 2007 bis 2013		Flächenreduktion		Potenzial 2013	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen Umbau	67,8	72,0	19,7	86,0	3,5	79,5	44,6	66,6
Wohnen Erweiterung	26,5	28,0	3,2	14,0	0,9	20,5	22,4	33,4
Insgesamt Wohnen	94,3	100,0	22,9	100,0	4,4	100,0	67,0	100,0

*Ohne Innenentwicklungspotenzial

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg - Modell Räumliche Ordnung, Kurzbericht zur Flächenbilanz 2007-2013 (Anlage 01 zur Drucksache: 0062/2014/IV)

Tabelle 40: Voraussichtliches Bindungsende von geförderten Mietwohnungen nach Jahren und Stadtteilen mit geförderten Mietwohnungen

Jahr	Altstadt	Bahnstadt	Bergheim	Boxberg	Emmerstgrund	Handschuhshheim	Kirchheim	Neuenheim	Pfaffengrund	Rohrbach	Südstadt	Weststadt	Wieblingen	Ziegelhausen	Summe nach Jahren
2013			37					59	5	6				48	155
2014			6					8		24			20		58
2015			1												1
2016										14					14
2017			1					5	59			3			68
2018	7		4	44				1					12		68
2019			5							28	6				39
2020			2	1		49		45		8		14			119
2021													29		29
2022		20						40					9		69
2023								158	30						188
2024										1					1
2025	23														23
2026	97														97
2054										141				15	156
2055					424										424
2056								158							158
2057					350										350
2059					111										111
2060	164				13										177
2061	22				15										37
2062	12														12
2063	53		137										36		226
2065					86										86
2066								16		30					46
2067								49		17					66
2068								200							200
2070	6													8	14
2073													21		21
Summe Stadtteil	384	20	193	45	999	49	739	5	89	269	6	17	175	23	3.013

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg, Stand: Februar 2013

7. Rahmendaten zum Wirtschafts- und Arbeitsmarkt

Ob die Wohnwünsche auch realisiert werden (können), hängt auch von einer stabilen wirtschaftlichen Arbeitsmarktsituation ab. Auch für Investoren sind Rahmendaten zum Wirtschafts- und Arbeitsmarkt entscheidungsrelevant.

Tabelle 41: Heidelberger Rahmendaten zu Wirtschaft und Arbeit ab 2008

Wirtschaft und Arbeit	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Beschäftigte insgesamt ¹	110.700	109.400	110.500	112.100	113.700	114.800
Arbeitslose	3.811	4.030	3.966	3.383	3.452	3.447
Arbeitslosenquote ²	6,1	6,4	6,2	5,3	5,3	5,2
Offene Stellen	1.491	1.177	989	1.273	1.397	1.380
Erwerbstätige am Wohnort*	59.500	59.800	59.900	62.100	63.300	64.600
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort*	40.355	40.685	41.149	42.364	43.309	44.240

1 Quelle: Arbeitskreis "Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder"; aktuellste Zahl ist jeweils geschätzt bis zur Veröffentlichung im Folgejahr; revidierte Ergebnisse für die Jahre 2008 - 2011 nach Revision 2011 auf Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2008 (WZ 2008)

2 Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen: Abhängige zivile Erwerbspersonen mit Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen

* Quelle: Statistisches Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

8. Einkommensgrenzen

Zusammenstellung unterschiedlicher fördermaßgeblicher Einkommensgrenzen

Tabelle 42: Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2014

	Mietwohnraum Nr. 3.1.3 a)	Mietwohnraum Nr. 3.1.3 b)	Genoss.anteile Nr. 3.1.3 c)	Eigentum Nr. 3.1.3 d)	Härtefälle Nr. 3.1.3 e)	Vermietung Nr. 3.1.3 f)	Schwerbeh. Nr. 3.1.3 g)
Bezugsgröße nach Nr. 3.1.2	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	25,00%	40,00%	25,00%	8,50%	25,00%	25,00%	
Minderung des Abzugs in Prozent							5,00%
Zuschläge pro Person	8.500 €	6.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	8.500 €	
Berechnungsbeispiele							
1 Person	39.750 €	25.300 €	39.750 €	48.495 €	39.750 €	39.750 €	
2 Personen	39.750 €	31.800 €	39.750 €	48.495 €	39.750 €	39.750 €	
3 Personen	48.250 €	38.300 €	48.250 €	56.995 €	48.250 €	48.250 €	
4 Personen	56.750 €	44.800 €	56.750 €	65.495 €	56.750 €	56.750 €	
5 Personen	65.250 €	51.300 €	65.250 €	73.995 €	65.250 €	65.250 €	
6 Personen	73.750 €	57.800 €	73.750 €	82.495 €	73.750 €	73.750 €	
7 Personen	82.250 €	64.300 €	82.250 €	90.995 €	82.250 €	82.250 €	
8 Personen	90.750 €	70.800 €	90.750 €	99.495 €	90.750 €	90.750 €	
9 Personen	99.250 €	77.300 €	99.250 €	107.995 €	99.250 €	99.250 €	
10 Personen	107.750 €	83.800 €	107.750 €	116.495 €	107.750 €	107.750 €	
	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Minderung des Abzugs in %
Berechnungsbeispiele							
1 schwerbehinderte Person	39.750 €	25.300 €	39.750 €	48.495 €	39.750 €	39.750 €	0,00%
2 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	42.400 €	34.450 €	42.400 €	51.145 €	42.400 €	42.400 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	45.050 €	37.100 €	45.050 €	53.795 €	45.050 €	45.050 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	50.900 €	40.950 €	50.900 €	59.645 €	50.900 €	50.900 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	53.550 €	43.600 €	53.550 €	62.295 €	53.550 €	53.550 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	59.400 €	47.450 €	59.400 €	68.145 €	59.400 €	59.400 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	62.050 €	50.100 €	62.050 €	70.795 €	62.050 €	62.050 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	67.900 €	53.950 €	67.900 €	76.645 €	67.900 €	67.900 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	70.550 €	56.600 €	70.550 €	79.295 €	70.550 €	70.550 €	10,00%

Anlage 1 (siehe Nummer 3.1.3)

Quelle: 18. Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 201 (www.L-Bank.de)

Angegeben ist jeweils das Brutto-Jahreseinkommen des Haushalts vor Abzug der Werbekosten.

Tabelle 43: Erweiterte Transformationstabelle nach der 2. Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung 2014

Einkommensgrenzen in EUR in Altfällen nach neuem Recht
 § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes
 § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

	§ 9 Abs. 2 des WoFG § 25 II. WoBauG	plus 0 %		plus 10 %		plus 20 %		plus 30 %	
Zahl der Haushaltsangehörigen	Bezugsgröße für prozentualen Abzug/Zuschlag nach LWoFG	Abzüge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen
1	53.000	59,0%	21.730	54,5%	24.115	54,5%	24.115	50,0%	26.500
2	53.000	45,5%	28.885	41,0%	31.270	36,5%	33.655	32,0%	36.040
3	53.000	41,0%	37.270	36,5%	39.655	32,0%	42.040	23,0%	46.810
4	53.000	36,5%	45.655	27,5%	50.425	23,0%	52.810	18,5%	55.195
5	53.000	32,0%	54.040	23,0%	58.810	18,5%	61.195	14,0%	63.580

usw.

	§ 9 Abs. 2 des WoFG § 25 II. WoBauG	plus 40 %		plus 50 %		plus 60 %		plus 90 %	
Zahl der Haushaltsangehörigen	Bezugsgröße für prozentualen Abzug/Zuschlag nach LWoFG	Abzüge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen	Abzüge/Zuschläge in Prozent	Einkommensgrenze in Altfällen
1	53.000	50,0%	26.500	45,5%	28.885	41,0%	31.270	36,5%	33.655
2	53.000	23,0%	40.810	18,5%	43.195	14,0%	45.580	0,0%	53.000
3	53.000	18,5%	49.195	14,0%	51.580	9,5%	53.965	4,5%	61.385
4	53.000	14,0%	57.580	9,5%	59.965	5,0%	62.350	18,0%	74.540
5	53.000	9,5%	65.965	5,0%	68.350	0,5%	70.735	22,5%	82.925

usw.

Quelle: Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, 2014

Tabelle 44: Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung für die WEP-Eigentumsförderung und für den Eigentumsbereich im Baulandmanagement (ab 2015 geplant)

Die Einkommensgrenzen und die Einkommensermittlung ergeben sich aus dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm.

Zahl der Haushaltsangehörigen	WEP Eigentum Einkommensgrenze
1	48.495 €
2	48.495 €
3	56.995 €
4	65.495 €
5	73.995 €

Das Brutto-Jahreseinkommen des Haushalts darf nach Abzug der Werbungskosten/ bzw. der Pauschalen, diese Grenzen nicht überschreiten.

Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich bei der Ermittlung des zulässigen Jahreseinkommens die Zahl der Haushaltsangehörigen um eine weitere Person. Damit soll die noch wachsende Familie besonders unterstützt werden.

Quelle: Landeswohnbauförderungprogramm

Tabelle 45: Einkommensgrenzen und Einkommensermittlung für die WEP-Mietwohnraumförderung (ab 2015 geplant)

Die Einkommensgrenzen orientieren sich in der untersten Einkommensstufe an den Konditionen für einen Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderte Wohnungen, die vor 2009 fertiggestellt wurden. In der höchsten Einkommensstufe an der maximalen Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm für Neubaumaßnahmen + 20 Prozent (die Grenzen für die Einpersonenhaushalte weichen von dieser Regel ab)

Stufen	1	2	3	4	5	6
maximaler Zuschuss/m²	3,00 €	2,50 €	2,00 €	1,50 €	1,00 €	0,50 €
	Brutto-Jahreseinkommen vor Abzug der Werbungskosten					
Zahl der Haushaltsangehörigen	1	2	3	4	5	6
	21.730 €	24.884 €	28.038 €	31.192 €	34.346 €	37.500 €
	28.885 €	32.648 €	36.411 €	40.174 €	43.937 €	47.700 €
	37.270 €	41.396 €	45.522 €	49.648 €	53.774 €	57.900 €
	45.655 €	50.144 €	54.633 €	59.122 €	63.611 €	68.100 €
	54.040 €	58.892 €	63.744 €	68.596 €	73.448 €	78.300 €
	62.425 €	67.640 €	72.855 €	78.070 €	83.285 €	88.500 €

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Tabelle 46: Einkommensgrenzen für den Vermietungsbereich im Baulandmanagement (ab 2015 geplant)

Der Höchstbetrag in der Stufe 6 der WEP-Mietwohnraumförderung entspricht der maximalen Einkommensgrenze im Baulandmanagement für den Bezug einer gebundenen Mietwohnung.

Zahl der Haushaltsangehörigen	WEP Miete Einkommensgrenze
1	37.500 €
2	47.700 €
3	57.900 €
4	68.100 €
5	78.300 €
6	88.500 €

Das Brutto-Jahreseinkommen des Haushalts darf nach Abzug der Werbungskosten/ bzw. der Pauschalen, diese Grenzen nicht überschreiten.

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Tabelle 47: Einkommensgrenzen für die Förderung von "barrierefreien Lebenslaufwohnungen" (bleiben unverändert)

Zahl der Haushaltsangehörigen	Max. jährliches Haushaltsbruttoeinkommen*
1	33.600 €
2	52.800 €
3	61.200 €
4	74.400 €
5	82.800 €

* Die Einkommensgrenzen gelten für Bezieher von Renten und Leistungen zur Sicherung der Lebensgrundlage. Wegen der erhöhten Belastung durch Steuern und Sozialabgaben gilt für Beamte und Versorgungsempfänger eine um 30%, für Erwerbstätige eine um 50% höhere Einkommensgrenze. (Stand: 2014)

Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg

Tabelle 48: Monatliche Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 11 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und nach der Mietstufe V*, zu der Heidelberg zählt

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietstufe V gültig ab 01.01.2009 (in Euro)
1	385
2	468
3	556
4	649
5	737
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	88

* Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24.09.2008 gültig ab 01.01.2009

Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

Tabelle 49: Übersicht über Einkommensgrenzen für Wohnungen in Gemeinden der Mietstufe V, zu der Heidelberg zählt

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Grenze für das monatliche Gesamteinkommen (nach den Wohngeldtabellen, in Euro)	Entsprechendes monatliches Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld) bei einem Verdienner vor einem pauschalen Abzug von ... (in Euro)			
		6%	10%	20%	30%
1	840	894	933	1.050	1.200
2	1.140	1.213	1.267	1.425	1.629
3	1.410	1.500	1.567	1.763	2.014
4	1.850	1.968	2.056	2.313	2.643
5	2.110	2.245	2.344	2.638	3.014
6	2.380	2.532	2.644	2.975	3.400
7	2.650	2.819	2.944	3.313	3.786
8	2.910	3.096	3.233	3.638	4.157

Quelle: Wohngeld 2014 - Ratschläge und Hinweise, BMUB, Dezember 2013

Tabelle 50: Einkommensgrenzen* für den Heidelberg-Pass+

Haushaltstyp	Einkommensgrenze mit Abschlag und ohne Berücksichtigung des Kindergelds bei Einkommensermittlung
Alleinstehende Senioren / Rentner /-innen	1.240,00 Euro
Rentnerehepaar	1.630,00 Euro
Alleinerziehende Person und 1 Kind	1.500,00 Euro
Alleinerziehende Person und 2 Kinder	1.750,00 Euro
2 Erwachsene und 1 Kind	1.880,00 Euro
2 Erwachsene und 2 Kinder	2.150,00 Euro
2 Erwachsene und 3 Kinder	2.440,00 Euro

* Die Einkommensgrenzen orientieren sich nach dem BSHG und den anrechnungsfähigen Mietkosten.

Der Heidelberg-Pass* ist ab 01.09.2013 gültig.

Quelle: Bürgeramt, Stadt Heidelberg

9. Glossar

Barrierefreie Wohnungen

Barrierefreie Wohnungen sind Wohnungen, die für alle Menschen zugänglich sind und von ihnen zweckentsprechend genutzt werden können, selbst wenn ein Hilfsmittel zur Fortbewegung genutzt werden muss. Welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen, sind in der DIN 18025-2 (derzeit in Ba-Wü noch gültig) bzw. in der DIN 18040-2 geregelt. Die Landesbauordnung fordert bei Neubauvorhaben lediglich die Umsetzung von Teilaspekten der DIN (z.B. Türbreiten), die in den Technischen Baubestimmungen bekannt gemacht werden und dann verbindlich sind.

Barrierefreie Wohnungen sind keine rollstuhlgerechten Wohnungen. Aber rollstuhlgerechte Wohnungen sind auch barrierefreie Wohnungen. Die Anforderungen an diese Spezialwohnungen sind in der DIN 18025-1 bzw. 18040 Merkmal „R“ geregelt.

So gelten beispielweise lichte Türdurchgangsbreiten von 80 cm als barrierefrei, von 90 cm als rollstuhlgerecht.

Bedarfsgemeinschaft

Eine Bedarfsgemeinschaft (BG) bezeichnet Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine BG hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen. Außerdem zählen dazu weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, die im Haushalt lebenden Eltern oder der im Haushalt lebende Elternteil eines unverheirateten erwerbsfähigen Kindes, welches das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und der im Haushalt lebende Partner dieses Elternteils, oder Partner des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, der nicht dauernd getrennt lebende Ehegatte, der nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner, eine Person, die mit dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenlebt, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, die dem Haushalt angehörnden unverheirateten Kinder, wenn sie das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, soweit sie die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen beschaffen können. Der Begriff der BG ist enger gefasst als derjenige der Hausgemeinschaft. So zählen z.B. Großeltern und Enkelkinder sowie sonstige Verwandte und Verschwägerter nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt. (Ausnahme: minderjährige Kinder). Zweckgemeinschaften (wie z.B. Studenten-WGs) fallen nicht unter die Definition der Bedarfsgemeinschaft.

Bündnis für Wohnen in Heidelberg

Die hier unterzeichnenden Wohnungsgesellschaften wollen sich dafür einsetzen, dass auf den Konversionsflächen Wohnraum entsteht, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und Segregationstendenzen entgegenwirkt:

1. Die Wohnungsunternehmen stehen bereit, auf den Konversionsflächen Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben, diese gegebenenfalls zusätzlich zu bebauen, falls Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden sollen, und diese mindestens 20 Jahre im Bestand zu halten.
2. Die Wohnungsunternehmen werden die Wohnungen auf den Konversionsflächen zu einem Preis bereitstellen, der für Klientel bezahlbar ist, deren Einkommen sich in den Grenzen des § 9 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bewegt, bzw. im Maximalfall diese Grenze um nicht

mehr als 30 Prozent überschreitet. Dabei wird auf eine sozial ausgewogene Differenzierung geachtet.

3. Spätere Mieterhöhungen orientieren sich ausschließlich an der Inflationsrate und sollen nicht zur Optimierung der Rendite führen.
4. Voraussetzung für diese Angebotspolitik ist ein entsprechender Einstandspreis, der noch Raum für die notwendigen Modernisierungen und bauliche Anpassungen lässt.
5. Für die Bereitstellung des Wohnraums nach dieser Maßgabe dürfen bauordnungsrechtlich keine über den gesetzlichen Rahmen hinausgehenden Standards gefordert werden.
6. Die Wohnungsunternehmen stehen gemeinsam für ein Investitionsvolumen auf den Konversionsflächen von mindestens 120 Millionen Euro.
7. Die Wohnungsunternehmen verfolgen ein Modell der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände. Das bedeutet insbesondere eine Instandhaltungstätigkeit auf höherem Niveau, eine sozial verantwortbare Vermietungs- und Preisstrategie sowie den Verzicht auf Spekulation.
8. Die Wohnungsunternehmen sind bereit, einen Teil von bis zu 10 Prozent der von ihnen erworbenen Flächen für innovative Wohnprojekte zu reservieren.
9. Die Wohnungsunternehmen beabsichtigen, ein Konsortium zu etablieren, welches sich beispielsweise in der Form einer Personengesellschaft manifestiert. Damit wird der etwaige Eintritt Dritter, die sich auf dasselbe Geschäftsmodell verpflichten möchten, vereinfacht. Die Leistungsfähigkeit kann dadurch noch erhöht werden.

Heidelberg, 20. März 2013

Die Unterzeichner:

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Quelle: www.heidelberg.de/Leben/Wohnen > Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Dringlichkeitsfälle:

Dringlichkeitsfälle sind Haushalte, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind und auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt als vermittelbar eingestuft sind.

Eigengenutzte Wohnung:

Unter vom Bauherrn bzw. künftigen Erwerber eigengenutzten Wohnungen sind vor allem die eigengenutzten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu verstehen, aber auch Eigentumswohnungen, für die bereits Erwerber feststehen.

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung):

(1) ¹ Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.² In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.³ Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.⁴ Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.⁵ Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.⁶ In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

...

(4)¹ In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.² Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.³ Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

Fluktuationsreserve:

Die Fluktuationsreserve wird auch Mobilitätsreserve, Leerstandsreserve, Mindestleerstand genannt. Hintergrund ist die These, dass der Wohnungsmarkt zum Funktionieren eine „Reserve“ (kurzfristig) leerstehender Wohnungen braucht:

- Bei Umzügen belegen Haushalte für einen Übergangszeitraum zwei, z.T. drei Wohnungen (bei Zusammenzügen)
- Modernisierungen sind in der Regel nur in leeren Wohnungen möglich. Der notwendige Mindestleerstand ist in der Literatur verschieden angegeben.

Früher wurden Quoten von 1-3 % des Wohnungsbestands verwendet. Heute werden häufig höhere Werte definiert. Dafür gibt es gute Gründe: Zum einen ist zu vermuten, dass die heutigen Be-

standsmärkte, insbesondere bei hohem Sanierungs- und energetischem Modernisierungsbedarf, in zunehmendem Maß „Modernisierungsreserven“ benötigen. Auf schrumpfenden Märkten könnte man „Umsetzungsreserven“ bei geplantem Abriss fordern. www.komwob.de

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht von einer Fluktuationsreserve von 2,5 % aus, die Stadtverwaltung von 3,5% aufgrund der hohen Mobilitätsraten.

Gebäude:

„Als Gebäude gelten nach der Systematik der Bauwerke selbstständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und von Menschen betreten werden können. Sie dienen dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen. Dabei kommt es auf die Umschließung durch Wände nicht an. Gebäude in diesem Sinne sind auch selbstständig benutzbare, unterirdische Bauwerke. Unterkünfte, wie z. B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime und dergleichen, die nur für begrenzte Dauer errichtet oder von geringem Wohnwert sind, werden – ebenso wie behelfsmäßige Nichtwohnbauten und frei stehende selbstständige Konstruktionen – nicht zu den Gebäuden gerechnet.“ (StaLa)

Miete:

Unter **Nettokaltmiete** (häufig auch Nettomiete, Grundmiete) wird der monatliche Betrag verstanden, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung vereinbart ist.

Die **Bruttokaltmiete** setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nettokosten zusammen. Als kalte Nebenkosten werden die monatlich aufzuwendenden Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und –beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung, öffentliche Lasten, zum Beispiel Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistungen für die Gartenpflege bezeichnet.

Die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten ergeben zusammen die **Bruttowarmmiete**. Zu den warmen Nebenkosten zählen Kosten/Umlagen für Heizung und Warmwasserbereitung, das heißt Beträge für Wärme aus Fern-, Block- oder Zentralheizung oder Brennstoffe wie Gas, Öl, Kohle, Holz oder ähnlichem oder Kosten des Betriebs einer Heizungs- und der Warmwasserversorgungsanlage.

Nutzfläche:

Als Nutzfläche gilt derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (ohne Wohnfläche), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Zur Nutzfläche gehören die Hauptnutzfläche und die Nebennutzfläche, nicht jedoch die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsfläche.

Objektförderung:

In der Mietwohnraumförderung spricht man davon, wenn der Eigentümer/Vermieter als Gegenleistung für die Bereitstellung von gebundenem Wohnraum zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse erhält.

Räume:

Die Räume der Wohneinheiten werden getrennt nach ihrer Lage innerhalb oder außerhalb der Wohneinheiten erfasst und nach Zimmern und Küchen unterschieden. Zu den Einzelzimmern außerhalb von Wohneinheiten zählen auch Hobby-, Gemeinschafts-, sonstige Freizeiträume u. ä., die in gewissem Sinne zur Entlastung der Wohnfläche beitragen, sofern sie nicht als Räume einer Wohneinheit gelten. Nicht zu den Einzelzimmern außerhalb von Wohneinheiten sind Zubehör-,

Wirtschafts- und Geschäftsräume zu rechnen. Einzelzimmer außerhalb von Wohneinheiten unterscheiden sich von Wohneinheiten dadurch, dass in ihnen keine getrennte Haushaltsführung möglich ist.

Schwellenhaushalte:

Im Zusammenhang mit der städtischen Wohnbauförderung sind damit Haushalte gemeint, deren Haushaltseinkommen die Höchstgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein um bis zu 60 % überschreiten und dennoch Probleme haben, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Subjektförderung/Objektförderung:

Anders als im Falle der Objektförderung erhält nicht der Eigentümer/Vermieter eine Subvention sondern der Mieterhaushalt wird durch die Zahlung eines monatlichen Mietzuschusses in Abhängigkeit zum Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße gefördert.

Wohngebäude/Nichtwohngebäude:

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Wird dieser Wert unterschritten, so zählen die Gebäude zu den Nichtwohngebäuden.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche von Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehört die Fläche von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bäder u. dgl.). Nicht gezählt werden die Flächen der Zubehörräume (z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden etc.), der Wirtschaftsräume (Vorratsräume, Abstellräume außerhalb der Wohnungen) sowie der Geschäftsräume und der zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räume.

Wohnungen mit Sozialbindung:

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden und einer gesetzlichen/vertraglichen Sozialbindung unterliegen. Sie sind für Wohnungssuchende bestimmt, die in der Regel eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten müssen, die mit dem Wohnberechtigungsschein nachgewiesen wird, den es für unterschiedliche Einkommensstufen gibt. Bei den Wohnungen der GGH, die einer freiwilligen Bindung unterliegen, ist die Sollnettokaltmiete auf einen bestimmten Betrag festgelegt.

Wohnungsbelegungsdichte:

Anzahl der Einwohner je Wohnung

Wohnberechtigte:

Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz

Stadt Heidelberg

Prinz Carl, Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-48120
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de