Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg

Endbericht

Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg

Endbericht

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0
quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Nora Wilmsmeier

Colin Beyer

Franziska Hettich

Bonn, Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 5
   1.1. Hintergrund 5
   1.2. Ziele und Inhalte der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 6
   1.3. Untersuchungskonzept und methodisches Vorgehen 7
2. Demografie und Wohnungsnachfrage 9
   2.1. Bevölkerungsentwicklung und Aufnahmekapazität des Wohnungsmarktes 10
   2.2. Charakteristika des Heidelberger Wanderungsgeschehens 13
      2.2.1. Nah- und Fernwanderungen 14
      2.2.2. Wanderungen nach Altersgruppen 17
   2.3. Ursachen der Wohnungsnachfrage 21
      2.3.1. Attraktivität Heidelbergs als Arbeits- und Ausbildungsort 21
      2.3.2. Attraktivität Heidelbergs als Wohnstandort 22
      2.3.3. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen 23
   2.4. Exkurs: Studierende und Auszubildende auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt 23
   2.5. Zwischenfazit 27
3. Situation und Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes 29
   3.1. Wohnungsangebot 29
      3.1.1. Wohnungsbestand 29
      3.1.2. Wohnungsneubau 44
      3.1.3. Zwischenfazit 49
   3.2. Wohnungsnachfrage 50
      3.2.1. Haushalte ohne Kinder 53
      3.2.2. Haushalte mit Kindern 69
      3.2.3. Zusätzliche spezifische Bedarfe und Herausforderungen 77
      3.2.4. Zwischenfazit 79
4. Bezahlbarer Wohnraum 80
   4.1. Rahmenbedingungen 80
   4.2. Bezahlbarkeit für Modellhaushalte 83
      4.2.1. Zum Begriff der Bezahlbarkeit 84
      4.2.2. Abgrenzung der Modellhaushalte 85
      4.2.3. Situation und Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte mit mittleren Einkommen 86
      4.2.4. Situation und Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte mit geringen Einkommen 94
   4.3. Bestand geförderter Wohnungen und Haushalte 97

4.4. Wohnungsbestände der GGH und Wohnungsgenossenschaften 99
4.5. Zwischenfazit 101
4.6. Exkurs: Bedeutung des Bezahlbarkeit des Wohnens für Heidelberger Unternehmen 104
5. Zukünftiger Wohnraumbedarf 106
5.1. Ziele und Grenzen der Vorausberechnung des Bedarfs 106
5.2. Zukünftige Entwicklung des Gesamtbedarfs 106
5.2.1. Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 106
5.2.2. Vorausberechnung der Haushaltszahl 108
5.2.3. Zukünftige Nachfrage in den Wohnungsmarktsegmenten 109
5.2.4. Neubaubedarf bis 2035 110
5.3. Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen 111
5.4. Variabilität und Einflussfaktoren auf die zukünftige Bedarfsentwicklung 113
5.5. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum 2035 (ohne PHV) 115
5.5.1. Auslaufende Bindungen bis 2035 115
5.5.2. Neue geförderten Wohnungen und Haushalte bis 2035 (ohne PHV) 117
5.5.3. Entwicklung geförderter Wohnungen und Haushalte 2035 (ohne PHV) 118
5.5.4. Zwischenfazit 118
6. Literaturverzeichnis 119
7. Anhang 122
7.1. Haushaltsvorstandsquoten und Eigentumsquoten der Vorausberechnung 122
7.2. Liste der Gesprächspartner/innen 124
7.3. Steckbriefe der Modellhaushalte 125

1. Einführung

1.1. Hintergrund

Die Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarkts steht im Fokus der politischen und öffentlichen Aufmerksamkeit. Der vorliegende Bericht möchte daher allen Leserinnen und Lesern die vielfältigen Zusammenhänge und aktuellen Entwicklungen der Miet- und Immobilienpreise sowie des komplexen öffentlich geförderten Wohnungsmarkts näherbringen.

Heidelberg ist aufgrund seiner hohen Attraktivität ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Die Heidelberger Bevölkerung ist seit 2013, dem Zeitpunkt der letzten Wohnraumbedarfsanalyse, um 8.500 Bewohner auf 160.600 Einwohner im Jahr 2017 gewachsen[1], was einem Zuwachs von 5,6 Prozent entspricht. Aufgrund seiner Lage in der Region Rhein-Neckar ist Heidelberg zudem Teil eines prosperierenden Wirtschaftsraums, dessen Verflechtungen sich auch auf den Heidelberger Wohnungsmarkt auswirken. Für nahezu ein Drittel der Heidelberger Bevölkerung gehören die Themen Wohnungsmarkt und Mieten nach dem Verkehr mit zuletzt steigender Tendenz zur größten Herausforderung für die Stadt (Stadt Heidelberg 2019b, S.14).

Die Attraktivität Heidelbergs spiegelt sich in hohen Wohnkosten wider, die sich am Mietwohnungs- und am Wohneigentumsmarkt sowie in den Grundstückspreisen niederschlagen. Die Stadt Heidelberg versucht dieser Entwicklung aktiv mit einer Wohnungsbauoffensive zu begegnen. Das Handlungsprogramm Wohnen von 2017 bündelt als strategisches Rahmenkonzept die Aktivitäten der Stadt (Stadt Heidelberg 2017b). Die Stadt hat sich darin zum Ziel gesetzt, 800 neue Wohnungen pro Jahr (Neubau und Bestand) zu errichten, um der Wohnungsknappheit zu begegnen. Gegenüber den Vorjahren bedeutet diese Zielgröße eine deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus. Mit dem Baulandprogramm Wohnen hat die Stadt Heidelberg ein strategisches Werkzeug entwickelt, das über eine kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbauflächen von der Bereitstellung der Flächen über die Schaffung von Planungs- und Baurecht bis zur Fertigstellung informiert.

Im Gegensatz zu vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten verfügt Heidelberg noch über Flächenreserven im Innenbereich. Vor allem durch die laufende Aufsiedlung der Bahnstadt und die kürzlich begonnenen und noch bevorstehenden Konversionsvorhaben sowie dezentrale Flächen im Stadtgebiet ist die Stadt Heidelberg in der Lage, die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele aktiv zu verfolgen. Für die Konversionsflächen wurden jeweils vorhabenspezifisch wohnungspolitische Konzepte mit Fokus auf der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen erarbeitet.

Die Bezahlbarkeit des Wohnraums hat angesichts der steigenden Wohnungspreise in Heidelberg einen unverändert hohen Stellenwert und ist daher auch ein Schwerpunkt des Handlungsprogramms Wohnen.

---

[1] Amtliche Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Basis Fortschreibung des Zensus 2011.

1.2. Ziele und Inhalte der Wohnraumbedarfsanalyse 2035

Das Ziel der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 ist die Schaffung einer validen Informationsgrundlage für die unterschiedlichen mit dem Wohnen befassten Akteure in Heidelberg. Dazu gehören vor allem der Gemeinderat, die Wohnungswirtschaft und verschiedene Interessenvertretungen. Die Wohnraumbedarfsanalyse dient der Standortbestimmung im Zuge der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnens sowie als Grundlage für bevorstehende wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen. Zu diesen gehören das wohnungspolitische Konzept für das Patrick-Henry-Village (PHV) sowie die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans als Stadtentwicklungskonzept (STEK) und das Modell Räumliche Ordnung (MRO).

Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 knüpft inhaltlich und methodisch an die 2013 erstellte Analyse an und schreibt diese fort (Stadt Heidelberg 2013). Die Fortschreibung beruht auf der Analyse des Wohnungsmarktgeschehens zwischen 2013 und 2017. Betrachtet werden die unterschiedlichen Teilmärkte bei Miete und Eigentum sowie unterschiedliche Wohnformen (Wohnung / Einfamilienhaus). Der Prognosehorizont wurde auf 2035 erweitert und orientiert sich an der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2018-2035.

Die verfügbaren Neubauflächen (siehe zuvor) bilden unverändert den Kern der Neubautätigkeit bis in die 2030er Jahre. Im Vordergrund dieser Analyse stehen daher vor allem qualitative Aspekte. Die Frage nach mittel- und langfristig erforderlichen zusätzlichen Wohnungsbauflächen in Heidelberg ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

Wie zuvor werden unterschiedliche Ziel- oder Nachfragegruppen analysiert. In der aktuellen Studie wurden Definition und Abgrenzung der Haushalte etwas vereinfacht. Maßgebend für die Nachfrage nach Wohnraum sind nun die Lebensphase (Alter des Haushaltsvorstands) und die Lebensumstände (Haushalt mit / ohne Kinder). Die Analyse des Mobilitätsverhaltens sowie die Wohn- und Standortpräferenzen der Haushalte wurden als neue Aspekte aufgenommen. Die Studie betrachtet den Wohnungsmarkt 2017 und die Entwicklung bis 2035 differenziert nach neun Nachfragegruppen.

Das Thema des bezahlbaren Wohnraums ist in Heidelberg inzwischen auch für mittlere Einkommensgruppen ein Thema, da auch Teile dieser Gruppe Schwierigkeiten haben, sich in Heidelberg mit Wohnraum zu versorgen. Aufgrund der zunehmenden vielfältigeren Anforderungen an die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde eine Definition der Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen erarbeitet. Anhand von Modellhaushalten wird gezeigt, welche Wohnungsmarktsegmente in Heidelberg für die einzelnen Gruppen rechnerisch verfügbar sind.

Veränderte Rahmenbedingungen in Verbindung mit der Landeswohnraumförderung erfordern gegenüber der vorigen Analyse eine Neubewertung dieses Förderinstruments. Klar ist, dass die seit 2015 wieder zur Verfügung stehenden Landesmittel für Wohnungsneubau in Heidelberg genutzt werden. Noch näher zu untersuchen ist, welche Haushalte die 2017 angehobenen Einkommensgrenzen der Landesförderung in Anspruch nehmen. Da hierzu noch keine validen Daten vorliegen, kann diese Auswertung im Rahmen der vorliegenden Studie noch nicht geleistet werden.

Das Thema der regionalen Verflechtung des Heidelbergs Wohnungsmarkts mit der Region Rhein-Neckar wurde neu in die Studie aufgenommen. Die Analyse der Wanderungs- und Pendlerbewegungen auf der Ebene der Bevölkerung (Nachfrage) wird ergänzt durch eine Untersuchung baulicher Gegebenheiten (Angebot) im Heidelberger Umland.

Die in den nächsten Jahren beginnende Realisierung der Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV) bietet die Möglichkeit für die Stadt Heidelberg, neuen Wohnraum in großem Umfang zu schaffen. Das Vorhaben hat Auswirkungen auf den lokalen und regionalen Wohnungsmarkt

und soll sich an den bestehenden Bedarfen der Stadt orientieren. Für die weitere Planung von PHV und die Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzepts ist die vorliegende Analyse daher eine wichtige Grundlage.

Die Stadt Heidelberg hat in den vergangenen Jahren wichtige Erfahrungen bei der Aufsiedlung der Bahnstadt und der Entwicklung der Konversionsflächen sammeln können. Wo verfügbar, werden die Erkenntnisse aus der Aufsiedlung der Bahnstadt in die Analyse einbezogen.

1.3. Untersuchungskonzept und methodisches Vorgehen

Das Untersuchungskonzept der vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse knüpft an das Grundgerüst der Studie von 2013 an und entwickelt dieses angesichts der aktuellen Gegebenheiten und der verfügbaren Daten weiter. Grundlage dieser Studie sind somit Analysen auf Basis (amtlicher) statistischer Daten sowie die Auswertung aktueller Berichte der Stadt Heidelberg (siehe Literaturliste).

Für die Ermittlung der Bedarfe wurden Modellrechnungen mit unterschiedlichen Annahmen durchgeführt. Die Erläuterungen der jeweiligen Annahmen finden sich in den entsprechenden Kapiteln. Die folgenden Ausführungen enthalten allgemeine Erläuterungen und solche, welche für das Verständnis der Analyse besonders relevant sind.

Für die Untersuchung der regionalen Verflechtungen Heidelbergs hinsichtlich der Bevölkerung und des Wohnungsbestands werden sowohl Daten des statistischen Landesamts Baden-Württemberg (amtliche Einwohnerzahl) als auch der eigenen Fortschreibung des Einwohnermeldewesens der Stadt Heidelberg verwendet. Die Daten des statistischen Landesamts finden immer dann Verwendung, wenn Vergleiche mit der Region oder mit anderen Gemeinden/ Stadtkreisen gezogen werden. Die Daten der eigenen Fortschreibung des Einwohnermelderegisters werden eingesetzt, wenn genauere, kleinräumige Analysen erforderlich sind (Stadt Heidelberg 2018d, S.7).

Zu beachten ist auch, dass sich seit Herbst 2015 das Erstregistrierungszentrum des Landes Baden-Württemberg auf Heidelberger Gemarkung befindet und seit Mai 2016 dort nach Deutschland Geflüchtete melderechtlich erfasst werden. In der kommunalen Erhebung (ebd.) können die im Erstregistrierungszentrum erfassten Geflüchteten herausgerechnet werden, was bei den Daten des statistischen Landesamts nicht möglich ist. Dadurch kann es zu Abweichungen zwischen den Daten des statistischen Landesamts und der eigenen Fortschreibung kommen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Heidelberg (vergleiche Stadt Heidelberg 2019) stellt eine wichtige Grundlage der Untersuchung dar. Sie wird für die Bildung der Nachfragegruppen (siehe Kapitel 3.2) und die Analyse der Wohnungsmarktentwicklung bis 2035 (siehe Kapitel 5) herangezogen. Für die Ermittlung der Haushalte wurde auf die Haushaltegenerierung aus dem Melderegister zurückgegriffen. Für diese wird das vom KOSIS-Verbund entwickelte Verfahren „HHGen“ genutzt, das auf die Ermittlung von Wohnhaushalten zielt. Eine aus dem Verfahren möglicherweise entstehende leichten Überschätzung der Zahl der Einpersonenhaushalte wird gemeinsam mit der Stadt Heidelberg als nicht wesentlich für die zentralen Aussagen der Studie eingeschätzt.

Die statistischen Analysen wurden durch leitfadengestützte Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen, Bauträgern und Maklern ebenso wie Vertretern der Stadtverwaltung, Interessenvertretungen einzelner Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt und Heidelberger Arbeitgebern ergänzt. Die Gespräche wurden im Querschnitt ausgewertet und dienten dem vertieften Einblick

in das Wohnungsmarktgeschehen und die Versorgungssituation einzelner Bevölkerungsgruppen. Eine Liste der Interviewpartnerinnen und -partner findet sich im Anhang.

2. Demografie und Wohnungsnachfrage

Für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage ist die Analyse der Bevölkerungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Aufgrund der Verflechtung der Wohnungsteilmärkte in der Region Rhein-Neckar wird für diese Analyse eine regionale Betrachtung vorgenommen. Die Region Rhein-Neckar hat rund 1,16 Mio. Einwohner und setzt sich aus den Stadtkreisen Heidelberg (160.000 Einwohner) und Mannheim (308.000 Einwohner) sowie dem Rhein-Neckar-Kreis (547.000 Einwohner) und dem Neckar-Odenwald-Kreis (143.000 Einwohner) zusammen.

Aktuelle Untersuchungen der Stadt Heidelberg zur Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungs- und Pendlerverflechtungen von 2018 stellen die Grundlage der folgenden Analyse dar (siehe Literaturliste). Die Studien liefern wichtige Erkenntnisse für die Wohnraumbedarfsanalyse. Der Betrachtungsmaßstab und der räumliche Umgriff der einzelnen Analysen orientiert sich an deren Inhalt und weicht von dem der Region Rhein-Neckar ab:

- Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel 2,5) bezieht sich auf die Region Rhein-Neckar ohne den Neckar-Odenwald-Kreis. Dieser Umgriff entspricht dem „engeren Umland“ (Stadt Heidelberg 2018d, S.20), zu dem die Stadtkreise Heidelberg (160.000 Einwohner) und Mannheim (308.000 Einwohner) sowie der Rhein-Neckar-Kreis (547.000 Einwohner) gehören (ebd., S.13)
- Die Wanderungsanalyse für Heidelberg (siehe Kap.2) geht räumlich weit über den Ausschnitt der Bevölkerungsentwicklung hinaus. Die Kategorie der Fernwanderungen erfasst sowohl das Inland als auch das Ausland. Bei den Nahwanderungen werden das „engere“ und das „weitere“ Umland“ unterschieden. Zu Letzterem gehört der über den Rhein-Neckar-Kreis hinausreichende Verflechtungsraum (ohne Mannheim) (ebd., S. 20).
- Der Schwerpunkt der baulichen Analyse liegt auf dem Mittelbereich (siehe Kap.2,3). Dieser umfasst die unmittelbar an Heidelberg angrenzenden Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises und besitzt rund 132.000 Einwohner (ebd. S.8).

In der Analyse werden sowohl Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg als auch der Fortschreibung des Einwohnermelderegisters genutzt (vergleiche Kapitel 1). Für den regionalen Vergleich ist eine einheitliche Datenbasis notwendig. Die daher gewählten Daten des statistischen Landesamtes enthalten auch die Geflüchteten im Registrierungszentrum Patrick-Henry-Village. Diese lassen sich nicht herausrechnen, was die Interpretierbarkeit der Daten einschränkt. Sofern möglich, werden daher für die nachfolgenden Abbildungen Daten der Stadt Heidelberg (Einwohnermelderegister) verwendet, für die eine Erfassung ohne die Geflüchteten in Patrick-Henry-Village möglich ist.

Abb. 1 Abgrenzung von Mittelbereich und Umland Heidelbergs

Quelle: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

2.1. Bevölkerungsentwicklung und Aufnahmekapazität des Wohnungsmarktes

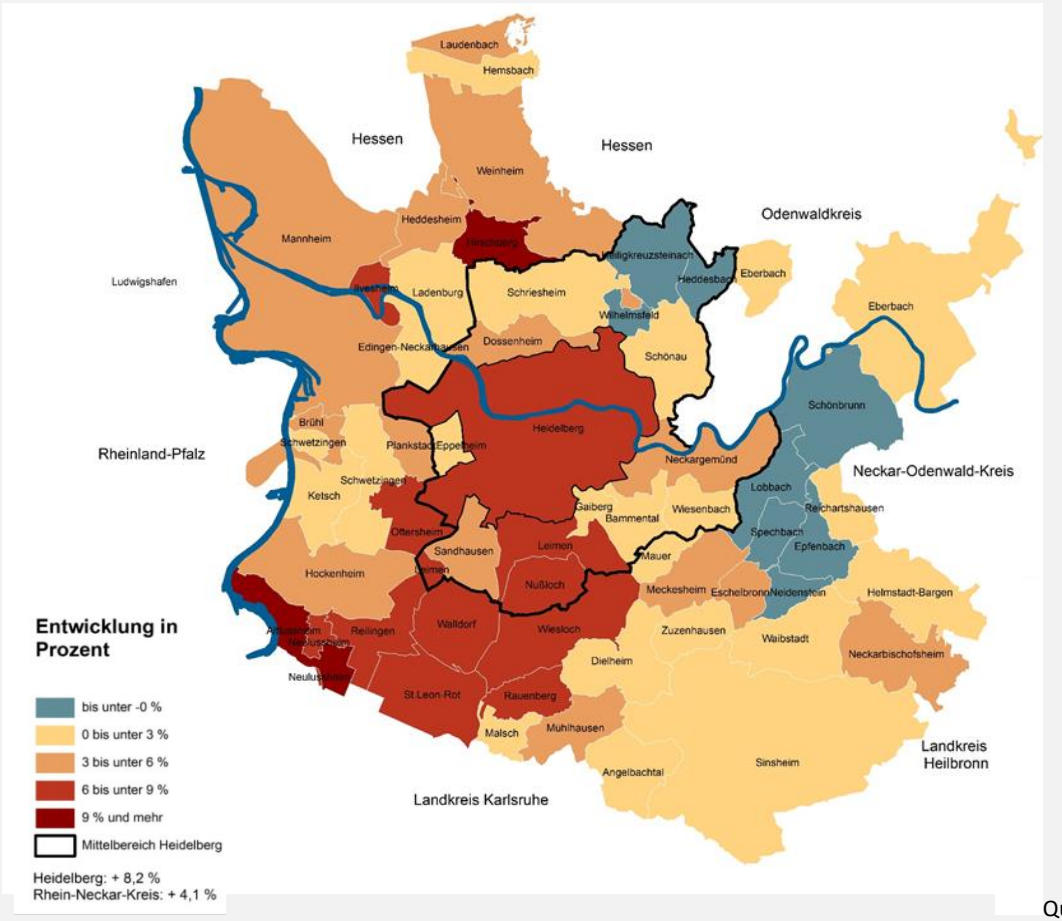
Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg und dem engeren Umland

Abbildung 2 zeigt die prozentuale Veränderung der Einwohnerzahlen in Heidelberg, den Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises und Mannheim zwischen 2011 und 2017. In diesem Zeitraum stieg die Bevölkerung in Heidelberg um 8,2 Prozent, in Mannheim um 5,7 Prozent sowie im Rhein-Neckar-Kreis um 4,1 Prozent. Im Mittelbereich waren es 4,0 Prozent. In absoluten Zahlen hat Mannheim im Betrachtungszeitraum rund 16.500 Einwohner, Heidelberg rund 12.200 Einwohner, der Rhein-Neckar-Kreis 21.500 Einwohner (davon 5.100 Einwohner im Mittelbereich) hinzugewonnen.

Bezieht man die einzelnen Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises in die Betrachtung ein, zeigt sich, dass deren Entwicklung sehr unterschiedlich ausfällt. Auffällig ist, dass der Bevölkerungszuwachs in Heidelberg und den südlich angrenzenden Gemeinden wesentlich stärker ausfiel als östlich der Stadt. Den höchsten prozentualen Bevölkerungszuwachs im Rhein-Neckar-Kreis hatten die Gemeinden Altlußheim (+12,2 %), Hirschberg (+9,2 %) und St. Leon-Rot (8,2 %). Den größten absoluten Zuwachs verzeichnete Wiesloch mit einem Gewinn von 1.950 Einwohnern, gefolgt von Weinheim (+1.940), Leimen (+1.580), Walldorf (+1.160) und St. Leon-Rot (+1.040).

Dass in der unmittelbaren Nachbarschaft der Universitätsstadt nicht in allen Gemeinden Einwohnergewinne zu verzeichnen waren, zeigen Wilhelmsfeld, Heiligkreuzsteinach und Heddesbach. Außerhalb des Mittelbereichs verzeichnete im Rhein-Neckar-Kreis der eher ländlich geprägte Raum Einwohnerverluste (Schönbrunn, Lobbach, Spechbach, Epfenbach und Neidenstein). Die Stadtkreise Heidelberg und Mannheim sind anders noch als 2002 (Stadt Heidelberg 2003) bei der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den Landkreisen eindeutige Wachstumsgewinner.

Abb. 2 Entwicklung der Bevölkerung von 2011 bis 2017 in Heidelberg, Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis in Prozent



Quelle: Stadt Heidelberg 2018d; Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

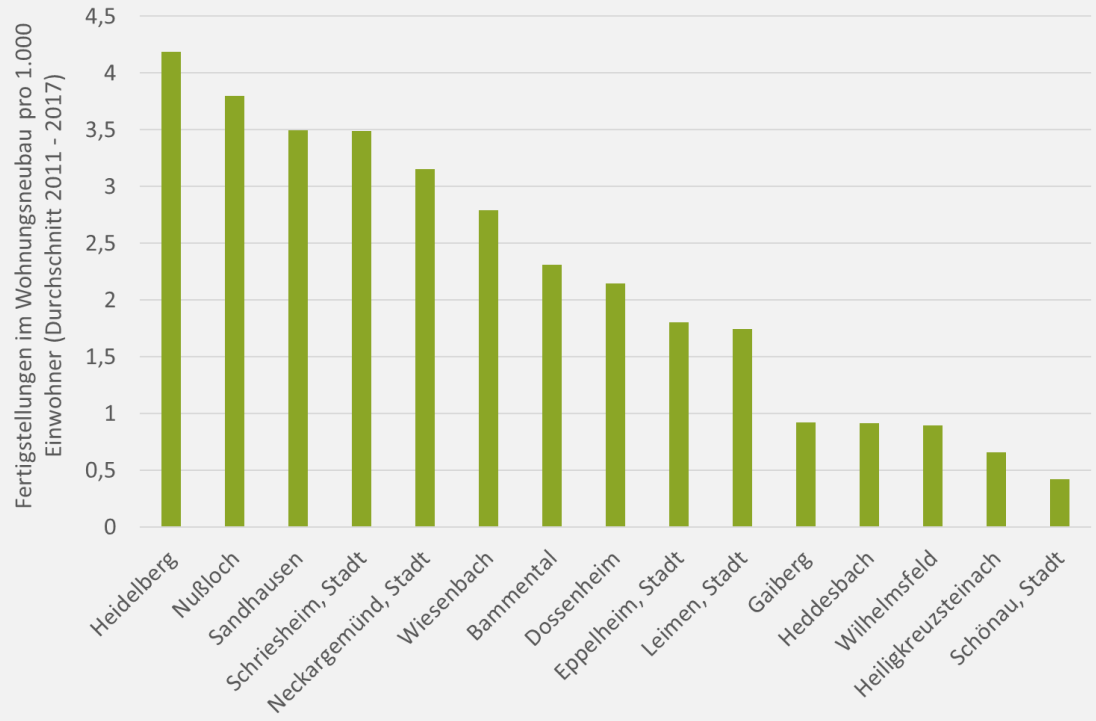
Die Werte für Heidelberg beinhalten ab 2016 auch Geflüchtete im Registrierungszentrum in Patrick-Henry-Village. Sie halten sich dort nur kurze Zeit auf, sodass von ihnen keine Nachfrage auf dem „regulären“ Wohnungsmarkt ausgeht. Auch wenn man die nach Schätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ca. 1.500 Geflüchteten aus der Bevölkerungsentwicklung herausrechnet, verringert sich der festzustellende Bevölkerungsanstieg nur geringfügig (Schätzung ca. 7 %).

Neubauflächen als Ursache der Bevölkerungsentwicklung?

Das Einwohnerwachstum ist, so die zu untersuchende These, wesentlich durch die Aufnahmefähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes geprägt. Die Aufnahmefähigkeit wird ihrerseits durch den Umfang des Wohnungsneubaus beeinflusst. Für die Städte und Gemeinden des Mittelbereichs gilt – nach Aussage der befragten Umlandkommunen – überwiegend, dass die auf den Markt kommenden Wohnungen und Baugrundstücke in den letzten Jahren zügig vermarktet

werden konnten. Für die zentraler gelegenen Städte und Gemeinden des Mittelbereichs dürfte überwiegend gelten, dass nicht die Nachfrage die Einwohnerentwicklung bremst, sondern die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden, neue Baugrundstücke bereit zu stellen bzw. Baugebiete zu entwickeln.

Abb. 3 Wohnungsneubau 2011 bis 2017 in Heidelberg im Vergleich zu den Gemeinden des Mittelbereichs



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Bereitschaft und die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden, mit einem forcierten Wohnungsbau auf die ausgeweitete regionale Wohnungsnachfrage zu reagieren, ist unterschiedlich ausgeprägt. Dabei spielen Nutzungskonkurrenzen (Erhalt von Landwirtschaftsflächen sowie von Natur- und Erholungsräumen, Entwicklung von Gewerbeflächen) genauso eine Rolle wie der notwendige Infrastrukturausbau (Kindergärten, Schulen, äußere Erschließung etc.). Oft ist auch die Bereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, eine Veränderung ihres Umfeldes und neue Baugebiete in ihrer Nachbarschaft zu akzeptieren, nur eingeschränkt vorhanden und wirkt letztlich bremsend auf den Wohnungsbau. Zur Überwindung dieser sowohl in Kernstädten wie auch in Umlandgemeinden auftretenden Widerstände ist jeweils entscheidend, welche politische Dringlichkeit und welchen damit verbundenen politischen Rückhalt weiterer Wohnungsneubau hat (BBSR 2018). Die beschriebenen Hemmnisse für den Wohnungsneubau bestehen auch im direkten Heidelberger Umland. Die Interviews mit Vertretern von Umlandgemeinden haben ergeben, dass insbesondere Nutzungskonflikte mit Flächen für Landwirtschaft und Naherholung aber auch die Akzeptanz vor allem von größeren Neubauentwicklungen in der Bevölkerung die Möglichkeiten zum Wohnungsneubau einschränken.

Die Aufnahmekapazität eines lokalen Wohnungsmarktes wird jedoch nicht allein von der Flächenverfügbarkeit und dem Wohnungsneubau bestimmt. Als Potenzialreserve können darüber hinaus z. B. ungenutzte Einlieger- oder Dachgeschosswohnungen und Wohnungsleerstände wirken. Vergleicht man Einwohner- und Neubauentwicklung für 2013 und 2014, so zeigt sich auch in Heidelberg ein stärkerer Anstieg der Bevölkerungszahl, als sich durch die Zahl neu gebauter

Wohnungen erklären lässt[2]. Insofern ist davon auszugehen, dass Angebotsreserven im Wohnungsbestand aktiviert wurden und heute genutzt werden. In welchem Umfang, weitere Potenzialreserven im Bestand vorhanden sind und zukünftig mobilisiert werden können, muss mangels entsprechender Datengrundlagen ungewiss bleiben. Es ist anzunehmen, dass die Potenzialreserven in der Folge der jüngeren Wohnungsmarktengpässe abgebaut wurden und die nun verbliebenen Reserven schwieriger zu mobilisieren sein werden. Dies würde bedeuten, dass eine Ausweitung der Wohnungsnachfrage noch stärker als bisher auf entsprechende Neubauleistungen angewiesen ist. Eine kontinuierliche Analyse der Einwohner- und Neubauentwicklung kann zukünftig weitere Erkenntnisse liefern.

2.2. Charakteristika des Heidelberger Wanderungsgeschehens

Heidelberg ist eine Durchgangsstadt

Nach der eigenen Fortschreibung hatte Heidelberg von 2010 bis 2017 141.000 Zuzüge und 129.000 Wegzüge. Das sind durchschnittlich 17.600 Zuzüge und 16.100 Wegzüge pro Jahr. Die Zahl der Zu- und Wegzüge nach Heidelberg ist zwischen 2013-2015 gestiegen und hat dann bis 2017 leicht abgenommen. Heidelberg ist eine Durchgangsstadt, allein 2017 entsprach das Volumen aus Zu- und Wegzügen mehr als 36.000 Umzügen über die Stadtgrenze hinweg. Betrachtet man den Bevölkerungsbestand am 31. Dezember 2017 hinsichtlich des Zuzugsdatums in die Gemeinde zeigt sich, dass seit dem 1. Januar 2010 bis Jahresende 2017 knapp die Hälfte der Heidelberger Bevölkerung neu von außerhalb in die Stadt gezogen ist oder hier geboren wurde (Stadt Heidelberg 2018d, S.18).

Tab. 1 Zu- und Wegzüge nach/aus Heidelberg von 2010 bis 2017 nach Entfernung

Stadt-/Landkreis/Region	Zuzug nach Heidelberg aus...		Wegzug von Heidelberg nach...		Saldo für Heidelberg
	absolut	Anteil am Gesamtzuzug in %	absolut	Anteil am Gesamtwegzug in %	
Nahwanderung	**32.661**	**23,2**	**35.661**	**27,7**	**-3.000**
Engeres Umland	25.843	18,3	30.427	23,6	-4.584
Rhein-Neckar-Kreis	21.428	15,2	25.203	19,5	-3.775
darunter Mittelbereich HD	13.339	9,5	16.749	13,0	-3.410
Mannheim	4.415	3,1	5.224	4,1	-809
Weiteres Umland	6.818	4,8	5.234	4,1	1.584
Fernwanderung	**107.218**	**76,1**	**87.933**	**68,2**	**19.285**
darunter Inland	58.770	41,7	52.039	40,4	6.731
darunter Ausland	48.448	34,4	35.894	27,8	12.554
Unbekannt	**995**	**0,7**	**5.347**	**4,1**	**-4.352**
Gesamt	**140.874**	**100**	**128.941**	**100**	**11.933**

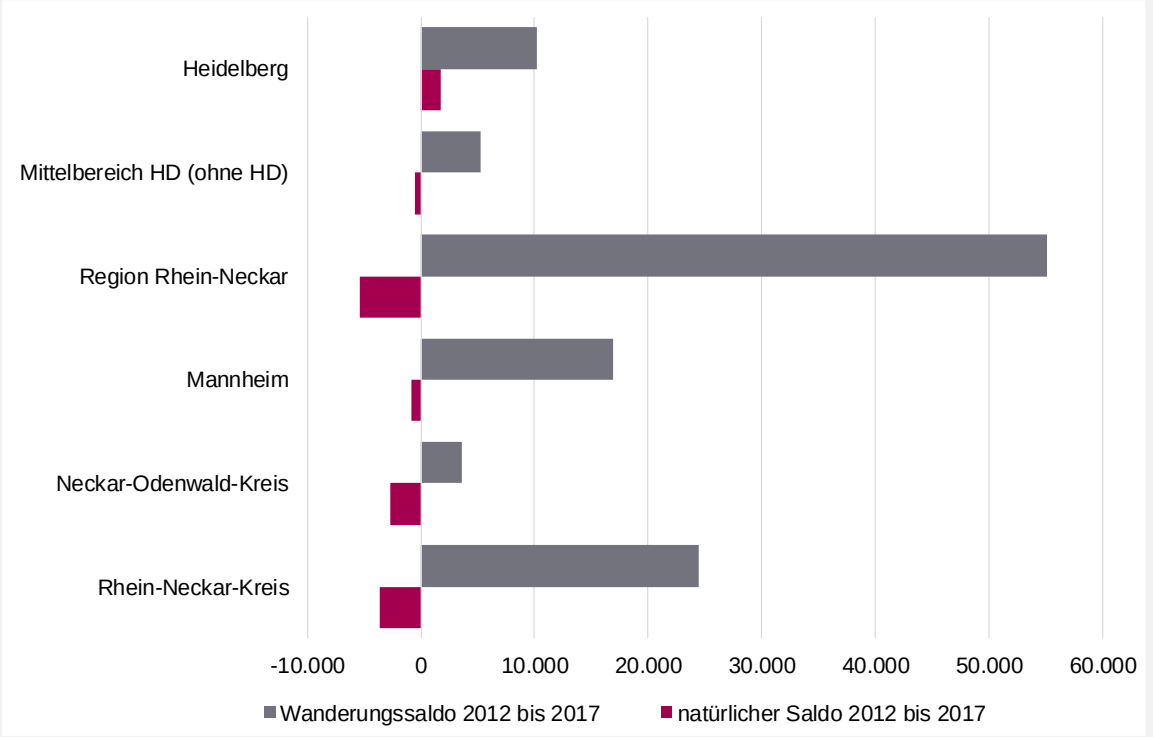
Anmerkung: bezogen auf die Wohnbevölkerung, jeweils vom 1.1.2010 bis 31.12.2017; Ohne Zu- und Fortzüge in das bzw. aus dem Erstregistrierungszentrum im Patrick-Henry-Village
Quelle: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2018d, S. 20.

[2] 2013 und 2014 wurden insgesamt 1.505 Wohnungen fertiggestellt. Im gleichen Zeitraum stieg die Wohnbevölkerung um 4.380 Einwohner an (Amt für Stadtentwicklung und Statistik). Nimmt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße an, die 2014 1,77 Personen pro Haushalt betrug, kamen 2.475 Haushalte hinzu (ebd.). Der Anstieg der Zahl der Haushalte lag somit um 970 höher als der Zuwachs der Wohnungszahl.

Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle, Geburten) bestimmt. Wanderungsströme und natürliche Salden beeinflussen nicht nur die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinden, sondern in besonderem Maße deren Zusammensetzung, beispielsweise hinsichtlich der Altersstruktur. Die in Heidelberg sehr hohe Zahl an Zu- und Wegzügen bringt spezifische Anforderungen an die Stadtgesellschaft mit sich. Aus der Perspektive eines lokalen Wohnungsmarktes sind die Wanderungsbewegungen quantitativ bedeutsamer als die natürlichen Bevölkerungsveränderungen. Das Einwohnerwachstum Heidelbergs beruht zu einem großen Teil auf Zuwanderungen. Von 2012 bis 2017 hatte die Stadt per Saldo einen Zuwanderungsgewinn von über 10.000 Personen. Der Geburtenüberschuss im selben Zeitraum betrug 1.700 Personen (Abbildung 4). Interessanterweise hat Heidelberg im Unterschied zur Stadt Mannheim, dem Mittelbereich Heidelberg, dem Rhein-Neckar-Kreis, dem Neckar-Odenwald-Kreis und der Region Rhein-Neckar im gesamten Betrachtungszeitraum keine Geburtendefizite, sondern ein Bevölkerungswachstum aufgrund höherer Geburtenzahlen als Sterbefälle. Steigende Kinderzahlen sind für die Art der Wohnungsnachfrage und die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen sehr relevant. Wanderungen, Bevölkerungszusammensetzung und Bereitstellung von Infrastruktur müssen daher immer gemeinsam betrachtet werden.

Abb. 4 Wanderungssaldo und natürlicher Saldo 2012-2017



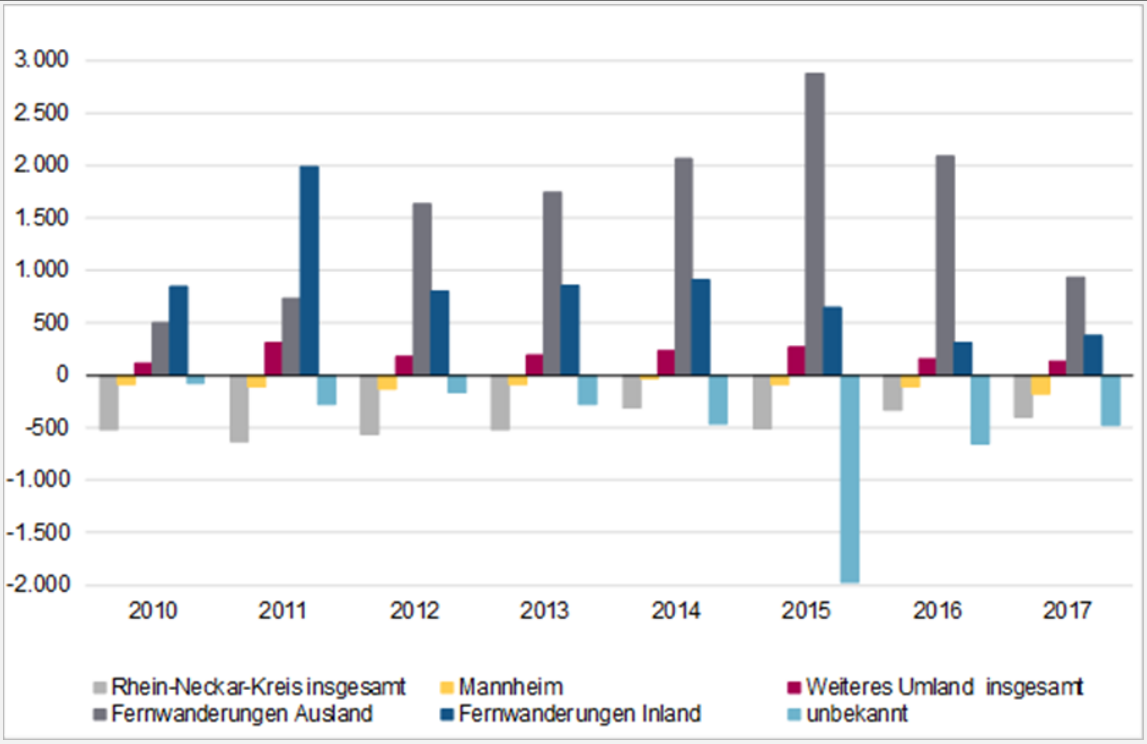
Quelle: Stadt Heidelberg 2018d, S.16, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.2.1. Nah- und Fernwanderungen

Nach der räumlichen Distanz der Wanderungsbewegungen lassen sich zwei Wanderungstypen unterscheiden: Nah- und Fernwanderungen (siehe Einführung zu Kap.2). Für jeden Wanderungstyp ist nach Erkenntnissen der Wanderungsforschung eine unterschiedliche Wanderungsmotivation dominierend. Während die Nahwanderungen in erster Linie durch ein nicht den jeweiligen Vorstellungen entsprechendes lokales Wohnungsangebot oder Wohnumfeld ausgelöst wer-

den, werden Fernwanderungen in der Mehrzahl durch einen Stellenwechsel, die Aufnahme einer Ausbildung oder Arbeitstätigkeit oder durch familiäre Gründe (zum Beispiel Heirat) ausgelöst (Stadt Heidelberg 1982). Die Übergänge zwischen Nah- und Fernzone sind fließend. Im weiteren Umland Heidelbergs überlagern sich die Wanderungsmotive von Nah- und Fernwanderung. Etwa ein Viertel aller Zu- und Wegzüge in Heidelberg sind dem Wanderungstyp der Nahwanderung (engeres und weiteres Umland Heidelbergs) zuzuordnen, knapp drei Viertel entfallen auf Fernwanderungen (siehe Abbildung 5).

Abb. 5 Entwicklung des Wanderungssaldos von 2010 bis 2017 zwischen Heidelberg und ausgewählten Regionen



Quelle: Stadt Heidelberg 2018d, S. 22.
Anmerkung: Ohne Zu- und Fortzüge in das bzw. aus dem Erstregistrierungszentrum im Patrick-Henry-Village

Zuzüge nach Heidelberg

Die Zuzüge aus dem Fernbereich sind in den Jahren 2010 bis Ende 2017 auf konstant hohem Niveau. Jährlich zogen zwischen 10.400 und 14.900 Personen aus dem Fernbereich nach Heidelberg (ohne Zuzüge in das Erstregistrierungszentrum im Patrick-Henry-Village). Insgesamt schwankten die jährlichen Wanderungsüberschüsse. Heidelberg verzeichnete jährliche Wanderungsüberschüsse zwischen 1.300 und 3.500 Personen. Die Zuzüge im genannten Zeitraum stammten zu etwa 34 Prozent aus dem Ausland. Seit 2012 liegt der Wanderungssaldo der Fernwanderungen aus dem Ausland über jenem der inländischen Fernwanderungen.

Die Analyse der Wanderungen nach Stadtgröße ergibt, dass Heidelberg im Saldo über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg insbesondere an sehr große Städte, die mehr als 500.000 Einwohner haben und auch an Städte mit 200.000 bis unter 500.000 Einwohnern, Personen verliert. Gegenüber Gemeinden, die eine ähnliche Einwohnerzahl haben wie Heidelberg (100.000 bis unter 200.000), gewinnt Heidelberg im Saldo Einwohner hinzu. Gleiches gilt für kleine Gemeinden mit unter 100.000 Einwohnern und für Fernwanderungen mit dem Ausland. Insgesamt verlor Heidelberg im Betrachtungszeitraum im Saldo im Inland nur Einwohner an Städte, die deutlich größer als Heidelberg selbst sind (Stadt Heidelberg 2018d, S. 26).

Wegzüge

Von den Einwohnern, die Heidelberg den Rücken kehrten, hatte ein knappes Fünftel den Rhein-Neckar-Kreis als Ziel (siehe Tabelle 1). Die übrigen Kreise im engeren Umland spielten als Wanderungsziele nur eine vergleichsweise geringe Rolle. Der Rhein-Neckar-Kreis kann somit als der wichtigste Verflechtungsraum Heidelbergs gelten. In der Heidelberg-Studie (Stadt Heidelberg 2019b) sagen 92 Prozent der Befragten Heidelberger, die 2018 oder in den letzten fünf Jahren auf der Suche nach einer neuen Wohnung waren, dass sie diese in Heidelberg suchten. Für 34 Prozent kam dabei auch das Umland in Frage.

Dieser Sachverhalt lässt sich auch anhand den Pendlerbeziehungen belegen. Von den insgesamt 63.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die nach Heidelberg einpendeln, kommen knapp 60 Prozent aus dem Rhein-Neckar-Kreis. Dieser hohe Anteil, hat sich jedoch in den letzten Jahren prozentual etwas verringert. Die Pendlerströme haben sich nach Nord-Westen hin verschoben und es werden zunehmend auch größere Pendeldistanzen in Kauf genommen (Stadt Heidelberg 2018c, S.22). Die Wegzüge in den Rhein-Neckar-Kreis waren im Betrachtungszeitraum weitestgehend konstant.

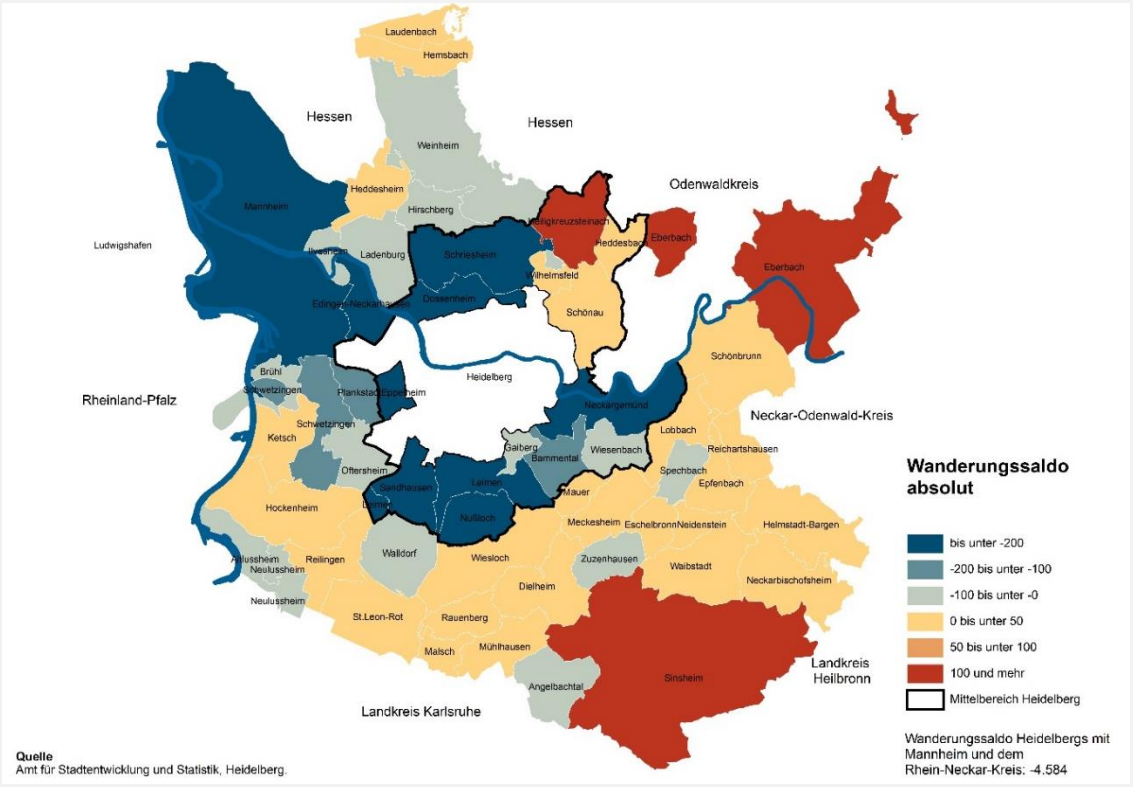
Die Wegzüge in den Rhein-Neckar-Kreis überwiegen deutlich gegenüber den Zuzügen, jedoch ist das Wanderungssaldo mit dem Rhein-Neckar-Kreis mittlerweile deutlich vorteilhafter für Heidelberg als jenes aus 2000 (1990 bis 2000 jährlich im Durchschnitt -790; 2010 bis 2017 jährlich im Durchschnitt -470). Es gelingt zusehends Personen, die in der Vergangenheit ins nahe Umland abwanderten, in Heidelberg zu halten. Der jährliche negative Saldo ging um etwa 40 Prozent zurück.

Die meisten Einwohner hat die Universitätsstadt per Saldo an Gemeinden des Mittelbereichs verloren, die unmittelbar ans Stadtgebiet angrenzen (Leimen: -790, Dossenheim: -680, Sandhausen: -540, Eppelheim: -420 (siehe Abbildung 6) (Stadt Heidelberg 2018d, S. 26). Aus den Bereichen, an die Heidelberg besonders viele Einwohner verliert, kommen gleichzeitig besonders viele Zuwanderungen. Daneben verlor Heidelberg im Saldo vor allem an den nördlichen und westlichen Rhein-Neckar-Kreis Einwohner, insgesamt -889 Personen. Anders als beim Rhein-Neckar-Kreis handelt es sich bei den 5.200 Wegzügen nach Mannheim nicht um Suburbanisierung (Stadt-Umland-Wanderung), sondern um ein interurbanes Wanderungsmuster. Im Bericht aus 2003 verlor Heidelberg jährlich durchschnittlich per Saldo -128 Personen an Mannheim. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2017 waren es jährlich durchschnittlich im Saldo -101 Personen, die Heidelberg an Mannheim verlor.

Es lässt sich zusammenfassen, dass Heidelberg im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2017 bei den Nahwanderungen vor allem an drei Bereiche Einwohner verliert: 1. findet interurbanes Wandern zwischen Heidelberg und Mannheim statt, wobei Heidelberg einen negativen Wanderungssaldo in Höhe von - 809 Personen zu verbuchen hat. 2. findet suburbanes Wandern in den Mittelbereich Heidelberg statt, hier beträgt der negative Wanderungssaldo -3.410. 3. lässt sich eine Abwanderungstendenz in den Norden und Westen des Rhein-Neckar-Kreises ablesen. Im Saldo verlor Heidelberg -889 Personen an dieses Areal. Besonders zu Buche schlugen dabei Wanderungsverluste nach Schwetzingen (- 168), Plankstadt (- 164) und Edingen-Neckarhausen (- 262).

Interessanterweise kommt der Pendlerbericht 2018 zu dem Ergebnis, dass gerade aus dem nördlichen und westlichen Rhein-Neckar-Kreis sowie aus Mannheim in den letzten Jahren die Zahl der nach Heidelberg Einpendelnden stark zugenommen hat (Stadt Heidelberg 2018c, S.31). Denkbare Szenarien sind hier, dass Heidelberger zunächst ins Umland ziehen und dann an den Arbeitsort Heidelberg einpendeln, oder dass der nördliche und westliche Rhein-Neckar-Kreis aus anderen Regionen Einwohner gewinnt, die dann nach Heidelberg einpendeln.

Abb. 6 Wanderungssaldo 2010 bis 2017 zwischen Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis sowie Mannheim



Quelle: Stadt Heidelberg 2018d, S. 25
Anmerkung: bezogen auf die Wohnbevölkerung vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2017.

2.2.2. Wanderungen nach Altersgruppen[3]

„Studierendengeneration“ leistet Hauptbeitrag zum Einwohnerzuwachs

Abbildung 7 zeigt, dass das Heidelberger Bevölkerungswachstum zu großen Teilen auf Wanderungen der Altersgruppe 18 bis 29 zurückzuführen ist. Dies ist die einzige Altersgruppe, die im gesamten Betrachtungszeitraum einen positiven Wanderungssaldo vorweisen kann, wobei der Saldo zuletzt eine leicht sinkende Tendenz aufweist. Diese Tendenz geht auf eine steigende Zahl an Wegzügen zurück, bei weitestgehend konstanten Zuzügen in Höhe von etwa 12.000 Personen jährlich. Es zeigt sich, dass in Heidelberg die Ausbildungsmobilität eines der dominierenden Wanderungsmotive darstellt (Stadt Heidelberg 2018d, S.30). Für alle Altersgruppen ab 30 Jahren ist der Wanderungssaldo im gesamten Betrachtungszeitraum negativ (Ausnahme: Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen im Jahr 2014). Klassischerweise wird die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen als „Ausbildungs- und Berufseinstiegswanderer“ bezeichnet (Milbert 2017; Brachat-Schwarz 2018; BBSR 2010). Die Altersphase 30 bis etwa 50 Jahre wird in der Literatur als Familiengründungs- und berufliche Etablierungsphase betitelt. Daneben repräsentieren häufig die unter 18-Jährigen die Familienwanderung, während Personen die 65 und älter sind oft als Ruhestandswanderer bezeichnet werden (Milbert 2017).[4]

Die hohe Fluktuation der 18- bis 29-Jährigen (siehe Starterhaushalte Kapitel 3.2) ist typisch für Städte mit Hochschulstandort. Junge Erwachsene ziehen für Ausbildung und Studium an den Ort

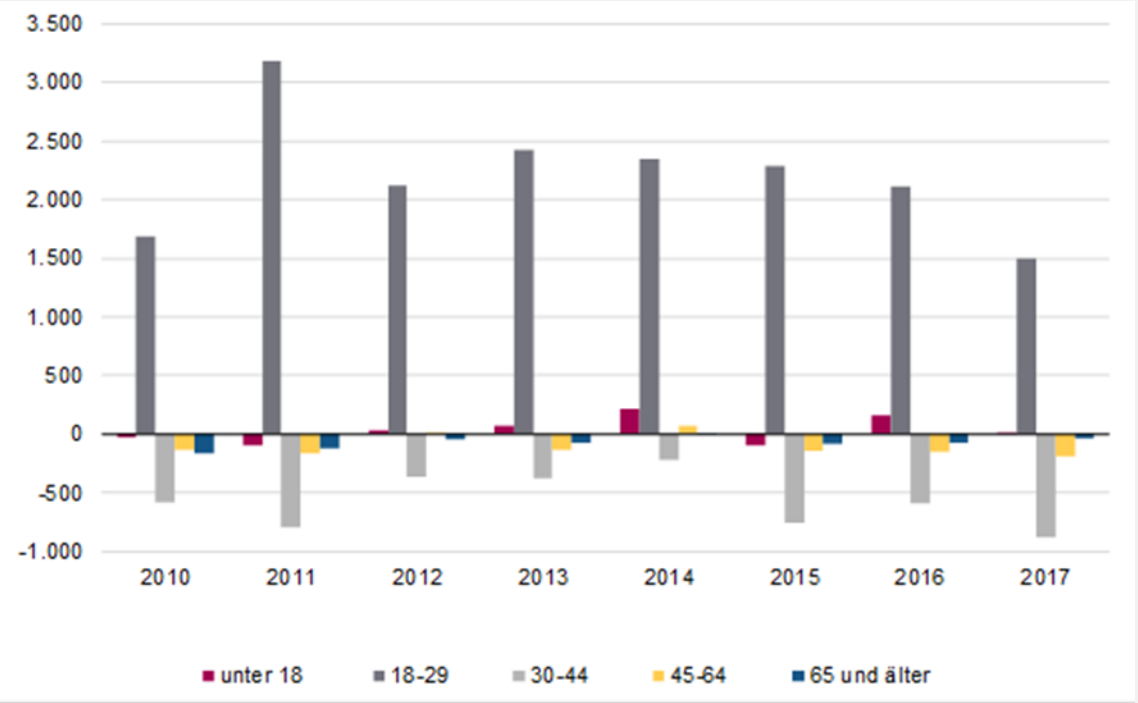
---

3 Die folgenden Abschnitte wurden überwiegend aus dem Wanderungsbericht der Stadt Heidelberg übernommen (siehe Stadt Heidelberg 2018d, S. 30 ff.).

4 Siehe Kapitel 3.2

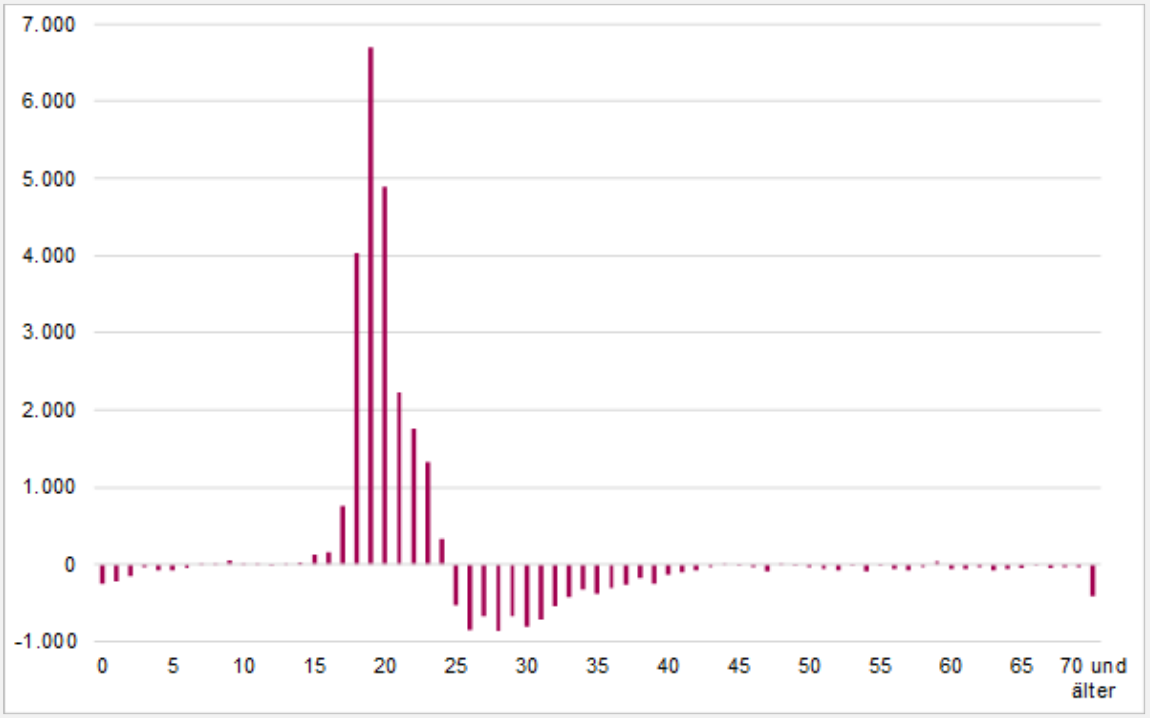
der Hochschule/Ausbildungsstätte (siehe Kapitel 2.5). Im Zuge dessen, dass immer mehr Abiturienten eines Jahrgangs studieren hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Wanderungen dieser Altersgruppe etwas erhöht (Brachat-Schwarz 2018; BBSR 2010; Milbert 2017). Während im Bericht aus 2003 (Stadt Heidelberg 2003) durchschnittlich jährlich 1.830 Personen der Altersgruppe 18 bis 29 durch Wanderungsgewinne hinzukamen waren es seit 2010 durchschnittlich 2.210 Personen dieser Altersgruppe.

Abb. 7 Wanderungssaldo von 2010 bis 2017 nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Heidelberg 2018d, S.34
Anmerkung: Ohne Zu- und Fortzüge in das bzw. aus dem Erstregistrierungszentrum im Patrick-Henry-Village

Abb. 8 Wanderungssaldo 2010 bis 2017 nach Alter



Quelle: Stadt Heidelberg 2018d, S.34
Anmerkung: Bezogen auf die Wohnbevölkerung vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2017. Ohne Zu- und Fortzüge in das bzw. aus dem Erstregistrierungszentrum im Patrick-Henry-Village

Abwanderungsverluste bei den 30- bis unter 45-Jährigen deutlich reduziert

Die größten Einwohnerverluste durch Wanderungsbewegungen hatte Heidelberg im Betrachtungszeitraum in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen (Stadt Heidelberg 2018d, S.31). Durchschnittlich 570 Personen dieser Altersgruppe verlor Heidelberg jährlich seit 2010 durch Abwanderung (insgesamt -4.560 Personen). Im Wanderungsbericht 2003 verließen durchschnittlich jährlich 910 Personen dieser Altersgruppe Heidelberg. Demnach verlassen derzeit weit weniger 30- bis unter 45-Jährige Heidelberg als noch vor 16 Jahren. Der Stadt Heidelberg gelingt es immer besser für diese Altersgruppe ein attraktiver Wohnstandort zu sein. Ein Teil dieses Rückgangs könnte auch altersstrukturell bedingt sein. Vor 15 Jahren waren die Baby-Boomer-Generation noch in der Phase der Eigentumsbildung. Insbesondere die Familiengründung, die Verwirklichung der Wohnwünsche und die beruflichen Veränderungen beeinflussen in dieser Altersgruppe das Mobilitätsverhalten.

Wanderungsgewinne bei Kindern zwischen 6 und 18 Jahren, Wanderungsverluste bei unter 6-Jährigen

In der Altersgruppe der unter 18-Jährigen besitzt Heidelberg eine leicht positive Entwicklung mit einem Wanderungsgewinn von 268 Personen im Betrachtungszeitraum. Dabei verbucht die Stadt bei den unter 6-Jährigen Wanderungsverluste in Höhe von 800 und bei den 6- bis unter 18-Jährigen Wanderungsgewinne in Höhe von 1.060 von 2010 bis 2017. Familien ziehen tendenziell vor Eintritt der Kinder in Kita und Schule aus Heidelberg weg, wohingegen Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter (insbesondere Kinder über 9 Jahren) nach Heidelberg zuziehen. Die unter 18-Jährigen stellen in Heidelberg 14,3 Prozent der Bevölkerung. Es zeigt sich ferner, dass die jüngste Altersgruppe die höchste Mobilität unter den Minderjährigen aufweist (Stadt Heidelberg 2018d, S.33). Je älter die Kinder werden, desto niedriger ist die Mobilität. Dies kann unter anderem daran liegen, dass bei Familienzuwachs die gewünschte bezahlbare größere

Wohnung in Heidelberg nicht zu bekommen ist (vgl. Umfrage zum Heidelberger Wohnungsmarkt 2002). Mit zunehmendem Alter der Kinder sinkt deren Mobilität, unter anderem deshalb, weil die Eltern die Ausbildung der Kinder nicht durch einen Schulwechsel beeinträchtigen möchten.

Geringe Mobilität der über 45-Jährigen

Bei den über 45-Jährigen nimmt die Mobilität erwartungsgemäß stark ab und erreicht bei den über 65-Jährigen ihr Minimum. Familiengründung oder -vergrößerung verlieren als Wanderungsmotiv zunehmend an Bedeutung und der Wechsel des Arbeitsplatzes wird bei den beruflich Etablierten seltener. Im Betrachtungszeitraum hat die Altersgruppe Wanderungsverluste in Höhe von 850 Personen verzeichnet. Allerdings hatte die Altersgruppe in den Jahren 2012 und 2014 leichte Wanderungsgewinne, die komplett auf Wanderungsgewinne der Altersgruppe 45-54 zurückgehen. Ein möglicher Grund dieser Abwanderungstendenzen könnte, neben den oben genannten Motiven, beispielsweise darin bestehen, dass es diese Altersgruppe aus den Städten heraus in attraktive Landschaften zieht (siehe auch den nächsten Abschnitt).

Ältere zeigen geringste Mobilität

Die geringste Mobilität zeigen in Heidelberg die 65-Jährigen und Älteren. Bei einem Bevölkerungsanteil von 16,3 Prozent beteiligen sie sich mit gerade einmal 2,2 Prozent an den Zuzügen und mit 2,9 Prozent an den Wegzügen. Auch aus der Literatur ist bekannt, dass ältere Einwohner relativ sesshaft sind (Milbert 2017). Tendenziell ziehen Ältere eher aus Städten heraus in attraktive Landschaften (GdW 2015b) oder zu Orten mit Pflegemöglichkeiten (Brachat-Schwarz 2018), was sich jedoch so nicht in Heidelberg zeigt. Diese Bevölkerungsgruppe ist in Heidelberg über den gesamten Betrachtungszeitraum sehr ortsverbunden (Wanderungssaldo durchschnittlich -76 Personen pro Jahr).

Vergleich der Altersgruppen

Ein Vergleich zwischen den Altersgruppen hinsichtlich des Wanderungsverhaltens ergibt, dass in allen Altersgruppen die Fernwanderungen sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Wegzügen überwiegen. Nur in der Altersgruppe der 75-Jährigen und Älteren gibt es etwas mehr Wegzüge im Nahbereich als im Fernbereich. Den größten Anteil an Fernwanderungen gegenüber Nahwanderungen hat die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Die 18- bis unter 30-Jährigen stellen große Anteile an den Zu- und Wegzügen in alle ausgewählten Regionen. Besonders groß ist ihr Anteil an den Fernwanderungen im In- und Ausland. Aber auch ein Großteil der Zuzüge aus dem weiteren Umland entfällt auf diese Altersgruppe. Die unter 18-Jährigen sind bei Wanderungen im Rhein-Neckar-Kreis beziehungsweise Mittelbereich Heidelberg anteilig etwas häufiger vertreten. Von den Zuzügen aus Mannheim entfällt ein etwas größerer Anteil auf die 30- bis 44-Jährigen.

Mittelbereich ist für alle Altersgruppen attraktiv

Gegenüber dem Rhein-Neckar-Kreis gewinnt Heidelberg Personen aus den Altersgruppen 10- bis unter 18-Jährige und 18- bis unter 30-Jährige. Am meisten Personen verliert Heidelberg an den Rhein-Neckar-Kreis aus der Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. An den Mittelbereich Heidelberg verliert Heidelberg aus allen Altersklassen Personen, selbst aus der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Aus dem weiteren Umland kommen nach Heidelberg Kinder zwischen 3 und 18 Jahren, 18- bis 29-Jährige und 45- bis 54-Jährige. Möglicherweise ist unter anderem die ausgeprägte Schul- und Bildungslandschaft in Heidelberg ein Grund hierfür. Wie bereits erwähnt verliert Heidelberg insgesamt an den Stadtkreis Mannheim im Betrachtungszeitraum 800 Personen, diese kommen zum Großteil aus der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. In den Altersgruppen der 0- bis unter 18-Jährigen gewinnt Heidelberg Einwohner aus Mannheim und

auch der Wanderungssaldo der 75-Jährigen und Älteren ist leicht positiv. Bei den Fernwanderungen im In- und Ausland kann Heidelberg fast durchweg Wanderungsgewinne vorweisen. Wanderungsverluste gibt es bei Fernwanderungen im Inland in den Altersgruppen 0 bis unter 6 Jahren und 30- bis 44 Jahren. Unter den Fernwanderungen in das und aus dem Ausland gibt es Wanderungsverluste bei den 65-Jährigen und Älteren. Alles in allem verliert Heidelberg vor allem an den Mittelbereich Personen, darunter vor allem 30- bis 44-Jährige und Kinder. Dies kann ein Indiz sein für einen Mangel an erschwinglichem, großem Wohnraum in Heidelberg.

2.3. Ursachen der Wohnungsnachfrage

Für Heidelberg sind unterschiedliche Ursachen für die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen:

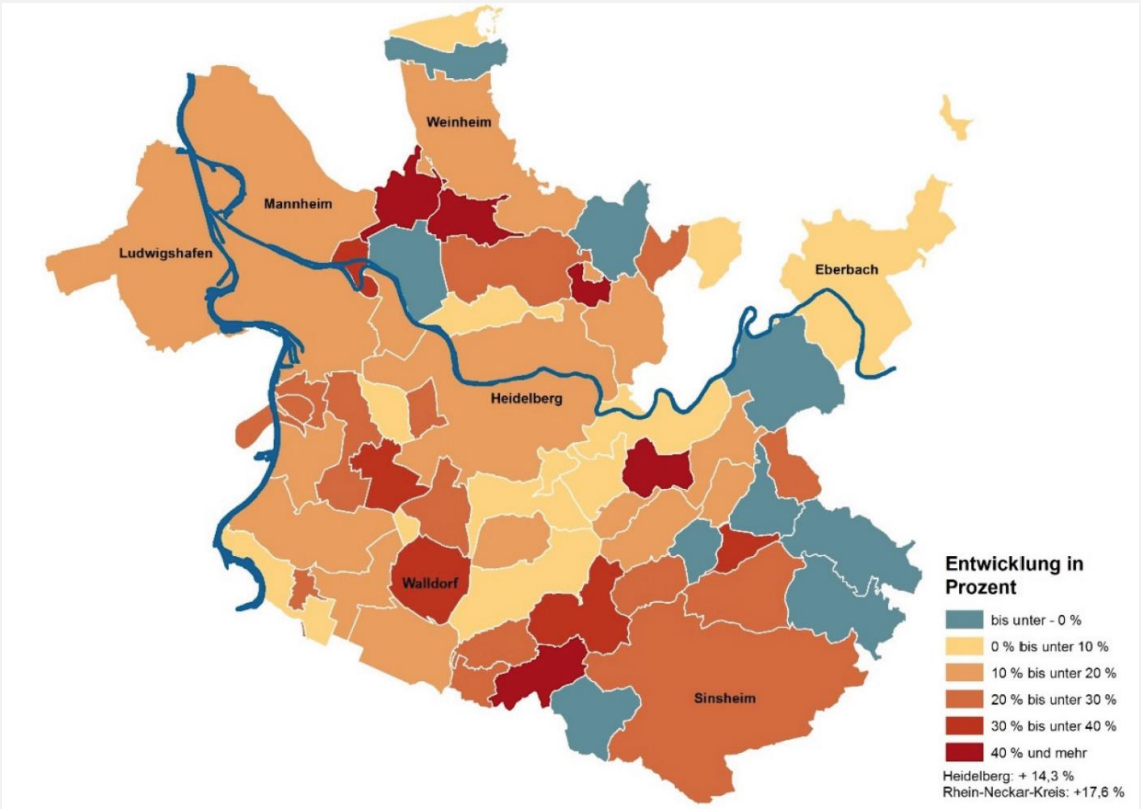
2.3.1. Attraktivität Heidelbergs als Arbeits- und Ausbildungsort

Die Rhein-Neckar-Region ist ein bedeutender und in sich verflochtener Wirtschaftsraum. Namhafte Unternehmen und „Global Player“ sind hier vertreten, die mit ihrer Vorleistungsnachfrage, ihren Kooperationsbeziehungen und nicht zuletzt mit ihrer Arbeitskräftenachfrage in vielfältiger Weise in die Region zurückwirken. Zu den besonders namhaften Unternehmen der Region gehören die Heidelberger Druckmaschinen AG, die HeidelbergZement AG, SAP AG, BASF AG, F. Hofmann-La Roche AG, ADM WILD Europe GmbH & Co. KG und SAS Institute GmbH. Für Heidelberg haben die Universität und die Universitätskliniken eine herausgehobene Rolle als Arbeitsgeber. Auch über diese bekannten Unternehmen und Einrichtungen hinaus verfügen die Region und die Stadt Heidelberg über einen großen Besatz hochwertiger Arbeitsplätze und weisen eine hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik auf.

Heidelberg zählte Mitte 2018 über 93.000 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der Mittelbereich kommt insgesamt auf 25.000 Beschäftigte. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung des Wirtschaftsstandortes Heidelberg für die regionale Entwicklung. Heidelberg verzeichnete zwischen 2010 und 2017 einen Anstieg der Zahl der Beschäftigten von 14,3 Prozent. Unterstellt man konstante Erwerbsquoten, muss dieser Zuwachs durch Zuwanderung und Wohnungsneubau aufgefangen werden. Insofern ist der Beschäftigtenanstieg ein zentraler Treiber der Wohnungsnachfrage. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auch die anderen Teile der Region ebenfalls Beschäftigungszuwächse verzeichnen (Mannheim: +11,7 %; Rhein-Neckar-Kreis: +17,6 %). Insofern kann die Stadt Heidelberg nicht damit rechnen, dass die lokalen Beschäftigungszuwächse über Wohnungsmarktreserven in der Region aufgefangen werden. Einzelne Gemeinden der Region Rhein-Neckar verzeichnen prozentual gesehen sogar deutlich höhere Anstiege der Beschäftigtenzahlen, z. B. Heddesheim, Wilhelmsfeld, Wiesenbach oder Walldorf. Die wirtschaftliche Dynamik ist regional und nicht allein auf Heidelberg beschränkt (siehe Abbildung 9).

Die Heidelberger Hochschulen (und weitere Ausbildungsangebote) ziehen junge Menschen in die Stadt, die umso häufiger auch nach der Ausbildung in der Stadt verbleiben, je dynamischer die regionale wirtschaftliche Entwicklung und die davon ausgehende Arbeitskräftenachfrage ist. Universität und Arbeitsplatzangebote sind insofern die beiden zentralen Treiber, die auch aufgrund der insgesamt hohen Attraktivität der Stadt eine hohe Wirkung auf die Zuwanderung bzw. die demografische Entwicklung entfalten. Insbesondere die Universität führt dazu, dass die Stadt eine Durchgangsstation für die Phase des Studiums und für eine vergleichsweise große Zahl von kurzfristig beschäftigten Hochqualifizierten ist. Dies prägt den Wohnungsmarkt nicht nur ausgehend von den quantitativen Dimensionen, sondern auch, weil sich mit dieser Nachfrage eine hohe Präferenz für urban geprägte Standorte verbindet (siehe auch Kapitel 3.2).

Abb. 9 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Gemeinden (30.6.2010 bis 30.6.2017)



Quelle: Stadt Heidelberg 2018c, S. 13.

2.3.2. Attraktivität Heidelbergs als Wohnstandort

Die Attraktivität Heidelbergs besteht nicht nur aus dem bereits genannten Arbeitsplatzangebot und den Aktivitäten einer Wissenschaftsstadt. Die Stadt besitzt zudem landschaftliche, städtebauliche und kulturelle Qualitäten, die sie auch zu einem attraktiven Wohnstandort machen.

Die Bedeutung bzw. Attraktivität Heidelbergs als Wohnort hat in den letzten Jahren zugenommen. Die absolute Zahl sowie der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Heidelberg sowohl wohnen als auch arbeiten, ist zwischen 2010 und 2017 gestiegen (+3.800 Beschäftigte bzw. +15,3 %) (Stadt Heidelberg 2018c, S.27). Noch deutlicher wuchs in diesem Zeitraum die Gruppe der Auspendler, die zwar in Heidelberg wohnen, aber außerhalb arbeiten (+39,6 % oder + 6.600 Beschäftigte) (ebd. S.28). Auch in anderen deutschen Städten zeigt sich der Trend, dass – insbesondere bei Arbeitsorten in kleineren Umlandgemeinden – Beschäftigte vermehrt den Wohnort in der Kernstadt wählen und auspendeln (GdW 2015b, S. 46ff.). Einzelne Heidelberger Wohnungsmarktakteure gehen zudem davon aus, dass der zunehmende Preisanstieg im Umland dazu führt, dass das Umland als günstige Alternative zum Wohnen in Heidelberg an Attraktivität verliert.

„Wir hatten noch vor 15 Jahren die Situation, dass man wusste in Mannheim ist es billiger und in den Umlandgemeinden auch. Und das ist vorbei. Mittlerweile finden Sie auch nur mit Schwierigkeiten im Umland etwas. Und dafür pendeln Sie dann.“ (Vertreter der Wohnungswirtschaft)

2.3.3. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Die vorstehenden Kapitel beschreiben primär die auf die demografische Entwicklung einwirkenden Kräfte als Treiber der Wohnungsnachfrage. Dies wird jedoch auf vielfältige Weise überlagert von gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Trends. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind dies zum Beispiel:

Die Wohnungsnachfrage ist in Menge (Wohnfläche pro Person oder Haushalt) und Art (z. B. Grundrisse) auch ein Ergebnis der Haushaltszusammensetzung. Kleinere Haushalte führen im Vergleich zu größeren Haushalten durch ihre höhere Anzahl zu einer steigenden Gesamtnachfrage im Wesentlichen aufgrund der jeweils erforderlichen Nebenflächen (Flure, Bad, Küche etc.). Insofern dürfte der langjährige Trend zur Individualisierung seinen Teil zum Anstieg der Pro-Kopf-Wohnflächen beigetragen haben

Eine Verkleinerung der Haushalte ergibt sich nicht nur aufgrund der Individualisierung, sondern auch aus Veränderungen der Altersstruktur. Die Alterung der Gesellschaft führt zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen, weil die Haushalte nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners häufig in der Familienwohnung bleiben („Remanenzeffekt“). Da auch die Heidelberger Alterspyramide von den geburtenstarken Jahrgängen geprägt ist, dürfte dieser Remanenzeffekt in Zukunft noch eine wachsende Bedeutung haben[5]. Diese Altersstruktureffekte wirken anders als die Individualisierung oder die Einkommenseffekte zeitlich befristet und kehren sich schließlich wieder um (z. B. bei sterbefallbedingtem Freiwerden der Wohnungen und dem Nachzug junger Familien).

In den vorab beschriebenen Altersstruktur- und Remanenzeffekten verbergen sich zwei unterschiedlich wirkende Teileffekte. Einmal der Umstand, dass kleinere Haushalte mehr Nebenflächen benötigen. Und zum zweiten der Umstand, dass die Haushalte häufig in größeren Wohnflächen bleiben, obwohl sie die Flächen nicht mehr benötigen. Dieser Verbleib in der zu großen Wohnung „blockiert“ Wohnflächen, die für nachrückende Haushalte mit lebenszyklisch expandierender Wohnungsnachfrage (junge Familien) zusätzlich bereitgestellt oder gebaut werden müssen.

2.4. Exkurs: Studierende und Auszubildende auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt

Studentisches Wohnen

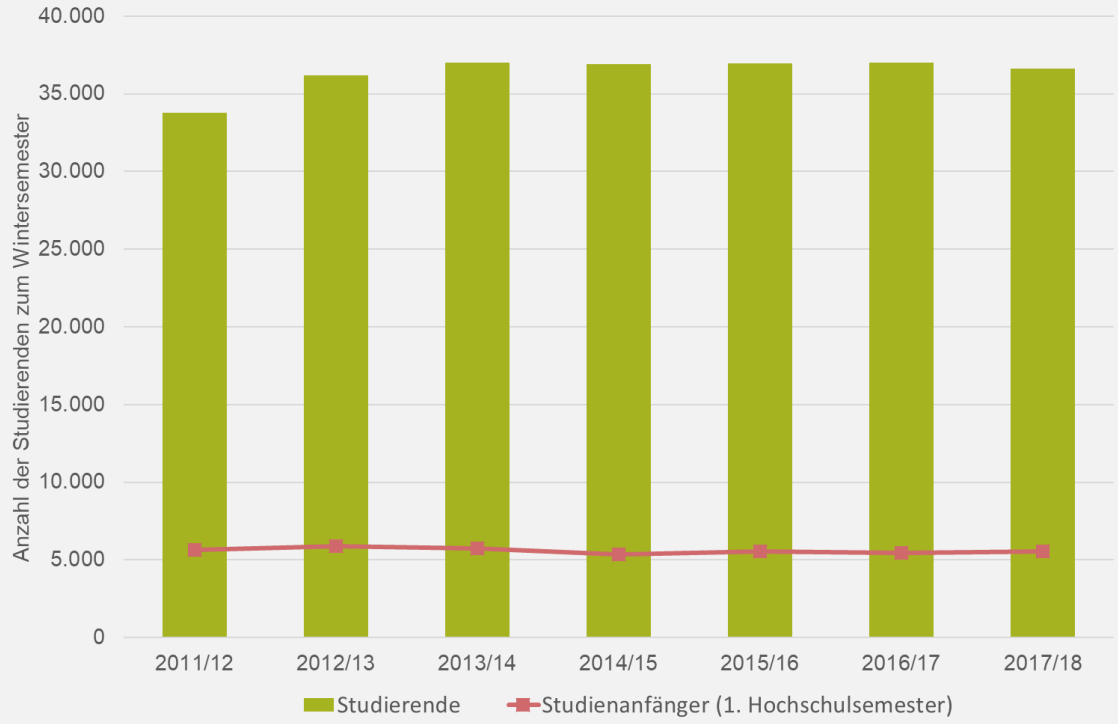
Heidelberg ist als attraktiver Hochschulstandort stark durch Studierende geprägt. An den zehn Hochschulen sind rund 36.600 Studierende eingeschrieben. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Studierenden nach einem leichten Anstieg zwischen 2011 und 2013 recht stabil geblieben. Neben dem allgemeinen Trend zum Studium spielen insbesondere zwischen 2011 und 2013 auch die Aussetzung der Wehrpflicht und die doppelten Abiturjahrgänge nach Einführung von G8 eine Rolle beim Anstieg der Studierendenzahlen.[6] Für die Zukunft prognostiziert die Kultusministerkonferenz der Länder analog zum bundesweiten Trend einen Rückgang der Studierendenzahlen in Baden-Württemberg.

---

5 Aktuell lässt sich der Remanenzeffekt nicht in einem gesamtstädtischen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf messen. Allerdings wird dieser Wert durch unterschiedliche Entwicklungen beeinflusst. So wirkt etwa die Reaktivierung von Wohnraum (z. B. zuvor ungenutzte Einliegerwohnungen) konträr und senkt den Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Daten zum altersspezifischen Wohnflächenverbrauch könnten hierzu genauere Informationen liefern.

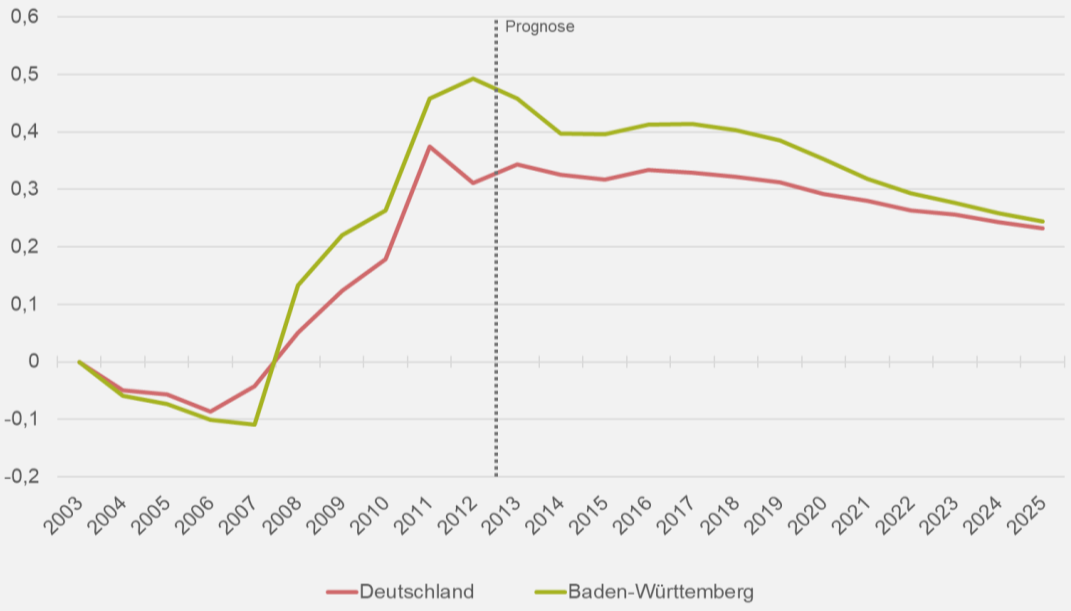
6 In Baden-Württemberg gab es 2012 einen doppelten Abiturjahrgang.

Abb. 10 Zahl der Studierenden und Studienanfänger in Heidelberg zu den Wintersemestern 2011 bis 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 11 Entwicklung der Studienanfänger 2003 bis 2025



Datengrundlage: Ständige Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland

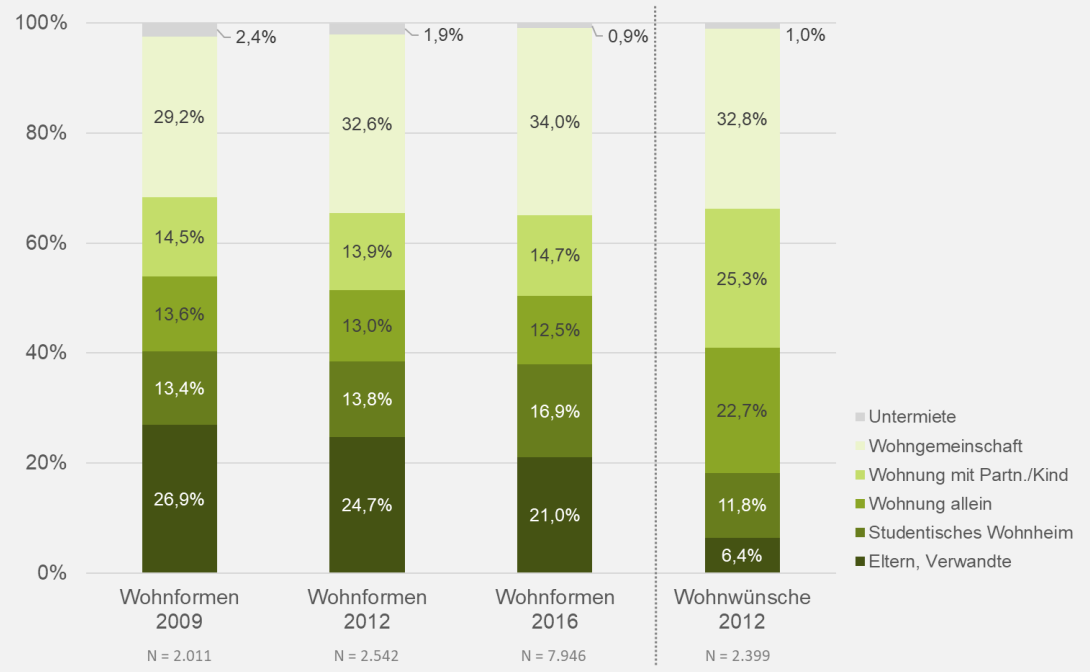
Studierende prägen aufgrund ihres hohen Anteils an der Bevölkerung in Heidelberg auch den lokalen Wohnungsmarkt. Allein, zusammen mit dem Partner oder als Wohngemeinschaft treten sie als relevante Nachfragegruppe in Erscheinung. Doch nicht alle Studierenden wohnen tatsächlich am Hochschulort. Im Jahr 2016 lebten rund 71 Prozent der Studierenden in Baden-Württemberg zumindest zeitweise am Hochschulort. Umgekehrt bedeutet dies, dass rund 29 Prozent

der Studierenden nicht in der Stadt wohnen, in der sie studieren (Sozialerhebung des DSW). Von den Studierenden an der Universität Heidelberg wohnen lediglich rund die Hälfte auch in Heidelberg. Hier kann angenommen werden, dass es aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes insbesondere für Studierende, deren Eltern in der Region leben, eine Alternative ist, im Elternhaus wohnen zu bleiben. Andererseits ist Heidelberg als Universitätsstandort auch für Studierende aus ganz Deutschland und dem Ausland attraktiv. Diese Studierenden werden vermutlich vor allem in Heidelberg nach einer Wohnung oder einem Zimmer suchen.

Die konkreten Wohnformen von Studierenden an ihrem Studienort unterscheiden sich deutlich. Während rund 21 Prozent der Studierenden in Baden-Württemberg im Elternhaus oder bei Verwandten lebt, versorgen sich die restlichen 79 Prozent über den öffentlichen oder privaten Wohnungsmarkt. Auffällig ist dabei der hohe Anteil an Studierenden, die in einer Wohngemeinschaft leben. Rund ein Drittel der Studierenden teilen sich eine Wohnung oder ein Haus. Rund 27 Prozent der Studierenden leben hingegen allein oder mit einem Partner zusammen. Studentische Wohnheime bieten rund 17 Prozent der Studierenden eine Unterkunft.

Die aktuelle Wohnform der Studierenden stellt dabei nicht unbedingt deren Wohnwünsche dar. Insbesondere in engen Wohnungsmärkten können sich Studierende aufgrund ihres relativ geringen finanziellen Spielraums nur eingeschränkt entsprechend ihrer Wohnpräferenzen versorgen. Vor allem das Wohnen in einer eigenen Wohnung (allein oder mit dem Partner) wird zwar häufig gewünscht, kann aber nicht unbedingt realisiert werden. Genaue Zahlen zu den gewünschten und tatsächlichen Wohnformen von Studierenden liegen nur für Baden-Württemberg und nicht für Heidelberg vor. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnwünsche der Studierenden regional wenig unterscheiden und die für Baden-Württemberg ermittelten Präferenzen auch für Heidelberg Gültigkeit haben. Aufgrund des teuren Wohnungsmarktes ist es jedoch wahrscheinlich, dass weniger Studierende eine eigene Wohnung bewohnen, sondern die Anteile in Wohngemeinschaften sowie die Anteile derer, die bei Eltern oder Verwandten wohnen, in Heidelberg höher ausfallen.

Abb. 12 Wohnformen und Wohnwünsche von Studierenden in Baden-Württemberg



Datengrundlage: BMBF 2017 / Sozialerhebungen des DSW

Neben dem Mietpreis sind für Studierende bei der Wohnungswahl die Nähe zur Hochschule und eine gute verkehrliche Anbindung wichtig (vgl. Deutsches Studentenwerk 2016). Entsprechend verwundert es wenig, dass junge Haushalte (18-28 Jahre) in Heidelberg besonders häufig in den zentralen und universitätsnahen Stadtteilen leben (vgl. Kapitel 3.2.1). Auch das Studierendenwerk verzeichnet eine besonders hohe Nachfrage nach Unterkünften in der Altstadt und im Neuenheimer Feld.

Mitunter ziehen Studierende nach Angaben des Studierendenwerks auch mehrmals um, bis sie eine ihren Wünschen am besten entsprechende Wohnform gefunden haben (Lage innerhalb der Stadt, Preis, Größe). Während zu Beginn des Wintersemesters aufgrund der hohen Nachfrage meist keine große Wahlfreiheit besteht (mitunter müssen sogar Notunterkünfte des Studierendenwerks bezogen werden), können sich die Studierenden anschließend mit weniger Zeitdruck eine passende Bleibe suchen. Dies geht entsprechend mit relativ vielen Umzugsbewegungen in den studentischen Altersgruppen einher (vgl. Kap. 3.2.1).

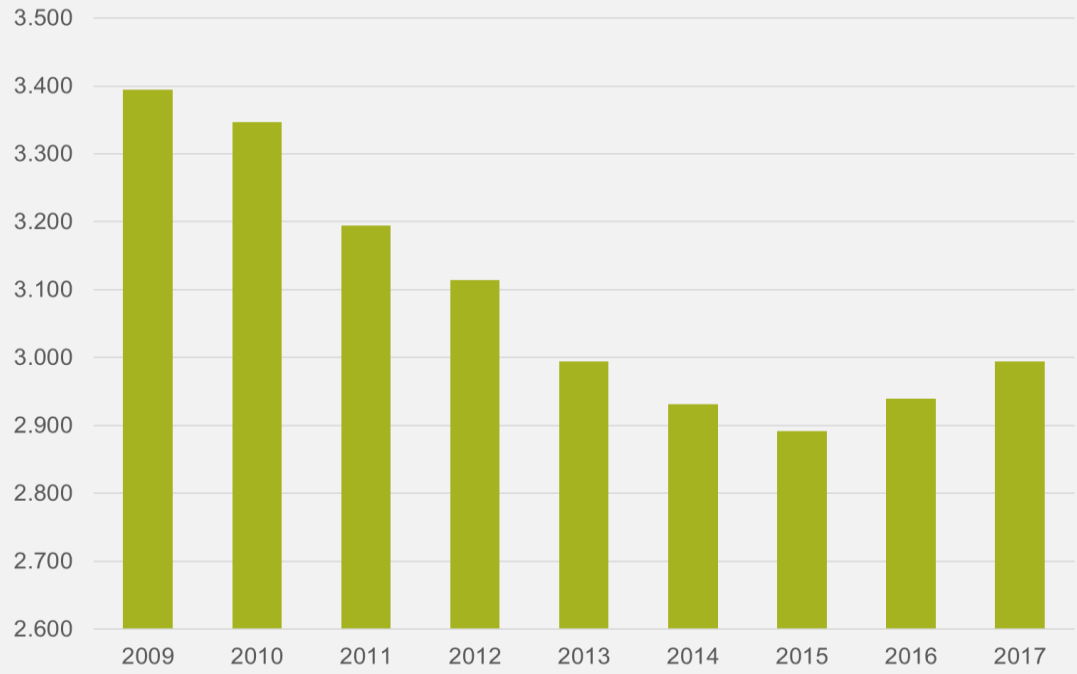
In Heidelberg werden vom Studierendenwerk, kirchlichen und privaten Anbietern insgesamt rd. 7.400 Plätze in Wohnheimen für Studierende angeboten. Dies entspricht einer Versorgungsquote von rd. 20 Prozent (allein das Angebot des Studierendenwerks versorgt rd. 13 Prozent der Studierenden). Im Vergleich zu anderen Universitätsstädten mit relativ teuren Wohnungsmärkten ist dies eine recht hohe Versorgungsquote (CBRE 2018). Auch hier ist im Vergleich zu den Zahlen für Baden-Württemberg (siehe Abbildung 12) demnach von einem höheren Anteil in Heidelberg auszugehen.

Insbesondere die Angebote des Studierendenwerks sind vergleichsweise günstig und damit zur Versorgung von Studierenden mit geringen finanziellen Ressourcen wichtig. Ein Zimmer beim Studierendenwerk kostet im Durchschnitt 245 € pro Monat (Pauschalmiete). Die Spanne dort reicht von 168 bis 306 €. In der Bahnstadt sind in jüngerer Vergangenheit rund 1.200 voll möblierte Apartments privater Anbieter für Studierende entstanden, deren Mietpreise allerdings deutlich über denen des Studierendenwerks liegen. Dennoch trägt diese Ausweitung des Angebots nach Einschätzung lokaler Wohnungsmarktakteure zu einer Entspannung des studentischen Wohnungsmarktes bei. Neben Zimmern oder Apartments in Wohnheimen können Studierende auch Zimmer bei Privatpersonen mieten. Das Studierendenwerk unterstützt dies mit der Privatzimmervermittlung. Über diesen Weg werden jährlich rund 1.000 bis 1.500 Zimmer angeboten. Für alleinlebende Studierende oder Paare spielen kleine Wohnungen auf dem Mietmarkt eine wichtige Rolle. Wohngemeinschaften können hingegen auch größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser beziehen. Im Schnitt gaben Studierende in Heidelberg im Jahr 2016 331 € für ihre Miete und die Nebenkosten aus. Damit belegt die Stadt in der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks von 60 untersuchten Städten Rang 16 (Spanne von 387 € in München – Rang 1 – bis 264 € in Leipzig – Rang 60).

Wohnungsangebote und Situation von Auszubildenden

Im Gegensatz zur Entwicklung der Studierendenzahlen hat die Zahl der Auszubildenden in Heidelberg bis 2015 deutlich abgenommen. In den Jahren 2016 und 2017 ist allerdings wieder eine leichte Zunahme der Auszubildendenzahlen auf insgesamt 2.994 Personen zu verzeichnen.

Abb. 13 Zahl der Auszubildenden in Heidelberg 2009 bis 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auszubildende leben in Heidelberg nach Experteneinschätzung im Gegensatz zu Studierenden überwiegend noch im Elternhaus und treten damit weniger häufig als eigenständige Nachfragegruppe in Erscheinung. Dies ist nicht ungewöhnlich, da der Ausbildungsmarkt weitaus lokaler orientiert ist als universitäre Ausbildungen und die Ausbildungsvergütung eine eigene Wohnung nur schwer finanzierbar macht. Problematisch wird der relativ teure Heidelberger Wohnungsmarkt für diejenigen Auszubildenden, die nicht bereits in der Nähe wohnen und sich eine eigene Unterkunft suchen müssen. Ein lokaler Experte berichtete, dass Ausbildungsstellen in Heidelberg von Bewerbern außerhalb der Region mitunter nicht angetreten werden, da diese keinen entsprechenden Wohnraum finden. Preisgünstige Angebote, wie sie für Studierende über entsprechende Wohnheime zur Verfügung stehen, bilden für Auszubildende in Heidelberg derzeit noch die Ausnahme. Einzelne Unternehmen verfügen über eigene Wohnheime, in denen Auszubildenden (insbesondere denen von außerhalb) ein Wohnplatz angeboten wird. Ein erstes unternehmensübergreifend an diese Gruppe adressiertes Wohnangebot stellt das „Ausbildungshaus“ dar. Dort werden 66 Studios für 415 € all-in-Miete an Ausbildungsbetriebe vermietet, die diese wiederum an ihre Auszubildenden weitervermieten. Das Interesse der lokalen Unternehmen an diesem Angebot ist nach Angaben des Anbieters groß. Entsprechend sind die Plätze vollständig vergeben. Eine Warteliste zeugt von einer Nachfrage, die das Angebot noch übersteigt. Auch die Unternehmen mit eigenen Wohnheimen berichten von einer höheren Nachfrage, als Plätze vorhanden sind.

2.5. Zwischenfazit

Der vordergründig einfache Zusammenhang, nachdem sich der „Wohnungsbedarf“ aus einer absehbaren Bevölkerungsentwicklung ableitet, gilt in Heidelberg nur sehr eingeschränkt. Die jüngere Vergangenheit hat dies deutlich gezeigt. So hat sich mit der Entwicklung jüngerer Baugebiete (z. B. der Bahnstadt) die Einwohnerentwicklung beschleunigt. Hätte es diese Baugebiete nicht gegeben, hätte sich die nach Heidelberg drängende Wohnbevölkerung bzw. Wohnungsnachfrage anders in der Region verteilt. Ähnliches gilt bei den aktuellen demografischen und

wirtschaftlichen Gegebenheiten für viele andere Orte bzw. Standorte in der Region. Die in die Region drängenden Menschen sickern in die Wohnungsmärkte ein und werden dort zu „zählbaren“ Einwohner/innen, wo die Wohnungsmärkte eine entsprechende Aufnahmekapazität haben. Dies ist nicht allein, aber zu großen Teilen, vom Wohnungsneubau bestimmt.

Fast selbstverständlich ist, dass Heidelberg kein eigenständiger Wohnungsmarkt ist. Genauso wenig ist die Stadt ein eigenständiger Wirtschaftsstandort. Arbeiten, Wohnen, Bildung und anderes mehr sind nur in einem regionalen Zusammenhang zu begreifen und wirksam politisch zu beeinflussen. Heidelberg ist insofern auch beim Wohnen ein räumlicher Teilmarkt im insgesamt wachsenden Rhein-Neckar-Dreieck. Fluch und Segen zugleich ist, dass Heidelberg ein überaus attraktiver Teilmarkt ist. Als Segen wirkt die schon mehrfach beschriebene Attraktivität für diejenigen, die hier leben und wohnen. Als Fluch wirkt sie gleichermaßen, weil die durch diese Attraktivität bedingte Nachfrage regelmäßig das Angebot übersteigt. Im Verbund mit der Wirtschaftskraft und den aus hochwertigen Arbeitsplätzen erzielten Einkommen führt das zu einem Preisniveau am Wohnungsmarkt, das hohe Ausgaben für das Wohnen erzwingt und es Menschen mit einfachen Qualifikationen und eher geringen Einkommen schwer macht (siehe Kap. 4), sich mit Wohnraum zu versorgen.

3. Situation und Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes

3.1. Wohnungsangebot

3.1.1. Wohnungsbestand

Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch

In Heidelberg gab es Ende 2017 76.665 Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand seit 2013 um 2.790 Wohnungen bzw. 3,8 Prozent angewachsen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen verfügt über drei oder vier Räume (inkl. Küche). Das entspricht Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (siehe Abbildung 14). In der Befragung der Heidelberg-Studie wurden diese Wohnungsgrößen in etwa in gleicher Häufigkeit gesucht (51 Prozent suchten eine Wohnung mit 2 oder 3 Zimmern) (Stadt Heidelberg 2019b, S. 77).[7] Sowohl Haushalte mit einer, zwei als auch drei Personen suchen schwerpunktmäßig Wohnungen dieser Größe, wobei mit der Anzahl der Haushaltsmitglieder die Häufigkeit, mit der eine Zwei-Zimmer-Wohnung gesucht wird, abnimmt.

Demgegenüber sind die größeren Wohnungen mit fünf, sechs oder sieben und mehr Räumen (Vier-Zimmer-Wohnungen und größer) im Bestand weniger stark vertreten, als sie von den Befragten der Heidelberg Studie gesucht wurden. Allein 29 Prozent der Befragten suchten eine Vier-Zimmer-Wohnung[8]. Die Nachfrage erfolgt insbesondere durch größere Haushalte, wobei dies sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften sein können. Gerade für Familien sind große Geschosswohnungen eine Alternative zum Einfamilienhaus. Das Angebot solcher Wohnungen ist jedoch – auch nach Experteneinschätzung – eingeschränkt. Weniger als ein Drittel der Wohnungen in Heidelberg verfügt über 5 oder mehr Räume.

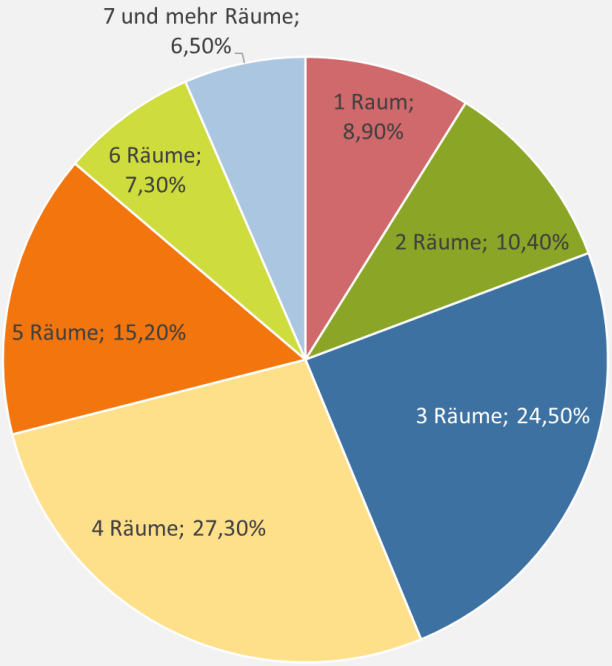
„Da (bei den Familien; Anm. d. Autoren) sind viele dabei, die sagen »okay, Haus gibt es nicht, aber dann eine große Wohnung«. Und diese 4-, 5-Zimmer-Wohnungen sind auch relativ schnell immer abverkauft, vermietet.“ (Vertreter der Wohnungswirtschaft)

---

7 In der Heidelberg-Studie wurde die Zahl der Zimmer ohne Küche abgefragt. In der Regel entspricht eine Wohnung mit 4 Räumen inkl. Küche einer 3-Zimmer-Wohnung.

8 Entspricht in der Regel einer Wohnung mit 5 Räumen inkl. Küche.

Abb. 14 Wohnungsbestand nach der Raumzahl der Wohnung (inkl. Küche) 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Anmerkung: Als Räume werden Wohnräume sowie Küchen erfasst. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht demnach in der Regel einer Zweizimmerwohnung (inkl. Küche und Bad).

Für den Vergleich des Wohnungsbestands von Heidelberg mit der Region und anderen Städten ist eine einheitliche Datengrundlage notwendig. Diese liefert die Fortschreibung der Zensusergebnisse von 2011. Die Ergebnisse des Zensus weichen aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethodiken von den Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ab (siehe Kapitel 1).

Gegenüber den Gemeinden im Mittelbereich verfügt Heidelberg über einen leicht höheren Anteil von Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (vgl. Abbildung 15). Die Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder weisen diesen für Heidelberg etwas höher aus, als die Fortschreibung der Stadt Heidelberg. Doch auch wenn man die städtischen Daten zugrunde legt, weist Heidelberg mit Eppelheim den höchsten Anteil an Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (Ein-Zimmer-Wohnung) auf.

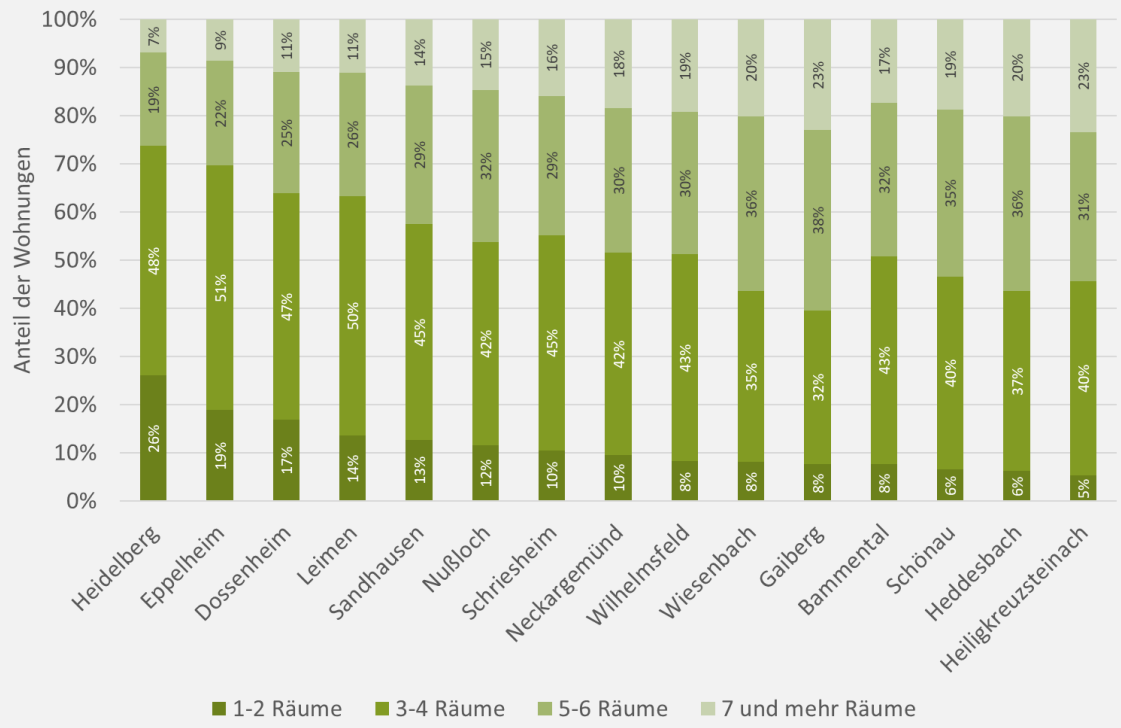
Durch die große Zahl von Studierenden am Wohnungsmarkt ist von einer höheren Nachfrage nach Ein-Raum-Wohnungen als in den anderen Städten auszugehen. Rund 13 Prozent der Studierenden in Baden-Württemberg wohnten 2016 allein in einer Wohnung. Rund 23 Prozent wünschten sich 2012 diese Wohnform (vergleiche Abb.12). Mit rund 34 Prozent wohnte der größte Anteil der Studierenden in Baden-Württemberg allerdings in Wohngemeinschaften, die dann auch größere Wohnungen nachfragen (siehe Kapitel 2.4). Sofern sie eine Wohnung zur alleinigen Nutzung nachfragen, sind Studierende aufgrund ihres eingeschränkten Budgets bei der Wohnungswahl aber oftmals auf kleine Ein-Raum-Wohnungen beschränkt. Diese sind zwar oftmals im Quadratmeterpreis teurer als größere Wohnungen, jedoch in der Gesamtmiete durch die geringe Fläche am günstigsten.

Fast drei Viertel der Wohnungen in Heidelberg verfügt über bis zu vier Räume (inkl. Küche) (Abbildung 15). Im Vergleich zu den Umlandgemeinden des Mittelbereichs sind Wohnungen dieser Größe in Heidelberg anteilig stärker vertreten. Die Umlandgemeinden verfügen demgegenüber über ein anteilig größeres Angebot an Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen. Dies ist vor

allem durch den größeren Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Umlandgemeinden gegenüber Heidelberg bedingt.

Allein aus der Größe bzw. Zimmerzahl ergeben sich für das Wohnungsangebot in Heidelberg und dem Umland unterschiedliche Zielgruppen. Während in Heidelberg das Angebot kleiner bis mittelgroßer Wohnungen, gemeint sind Ein-Zimmer- bzw. Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, für kleinere Haushalte größer ist, finden große Haushalte in den Umlandgemeinden ein größeres Wohnraumangebot mit Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen bzw. Sechs- und mehr Zimmerwohnungen vor. Die nah an Heidelberg liegenden Gemeinden Eppelheim und Dossenheim unterscheiden sich am wenigsten von der Heidelberger Größenstruktur des Wohnungsangebotes. Diese Größenstruktur des Wohnungsangebotes findet sich nicht nur im Vergleich Heidelbergs mit den Gemeinden des Mittelbereichs, sondern setzt sich auch im weiteren Umland fort. Auch im Vergleich zum übrigen Rhein-Neckar-Kreis, dem weiteren Umland bzw. dem Durchschnitt in Baden-Württemberg insgesamt weist Heidelberg einen größeren Anteil an kleinen bis mittelgroßen Wohnungen auf. Dies ist für Kernstädte typisch und zeigt sich zum Beispiel auch in der Verteilung der Wohnungsgrößen von Mannheim, Freiburg oder Karlsruhe.

Abb. 15 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Heidelberg im Vergleich zu den Gemeinden des Mittelbereichs 2017

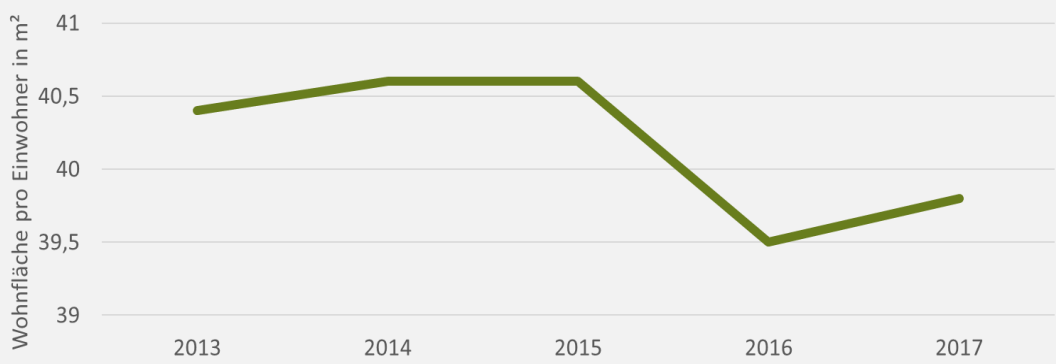


Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Anmerkung: Als Räume werden Wohnräume sowie Küchen erfasst.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in Heidelberg seit 2013 leicht zurückgegangen. Diese Entwicklung folgt auf eine vorhergehende Phase steigenden Wohnflächenverbrauchs. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner noch bei 35 Quadratmetern und ist bis 2015 auf circa 40 Quadratmeter deutlich angestiegen. Der anhaltende Druck von Personen und Haushalten, die nach Heidelberg ziehen wollen, haben dazu geführt, dass bestehende Flächenpotenziale im Wohnungsbestand (z. B. zuvor nicht genutzte Einliegerwohnungen) aktiviert und (wieder)genutzt wurden. Die Zahl der Haushalte konnte dadurch stärker steigen als die Wohnfläche.

Der Rückgang der Wohnfläche pro Kopf kann zudem eine Reaktion auf steigende Preise für das Wohnen sein, die dazu führen, dass von den Haushalten nur noch geringere Wohnflächen finanziert werden können und der noch in den 2000er Jahren festzustellende Trend zu mehr Wohnflächen dadurch gebremst wurde.

Abb. 16 Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner



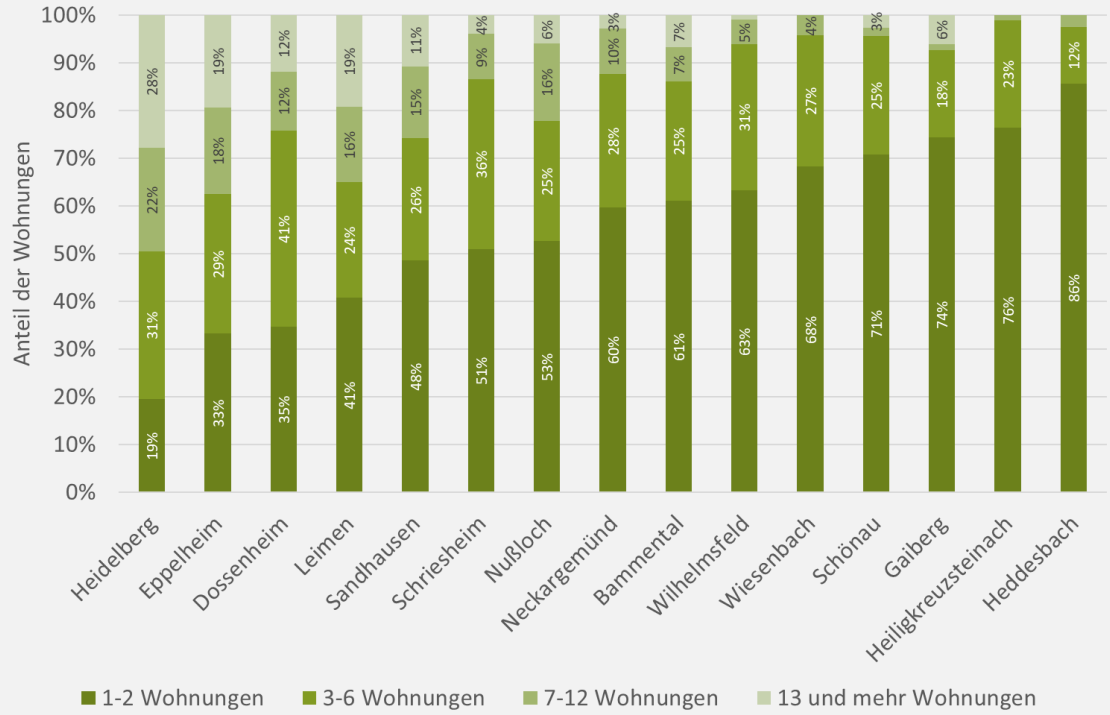
Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnungsbestand nach Gebäudegröße

Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern lag zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Heidelberg bei rund 11 Prozent. Seit diesem Zeitpunkt, zu dem der Wohnungsbestand nach Gebäudegröße zuletzt erfasst wurde, ist der Anteil der Einfamilienhäuser leicht zurückgegangen. Durch den Wohnungsneubau zwischen 2012 und 2017 ist der Bestand an Geschosswohnungen überproportional gestiegen. Der Anteil der Einfamilienhäuser an den neugebauten Wohnungen lag bei 8 Prozent (siehe auch Kapitel 3.1.2). Im Vergleich zu anderen Universitätsstädten Baden-Württembergs ist in Heidelberg der überproportionale Anteil an Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit 3-6 Wohnungen auffällig. Solche „übersichtlichen“ Mehrfamilienhäuser weisen eine höhere Attraktivität auf als anonymere Gebäude mit größerer Zahl von Wohneinheiten.

Im Vergleich zum Umland zeigt sich ein typisches Bild für Großstädte. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Umland Heidelbergs deutlich höher als in der Kernstadt. Aber auch innerhalb des Mittelbereichs gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. Insbesondere die Richtung Odenwald gelegenen Gemeinden weisen einen überwiegenden Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Aber auch in der kleinen Gemeinde Gaiberg entfällt fast drei Viertel des Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Eppelheim, Dossenheim und Leimen verfügen zwar ebenfalls über ein höheres Einfamilienhausangebot, sind in ihrer Gebäudestruktur jedoch deutlich städtischer geprägt und ähneln damit Heidelberg mehr. Allein aus der Baustruktur heraus sind diese Gemeinden bzw. Städte eine Alternative zu Heidelberg für Nachfrager, die ein städtischeres Wohnen in der Geschosswohnung präferieren. Demgegenüber bieten die übrigen Gemeinden stärker ein Angebot für Haushalte mit Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus.

Abb. 17 **Wohnungsbestand nach Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen im Gebäude) in Heidelberg im Vergleich zu den Gemeinden des Mittelbereichs 2011**



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

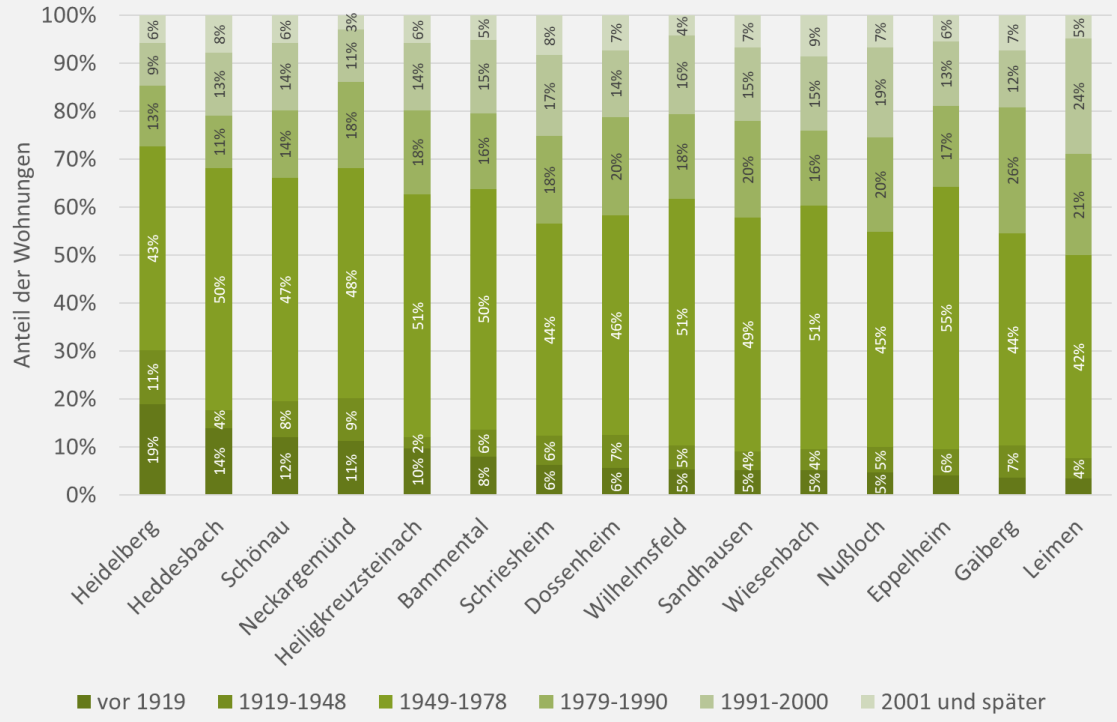
Baualtersstruktur

Die historische Bausubstanz stellt einen der Gründe für die Attraktivität der Stadt Heidelberg dar. Auch im Wohnungsbestand macht sich diese mit einem vergleichsweise hohen Anteil von Gebäuden, die vor 1919 entstanden sind, bemerkbar. Demgegenüber sind Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre etwas weniger vertreten als in den Umlandgemeinden (Abbildung 17). Auch im Vergleich zu anderen Universitätsstädten in Baden-Württemberg (Freiburg, Mannheim, Karlsruhe) sind diese Unterschiede der Baualtersstruktur in der Erhebung des Zensus 2011 festzustellen.

Altbauten sind als Wohnobjekt sehr beliebt. Der vergleichsweise hohe Anteil älterer Gebäude in Heidelberg bringt aber auch Herausforderungen mit sich. Diese liegen in einer erschwerten Umsetzung energetischer Modernisierung (insbesondere Außendämmung denkmalgeschützter Fassaden) sowie in der fehlenden Barrierefreiheit bzw. den eingeschränkten Möglichkeiten zum barrierefreien Umbau.

Der Anteil der nach 2001 entstandenen Wohnungen lag in Heidelberg im Jahr 2011 bei 6 Prozent und damit in ähnlicher Höhe wie in den meisten Umlandgemeinden (Abbildung 18). Das hohe Neubauvolumen zwischen 2012 und 2017 hat diesen Anteil inzwischen auf ca. 11 Prozent erhöht.

Abb. 18 Wohnungsbestand nach Baualter in Heidelberg im Vergleich zu den Gemeinden des Mittelbereichs



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

Wohnungsnutzung

Das Verhältnis von Eigentums- zu Mietwohnungen wird von der Gebäudestruktur beeinflusst (siehe Abbildung 10). Während Einfamilienhäuser zu größeren Anteilen von den Eigentümern selbst genutzt werden, dominiert die Vermietung den Markt der Geschosswohnungen. Dies ist dadurch bedingt, dass sich ein Großteil der Geschosswohnungen im Eigentum von Bestandshaltern, d.h. Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern (Ergebnisse Zensus 2011), die die Immobilien zum Zweck der Vermietung besitzen, befindet und nicht zum Erwerb als Teileigentum angeboten wird. Darüber hinaus ist der Erwerb einer Geschosswohnung durch die Bildung einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit höherem Organisationsaufwand und geringerer Selbstbestimmung über das individuelle Eigentum verbunden. Diese Form der Eigentumsbildung ist daher etwas weniger beliebt.

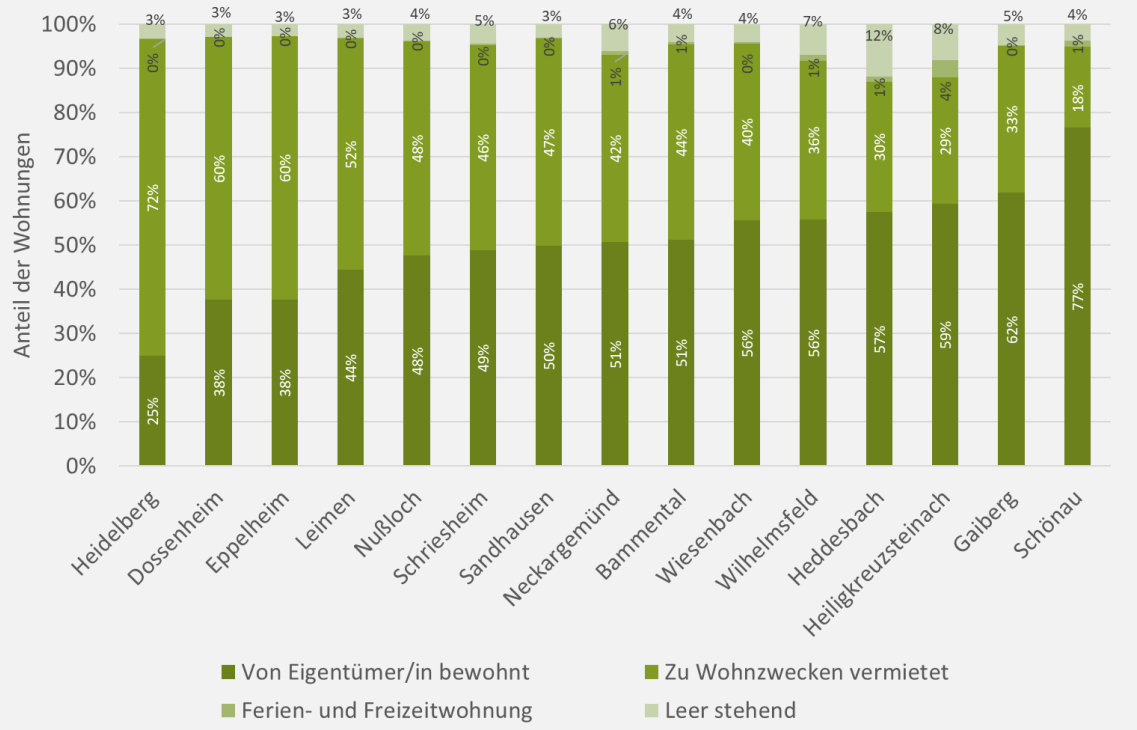
Der Zusammenhang zwischen der Gebäudestruktur und der Eigentumsquote spiegelt sich in den Eigentumsquoten im Vergleich zwischen Heidelberg und der Region wider (Abbildung 18). Neben Heidelberg mit der geringsten Selbstnutzerquote weisen auch die Gemeinden Dossenheim und Eppelheim geringe Anteile von Wohnungen, die vom Eigentümer bewohnt werden, auf. Dies korreliert mit ihrem gleichzeitig – im Vergleich der Umlandgemeinden – geringen Anteil an Einfamilienhäusern (Abbildung 17).

Im Vergleich zu anderen Großstädten war die im Zensus 2011 erhobene Eigentumsquote in Heidelberg mit 25 Prozent etwas geringer (Freiburg 27 Prozent, Mannheim 28 Prozent, Karlsruhe 29 Prozent)[9]. Die Erhebung der Daten erfolgte vor Realisierung der Bahnstadt. Dort entstand bis

[9] Aus der Mietspiegelerhebung und der Heidelberg-Studie wurden ebenfalls Eigentumsquoten ermittelt. Diese weichen mit 37 % (Heidelberg-Studie 2018) bzw. 45 % (Mietspiegelerhebung 2019) von den Ergebnissen des Zensus ab. Die Abweichungen können unter anderem auf die Stichprobe, ein

November 2018 mit 41 Prozent ein gegenüber der Gesamtstadt überdurchschnittlicher Anteil an Eigentumswohnungen. Diese werden zu 73 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt (S-Immobilien Heidelberg), so dass die Selbstnutzerquote in der Bahnstadt bei rund 30 Prozent liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Selbstnutzerquote in der Gesamtstadt gegenüber der Zensuserhebung 2011 leicht erhöht hat.

Abb. 19 Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung in Heidelberg im Vergleich zu den Gemeinden des Mittelbereichs 2011



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

Wohnungen in selbstgenutztem Wohneigentum wurden nur zum Teil von den aktuellen Bewohnern selbst erworben. 20 Prozent der Befragten in der Heidelberg-Studie, die im Eigentum leben, gaben an, dieses geerbt zu haben (Stadt Heidelberg 2019b, S. 57).

Preise im Wohnungsbestand

Für die Betrachtung der Preise für das Wohnen können nicht nur die Segmente Miete und Eigentum herangezogen werden. Ebenso bestehen unterschiedliche Abgrenzungen der Mietpreise (siehe Infokasten).

selektives Antwortverhalten bei der Heidelbergstudie und einen personen- statt haushaltsbezogenen Analyseansatz zurückzuführen sein.

Abgrenzungen unterschiedlicher Mietpreisbegriffe

Der überwiegende Teil der Haushalte, die zur Miete wohnen, verfügt über einen bestehenden (und zum Teil langjährigen) Mietvertrag. Da die Erhöhung der Miete in einem bestehenden Mietvertrag nicht nur rechtlich begrenzt ist, sondern auch, weil diese Möglichkeiten von vielen Eigentümern nicht ausgeschöpft werden[10], liegen diese **Bestandsmieten** in bestehenden Verträgen in angespannten Wohnungsmärkten im Durchschnitt deutlich unter denen, die aktuell am Markt angeboten werden. Die Bestandsmieten zeigen im Vergleich zu den anderen Preisabgrenzungen am treffendsten, wie viel bezogen auf die Mehrzahl der Haushalte einer Stadt tatsächlich für das Wohnen zur Miete bezahlt wird.

Die sogenannte **Neuvertragsmiete**, also der Mietpreis, der in einem neuen Mietvertrag festgelegt wird, liegt entsprechend über der durchschnittlichen Bestandsmiete. Sie spiegelt wider, was ein Haushalt, der eine Mietwohnung neu bezieht für die Miete aufbringen muss. Während die Bestandsmieten auch ältere Mietverträge umfassen, reagieren Neuvertragsmieten auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und können somit auch als Gradmesser für eine Marktanspannung genutzt werden.

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten werden nicht in einer amtlichen Statistik erfasst bzw. für eine solche erhoben. Als Informationsquelle über die Mietpreise kann der Mietspiegel herangezogen werden. Die **Mietspiegelmiete** wird alle vier Jahre nach wissenschaftlichen Kriterien auf der Basis einer repräsentativen Befragung ermittelt und von Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt. Jeweils nach zwei Jahren erfolgt eine Indexfortschreibung (zuletzt 2017). Der Mietspiegel umfasst Bestandsmieten, bei denen in den letzten vier Jahren eine Änderung der Miethöhe eingetreten ist, sowie Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum. Die Erhebung erfolgt ausschließlich zu Zwecken des Mietspiegels. Für die vorliegende Studie können daher aus dem Mietspiegel nur die aggregierten und im Mietspiegelbericht veröffentlichten Ergebnisse, nicht aber die Daten zur Mietpreisstruktur, genutzt werden.

Weitere Grundlage für die Analyse der Mietpreise sind **Angebotsmieten**. Bei diesen handelt es sich um Preise für Wohnungen, die in Internetportalen oder Zeitungen inseriert wurden. Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten wird jedoch ein großer Teil der Mietwohnungen über private Kontakte (Hinweise und Vermittlung an Bekannte und Verwandte) vergeben. Dies betrifft insbesondere Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Ebenso inserieren größere Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen häufig nicht über Internetportale oder andere Medien, sondern verfügen über eigene Wartelisten oder Angebotsplattformen auf ihren eigenen Homepages[11]. Die Angebotsmieten sind daher in Bezug auf die tatsächlich am Markt vereinbarten Neuvertragsmieten höher.[12] Trotz dieser Verzerrung der Preise sind die inserierten Angebotsmieten wichtige Grundlage für diese Studie, da es sich um die einzigen differenzierten Informationen zu den Mietpreisen handelt, die zur Verfügung stehen.

---

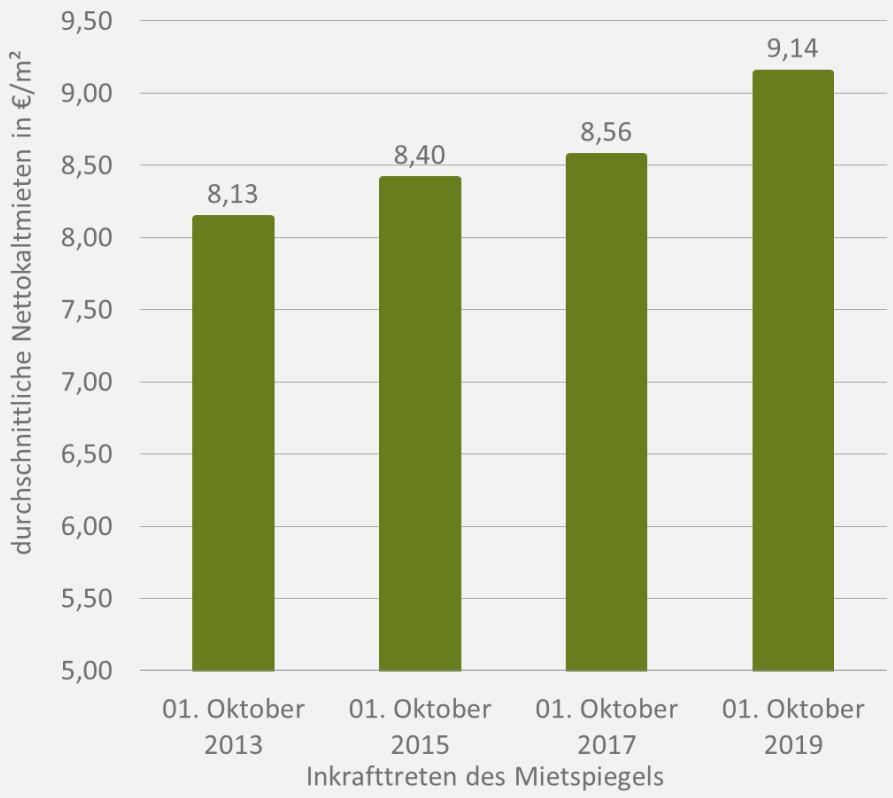
10 Eine Vermieterbefragung von Haus & Grund hat ergeben, dass in 63 % der Mietverträge die Miete noch nie angepasst wurde (Haus & Grund 2017)

11 Bei den für diese Studie genutzten Angebotsmieten wurden vom Anbieter nach Möglichkeit auch Angebote auf den Homepages der größeren Wohnungsunternehmen einbezogen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel lag 2017 bei 8,56 Euro pro Quadratmeter. Seit 2013 ist die Mietspiegelmiete damit um rund 5,3 Prozent angestiegen. Für die Mietspiegel 2013 und 2017 wurden die 2011 bzw. 2015 erhobenen Mietpreise anhand des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Im Zeitraum 2013 bis 2017 lag der Anstieg der Mietspiegelmiete nur geringfügig über dem der Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum (4,9 %; Statistisches Bundesamt). Um eine zweite Neuerhebung in der Analyse berücksichtigen zu können, wurde auch der Mietspiegel 2019 in die Betrachtung einbezogen. Im Vergleich zum Wert der Indexfortschreibung von 2017 ist die Mietspiegelmiete 2019 mit 6,8 Prozent deutlich angestiegen auf 9,14 Euro pro Quadratmeter. Die Verbraucherpreise stiegen im gleichen Zeitraum lediglich um 1,8 Prozent (ebd.). Der aktuelle Preisanstieg ist vor allem auf die hohe Neubauintensität zurückzuführen.

Die Entwicklung der Mietspiegelmieten ist ein wichtiger Indikator für die Marktanspannung. Die Preisanstiege weisen in diesem Segment bis 2017 auf eine verhalten zunehmende Marktanspannung hin, die sich bis Anfang 2019[13] deutlich verstärkt hat. Für ein genaueres Bild müssen im Folgenden weitere Indikatoren und Segmente herangezogen werden.

Abb. 20 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche auf Basis des Heidelberger Mietspiegels



Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Anmerkung: Mietspiegelerhebungen erfolgten 2015 und 2019. 2013 und 2017 wurden Indexfortschreibungen auf Basis der jeweils vorhergehenden Erhebung durchgeführt.

---

12 Eine Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg im Zuge der Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft von 2018 ermittelte für Wohnungen zwischen 25 und 45 Quadratmeter eine Differenz von 40 bis 45 Prozent (je nach Lagequalität) zwischen den Neuvertragsmieten und den Angebotsmieten.

13 Die Erhebung der Mietspiegelmiete umfasst den Zeitraum bis Anfang 2019.

Tab. 2 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf Basis des Heidelberger Mietspiegels

	2013	2015	2017	2019	2013-2017	2013-2019
durchschnittliche Nettokaltmiete	8,13 €/m²	8,40 €/m²	8,56 €/m²	9,14 €/m²	+0,43 €/m²	+1,01 €/m²
Preisentwicklung zum vorherigen Mietspiegel		+3,3 %	+1,9 %	+6,8 %	+5,3 %	+12,4 %

Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Der Median[14] der Angebotsmietpreise bei Bestandswohnungen (nettokalt) lag 2013 bei 9,83 Euro pro Quadratmeter und stieg bis 2017 auf 10,81 Euro pro Quadratmeter. Der Anstieg lag mit 10 Prozent mehr als doppelt so hoch, wie der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt (Statistisches Bundesamt). Bezogen auf die durchschnittlichen jährlichen Steigerungsraten fiel der Anstieg der Angebotsmieten etwa genauso hoch aus, wie der Anstieg der Mietspiegelmiete (1,9 % pro Jahr bei den Angebotsmieten gegenüber 2,0 % pro Jahr bei den Mietspiegelmieten)[15].

Tab. 3 Entwicklung des Medians der Angebotsmieten (nettokalt, ohne Neubau)

	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Median Angebotsmiete	9,83 €/m²	9,79 €/m²	10,00 €/m²	10,28 €/m²	10,81 €/m²	+0,98 €/m²
Preisentwicklung zum Vorjahr		-0,4 %	+2,1 %	+2,8 %	+5,2 %	+10,0 %

Datengrundlage: empirica-systeme GmbH; den Mietpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 2.266 Fälle, 2014 2.779 Fälle, 2015 1.698 Fälle, 2016 1.967 Fälle, 2017 1.919 Fälle.

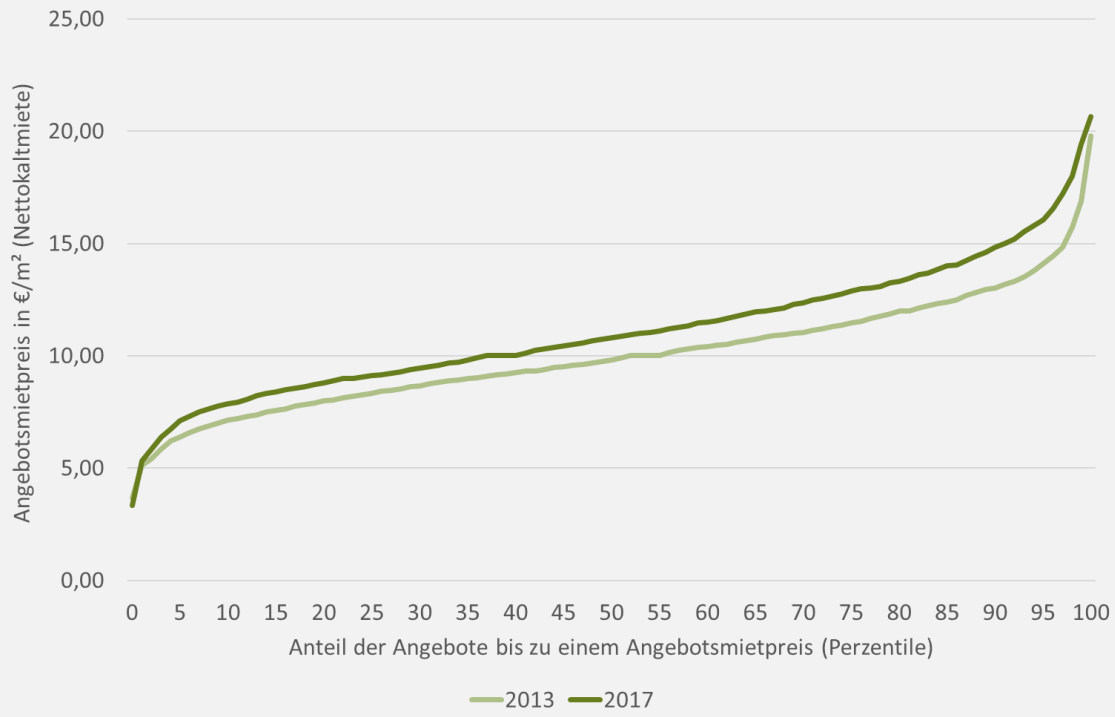
Der Mietpreisanstieg erfolgte nicht gleichmäßig in allen Preissegmenten. Dies wird in Abbildung 21 im Abstand der beiden Kurven deutlich. In den obersten 30 Prozent der Angebote stiegen die Preise von 2013 bis 2017 um bis zu 16 Prozent, während der Preisanstieg in der unteren Hälfte der Angebote um die 10 Prozent betrug.
Mit einem Mietbudget von 10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmiete) konnte man bei den Angebotsmieten (ohne Neubau) 2013 52 Prozent und 2017 noch 40 Prozent der Angebote finanzieren.

---

14 Der Median ist der Wert, der die Gesamtheit aller Messwerte genau in der Mitte teilt (Zentralwert). Für die Angebotsmieten bedeutet das, dass 50 Prozent der Angebote unterhalb dieses Mietpreises liegen und 50 Prozent oberhalb.

15 Für die Mietspiegelmiete wurde ein Zeitraum von sechs Jahren berücksichtigt, da die Erhebung bereits zu Beginn 2019 abgeschlossen wurde.

Abb. 21 Anteil der Wohnungsangebote (ohne Neubau) innerhalb der Angebotsmietpreise im Vergleich 2013 und 2017



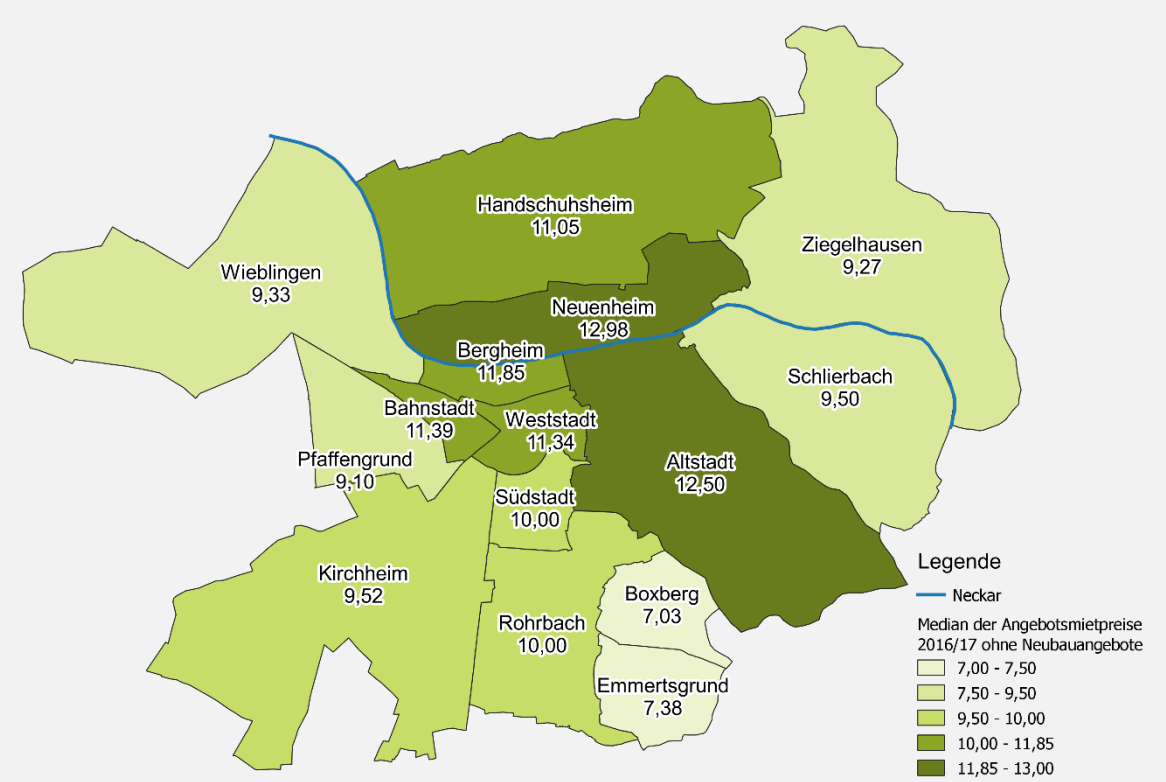
Datengrundlage: empirica-systeme GmbH
Lesehilfe: Die Kurven geben an, welcher Anteil der Angebote unter bzw. über einem bestimmten Mietpreis angeboten werden. Bei einem Wert von 10 auf der unteren Skala liegen 10 Prozent der Angebote unter und 90 Prozent der Angebote über dem angegebenen Mietpreis. Der Wert von 50 entspricht dem Median, der alle Angebote genau in der Mittel teilt, d.h. 50 Prozent der Angebote liegen über, 50 Prozent der Angebote unter diesem Mietpreis.
Den Mietpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 2.266 Fälle, 2017 1.919 Fälle.

Eine zunehmende Markanspannung, wie sie von den befragten Vertretern der Wohnungswirtschaft beobachtet wurde (siehe Experteninterviews), lässt sich mit Hilfe der Entwicklung der Angebotsmieten (ohne Neubau) 2013-2017 (Tabelle 3; Abbildung 21) und der Mietspiegelmiete 2013-2017 bzw. 2019 belegen (Tabelle 2). Als Indikator ergänzen sich beide Erhebungsgrößen aufgrund der zum Teil unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente, die in die Betrachtung einfließen (siehe Infokasten S. 32).

„…so ab 2010 ist eigentlich der Markt langsam, aber dann stetig und immer stärker – was die Preisentwicklung und die Nachfrage betrifft – nach oben gegangen.“
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Zwischen den Stadtteilen unterscheidet sich das Preisniveau deutlich. Der höchste Median der Angebotsmieten findet sich bei in Neuenheim inserierten Wohnungen (12,98 €/m²). Aber auch die Altstadt, Handschuhsheim, Bergheim, die Bahnstadt und die Weststadt liegen oberhalb des gesamtstädtischen Medians. Der niedrigste Median der Angebotsmieten findet sich bei Inseraten in Boxberg (7,03 €/m²).

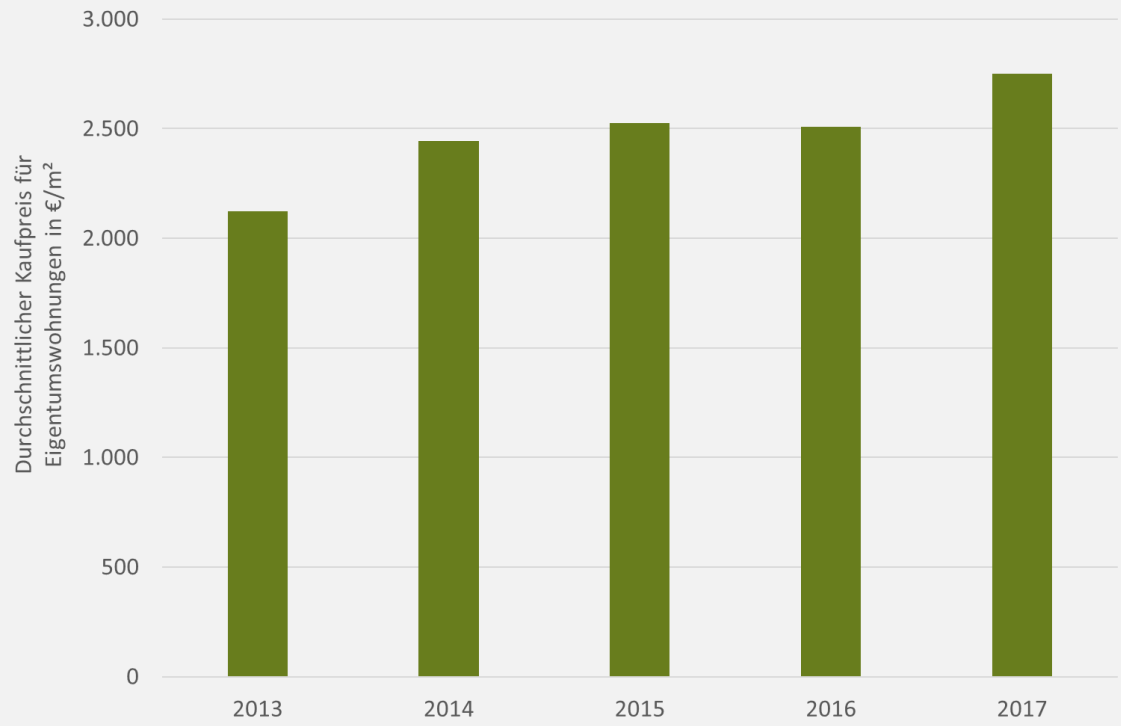
Abb. 22 Median der Angebotsmietpreise in Euro pro Quadratmeter 2016/2017 ohne Neubau in den Heidelberger Stadtteilen



Datengrundlage: empirica-systeme GmbH
Den Mietpreisen liegen 3.886 Inserate zugrunde.

Auch im Eigentumssegment weisen steigende Preise als Indikator auf eine zunehmende Marktanspannung hin. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen ist zwischen 2013 und 2017 um 29,6 Prozent gestiegen.

Abb. 23 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf



Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg.
Anmerkung: Den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 305 Fälle, 2014 415 Fälle, 2015 391 Fälle, 2016 350 Fälle, 2017 355 Fälle.

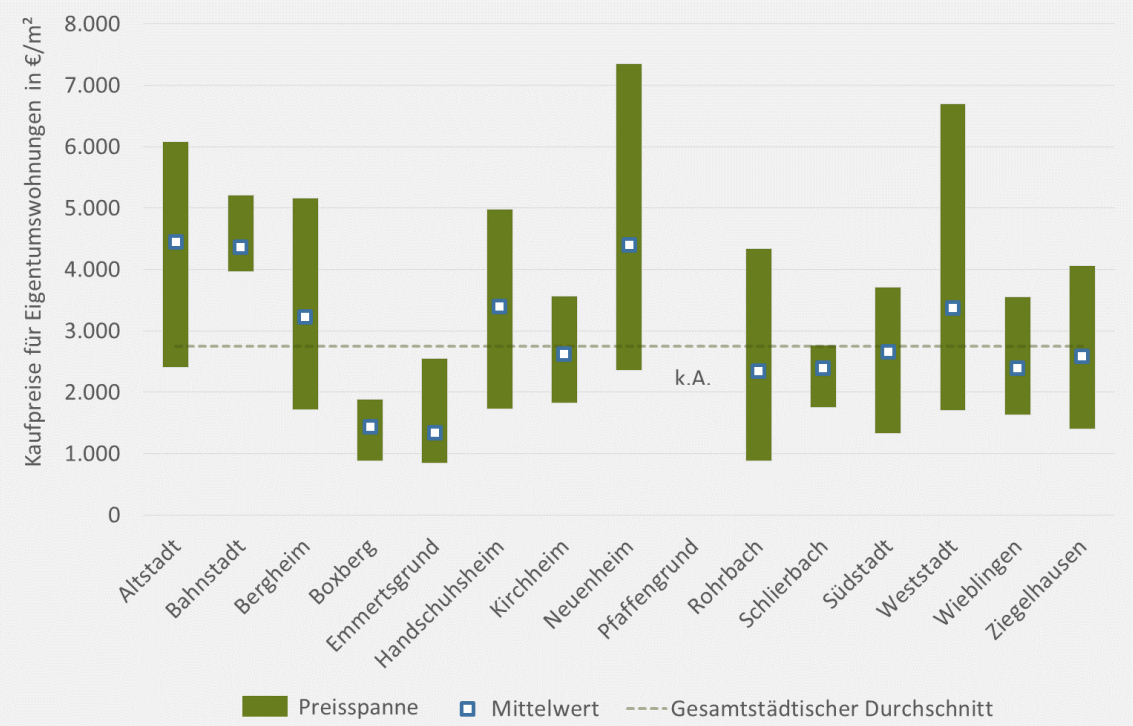
Tab. 4 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf

	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Durchschnittlicher Kaufpreis	2.121 €/m²	2.443 €/m²	2.525 €/m²	2.508 €/m²	2.749 €/m²	+628 €/m²
Preisentwicklung zum Vorjahr		+15 %	+3 %	-1 %	10 %	+29,6 %

Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
Anmerkung: Den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 305 Fälle, 2014 415 Fälle, 2015 391 Fälle, 2016 350 Fälle, 2017 355 Fälle.

Auch bei den Eigentumswohnungen sind deutliche Preisunterschiede zwischen den Heidelberger Stadtteilen festzustellen. Die Durchschnittspreise reichen 2017 von 1.346 €/m² in Emmertsgrund bis 4.445 €/m² in der Altstadt. Auch die Preisspannen der Kaufpreise sind zwischen den Stadtteilen sehr verschieden. Dies ist durch die unterschiedliche Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots, sowohl ausgehend von der kleinräumigen Lage in den Stadtteilen als auch der Qualität der gehandelten Wohnungen, bedingt. Das Preisniveau unterscheidet sich demnach zwar zwischen den Heidelberger Stadtteilen, in der überwiegenden Zahl der Stadtteile lassen sich jedoch sowohl günstigere als auch teurere Wohnungen als dem gesamtstädtischen Durchschnittspreis erwerben.

Abb. 24 Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in den Stadtteilen 2017

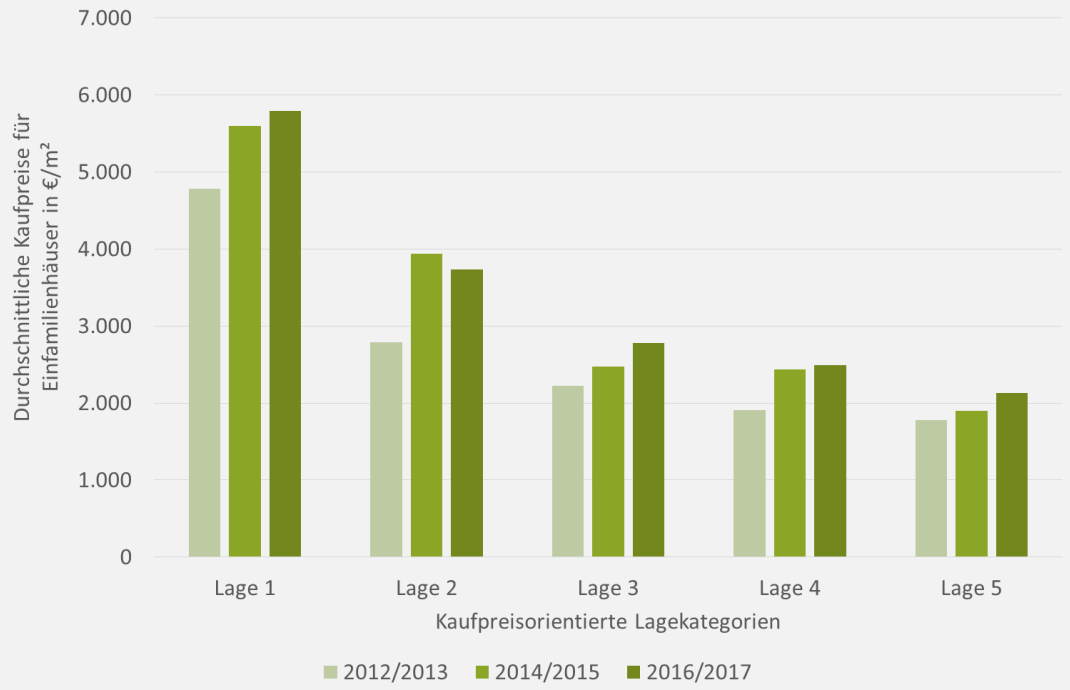


Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
Anmerkung: den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: Altstadt 15, Bahnstadt 4, Bergheim 25, Boxberg 9, Emmertsgrund 26, Handschuhsheim 26, Kirchheim 27, Neuenheim 21, Rohrbach 120, Schlierbach 7, Südstadt 6, Weststadt 29, Wieblingen 18, Ziegelhausen 22.

Die Zahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern ist in Heidelberg deutlich geringer als die der Eigentumswohnungen. Der gesamtstädtische Durchschnitt für Einfamilienhäuser wird vom Gutachterausschuss nicht angegeben. Aufgrund der Fallzahl ist dieser zu abhängig von den Lagekategorien. Dadurch sind die Auswertungsmöglichkeiten für dieses Segment eingeschränkt. Um vergleichbare Aussagen treffen zu können, werden die Verkäufe vom Gutachterausschuss Lagekategorien zugeordnet, die sich an den Bodenrichtwerten, den Quadratmeterpreisen und der Baustruktur orientieren.[16] In allen Lagekategorien ist seit 2012/2013 ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser festzustellen. Anders als bei den Angebotsmietpreisen, die im teuren Segment stärker gestiegen sind als im günstigen, hat sich der Preisanstieg im Einfamilienhaussegment stärker auf alle Preissegmente bzw. Lagen ausgewirkt.

[16] Zum Lagetyp 1 gehören wesentliche Teile der Altstadt, Neuenheim sowie Teilbereiche von Handschuhsheim. Lagetyp 2 umfasst u.a. Teile der Bahnstadt, der Weststadt und Rohrbachs. Zu Lagetyp 3 gehören u.a. Teilbereiche von Bergheim, der Südstadt und Ziegelhausens. Lagetyp 4 umfasst u.a. Bereiche von Kirchheim, Pfaffengrund und Wieblingen. Zum Teilbereit 5 zählen neben Boxberg und Emmertsgrund kleinere Bereiche anderer Stadtteile z. B. von Pfaffengrund, Rohrbach, Kirchheim. Die genaue Abgrenzung der Lagetypen findet sich unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss.

Abb. 25 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf nach Lagetypen



Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
Anmerkung: Aufgrund der geringen Verkaufszahlen von Einfamilienhäusern wurden jeweils zwei Jahre zusammengefasst. Die kaufpreisorientierten Lagekategorien wurden vom Gutachterausschuss zur besseren Vergleichbarkeit der Kaufpreise ausgehend vom Bodenrichtwert, dem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und der Bebauungsstruktur festgelegt. Die genaue Einteilung ist unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss verfügbar.
Den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2012/2013 186 Fälle, 2014/2015 172 Fälle, 2016/2017 176 Fälle.

Tab. 5 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf nach Lagetypen

		Lage 1	Lage 2	Lage 3	Lage 4	Lage 5
Durchschnittlicher Kaufpreis für Einfamilienhäuser	**2012/13**	4.786 €/m²	2.788 €/m²	2.222 €/m²	1.908 €/m²	1.782 €/m²
	2016/17	5.789 €/m²	3.739 €/m²	2.782 €/m²	2.493 €/m²	2.131 €/m²
Preisentwicklung 2012/13 zu 2016/17		21 %	34 %	25 %	31 %	20 %

Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg.
Anmerkung: siehe Abbildung 25

Die betrachteten Preise im Miet- und Eigentumssegment weisen als Indikator auf eine zunehmende Marktanspannung hin. Zwar fallen die Preisanstiege in den einzelnen Segmenten unterschiedlich hoch aus, im Gesamttrend müssen Haushalte bei dem Bezug einer neuen Wohnung (ob Eigentum oder Miete) höhere Kosten aufbringen als noch 2013.

„(…) in allen Segmenten des Wohnungsmarktes – angefangen von den Baupreisen, bis zum Schluss zu den Verkaufspreisen – hat sich alles drastisch verteuert."
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

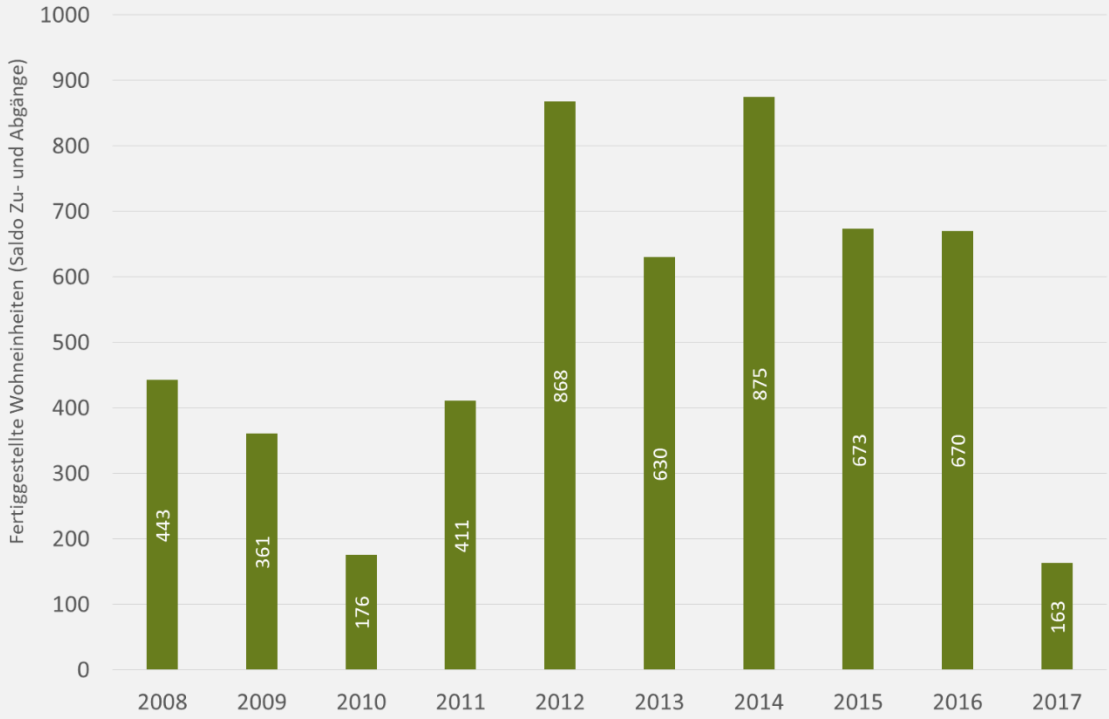
3.1.2. Wohnungsneubau

Entwicklung des Neubaus

In einer wachsenden Region wie dem Rhein-Neckar-Raum ist Wohnungsneubau notwendig, um den steigenden Wohnungsbedarf zu bedienen. Eine ausreichende Neubauleistung in Heidelberg dient dem Marktgleichgewicht am Wohnungsmarkt insgesamt. Neben der Erweiterung des Wohnungsangebots dient der Wohnungsneubau auch der Erneuerung des Bestands. Moderne Wohnqualitäten und Anforderungen, etwa an die Energieeffizienz oder Barrierefreiheit, können meist nur mit hohem Aufwand in bestehenden Gebäuden geschaffen werden. Der Neubau ist somit von hoher Bedeutung, um diese im Wohnungsbestand vorzuhalten und so auch die aktuellen Wohnpräferenzen zu erfüllen.

Der Wohnungsneubau in Heidelberg hat nach geringeren Fertigstellungszahlen in den 2000er Jahren zwischen 2012 und 2016 deutlich angezogen. Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt auf ähnlich geringem Niveau. Der Anstieg der Fertigstellungszahlen ist vor allem auf den verstärkten Neubau von Geschosswohnungen zurückzuführen.

Abb. 26 Entwicklung des Wohnungsneubaus in Heidelberg 2008 bis 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die Steigerung des Neubaus war möglich, da mit der Bahnstadt Flächen für einen neuen Stadtteil verfügbar waren. In den 2000er Jahren war der Neubau hingegen auf den Bestand sowie Baulücken und kleinere Arrondierungen im Außenbereich beschränkt. 2012 begann die Aufsiedelung der Bahnstadt. Rund 57 Prozent der zwischen 2013 und 2017 fertiggestellten Wohnungen lagen in der Bahnstadt.

Tab. 6 Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) nach Gebietskategorien											
Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden...	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
...in Neubaugebieten	0	0	0	18	26	315	821	579	440	193	112
...im Bestand	212	403	314	-25	328	174	-220	227	122	122	15
...in Baulücken	80	30	43	44	54	67	28	69	106	353	32
...im Außenbereich und in Sondergebieten	88	10	4	139	3	312	1	0	5	2	4
Gesamt	380	443	361	176	411	868	630	875	673	670	163

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die hohen Neubauleistungen in Heidelberg übersteigen die anderer Städte Baden-Württembergs. In einzelnen Umlandgemeinden des Mittelbereichs wurde gemessen an der Einwohnerzahl zwar zum Teil eine ähnliche Neubauintensität erreicht (vergleiche Kapitel 2.1), jedoch deutlich unsteter. Einzelne Neubauentwicklungen führen in den Umlandgemeinden nur in einzelnen Jahren zu hohen Fertigstellungszahlen, die jedoch nach der Umsetzung auch schnell wieder auf ein geringes Niveau absinken. Ein relativ konstant hohes Neubauniveau, wie es in Heidelberg erreicht wurde, weisen in diesem Zeitraum nur Nußloch und Schriesheim auf.

Struktur des Wohnungsneubaus

Von den rund 3.400 zwischen 2013 und 2017 in Heidelberg fertiggestellten Wohnungen waren rund 90 Prozent Geschosswohnungen und 10 Prozent Wohnungen in Einfamilienhäusern. Verglichen mit dem Wohnungsbestand sind mit 63 Prozent überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen (inkl. Küche) entstanden (Abbildung 27), was der Kategorie der Ein- und Zweizimmerwohnungen entspricht. Die übrigen Wohnungsgrößen sind im Neubau entsprechend unterrepräsentiert.

Die Bahnstadt hat einen wesentlichen Anteil am Bau kleiner Wohnungen im genannten Zeitraum. Bei 39 Prozent der Wohnungen in der Bahnstadt handelt es sich 2017 um Ein-Raum-Wohnungen (Amt für Stadtentwicklung und Statistik). Im gesamten Heidelberger Wohnungsbestand liegt deren Anteil bei knapp 9 Prozent (siehe Abbildung 14). Mit der weiteren Bebauung der Bahnstadt, die zu höheren Anteilen auch größere Wohnungen enthalten wird, wird sich der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen im Stadtteil zukünftig verringern.

Abb. 27 Wohnungsgrößen im Neubau im Vergleich zum Wohnungsbestand

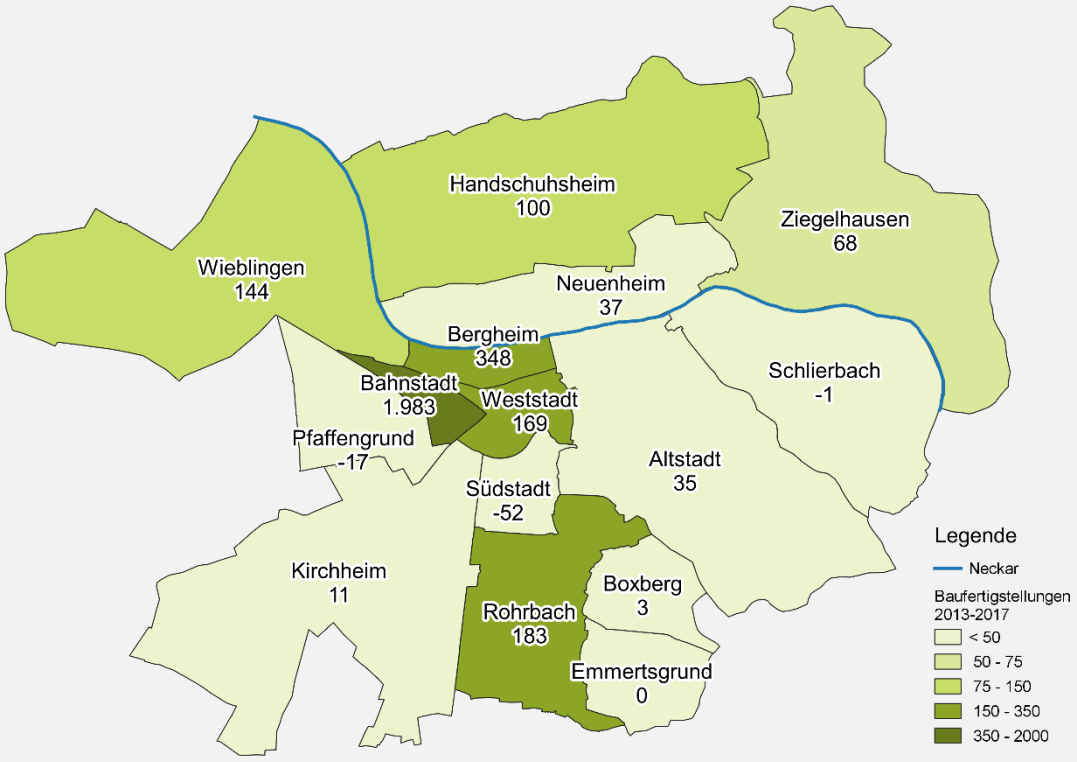
Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Anmerkung: Als Räume werden Wohnräume sowie Küchen erfasst. Eine Wohnung mit 1-3 Räumen entspricht in der Regel einer Wohnung mit 1-2 Zimmern, Küche und Bad.

Bezogen auf die Gesamtstadt wurden 39 Prozent der rund 3.400 von 2013-2017 fertiggestellten Wohnungen als Eigentumswohnungen, 61 Prozent zur Vermietung errichtet (Amt für Stadtentwicklung und Statistik). Dieser Eigentumsanteil beinhaltet selbstgenutzte Wohnungen und Wohnungen, welche als Anlageobjekt erworben wurden. Aktuell günstige Zinsbedingungen für Immobilienkredite ermöglichen mehr Haushalten Eigentum zu bilden und schaffen gleichzeitig Anreize für Anleger. Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen folgt dementsprechend der Nachfrage am Markt.

In der Bahnstadt wurden wie bereits erwähnt bis November 2018 29 Prozent der bis dahin errichteten Wohnungen von Selbstnutzern erworben (S-Immobilien Heidelberg). 59 Prozent der Wohnungen werden von Wohnungsunternehmen vermietet. Hinzu kommen 12 Prozent, die von Kapitalanlegern erworben wurden und für die auch anzunehmen ist, dass sie vermietet werden. Der Anteil der Mietwohnungen in der Bahnstadt liegt somit insgesamt bei 71 Prozent.

Neben der Bahnstadt, die einen wichtigen Anteil an den Neubauleistungen in Heidelberg hat, wurden auch in Bergheim, der Weststadt, Rohrbach und Wieblingen im Zeitraum 2013 bis 2017 jeweils über 100 Wohnungen fertiggestellt.

Abb. 28 Baufertigstellungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) 2013-2017 in den Heidelberger Stadtteilen

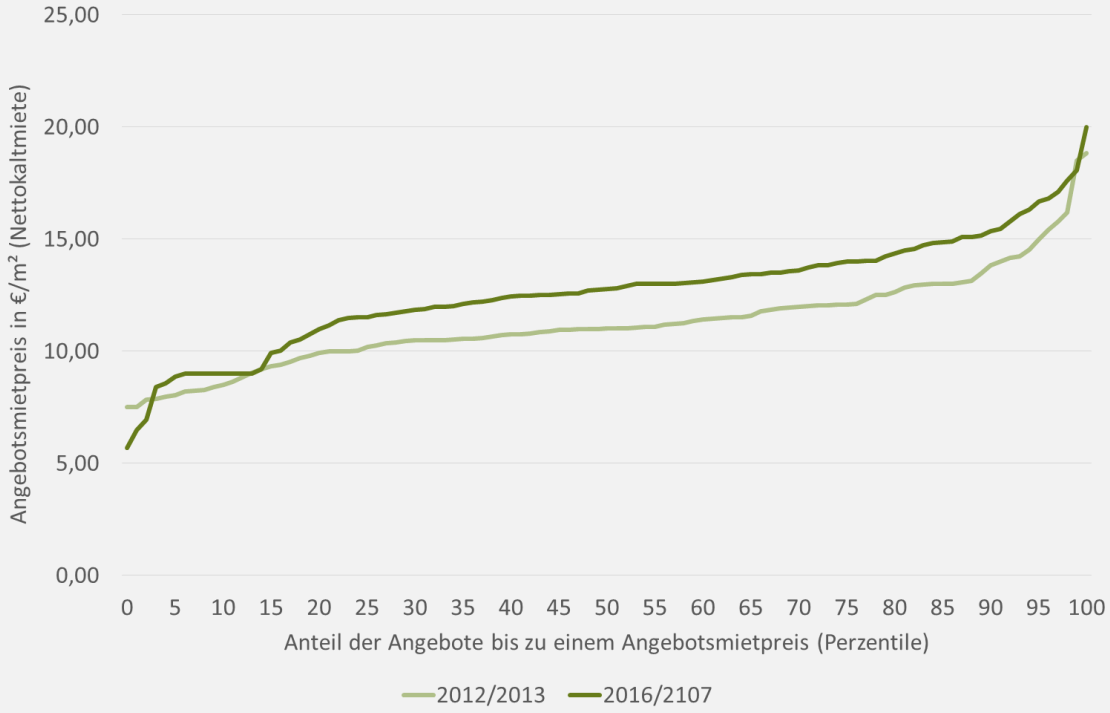


Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Preise im Wohnungsneubau

Die Preise im Wohnungsneubau sind durch die Grundstückspreise und die Baukosten bedingt. Sie bilden die wesentlichen Ausgaben der Wohnungsbauinvestoren und damit auch die Mindesteinnahmen, die diese erzielen müssen. Nach Auswertung des Gutachterausschusses in Heidelberg sind die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke zwischen 2013 und 2017 um durchschnittlich 23 Prozent gestiegen. Für die Baukosten im Wohnungsbau ermittelt das Statistische Bundesamt im gleichen Zeitraum einen Anstieg von 11 Prozent. Darin noch nicht enthalten sind Veränderungen bei Qualitätsanforderungen, z. B. durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2016, die die Kosten weiter haben ansteigen lassen (vgl. Spars, Obadovic o.J.). Nach Einschätzung der Heidelberger Marktexperten ergeben sich aufgrund dieser Kostenbedingungen aktuell Neubaumietpreise von etwa 12 €/m². Unter 10 €/m² lassen sich freifinanzierte Neubauten aktuell nach Expertenmeinung kostendeckend nicht realisieren. Ausnahme sind der Neubau auf eigenem Grundstück, der keine Grundstückskosten verursacht, zum Beispiel in Form der Nachverdichtung. Die inserierten Neubaupreise spiegeln diesen Umstand wider. Rund 33 Prozent der Angebote lagen 2016/2017 zwischen 11 €/m² und 13 €/m² bezogen auf die Nettokaltmiete. Bei den Wohnungsangeboten unter 10 €/m² ist davon auszugehen, dass es sich um geförderte Wohnungen oder aber Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken handelt.

Abb. 29 Anteil der Wohnungsangebote (nur Neubau) innerhalb der Angebotsmietpreise im Vergleich 2012/2013 und 2016/2017



Datengrundlage: empirica-systeme GmbH
Den Mietpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2012/2013 386, 2016/2017 289.

Der Preisanstieg bei den Neubau-Angebotsmieten zwischen 2012/13 und 2016/17 ist, trotz des höheren absoluten Niveaus, mit 16,2 Prozent höher ausgefallen als der Preisanstieg für Angebotsmieten für Bestandswohnungen, der im gleichen Zeitraum 10 Prozent betrug (Tabelle 3).

Tab. 7 Entwicklung des Medians der Neubau-Angebotsmieten (nettokalt)

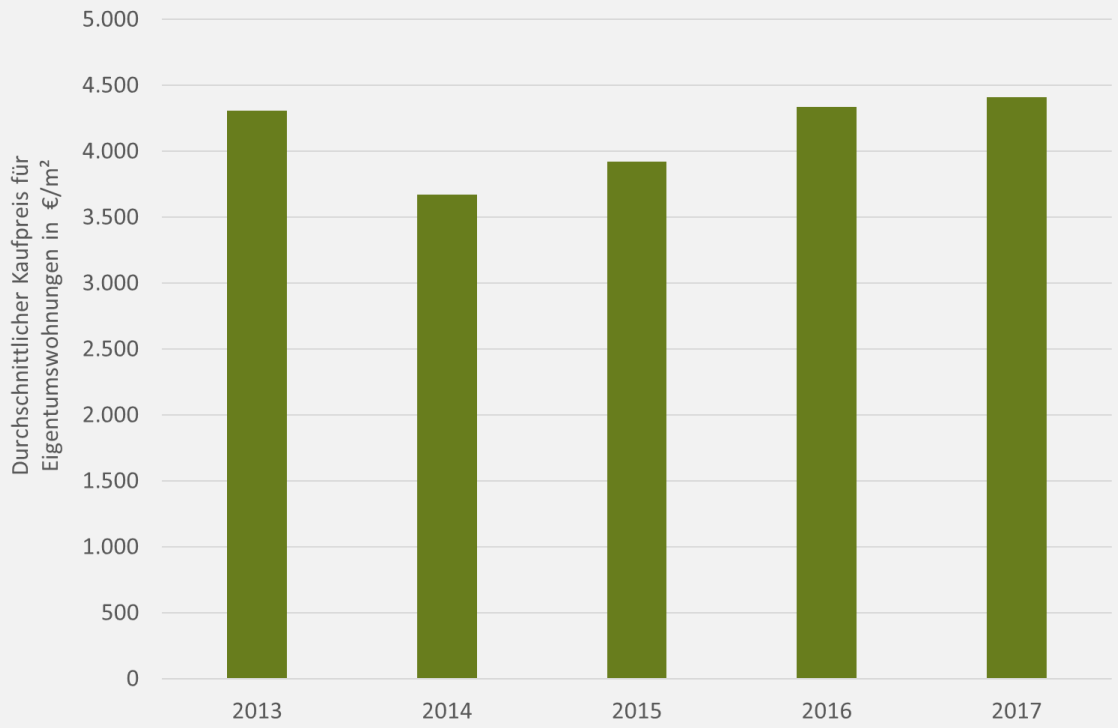
	2012/2013	2014/2015	2016/2017	2012/13-2016/17
Median Angebotsmiete (nettokalt, Neubau)	11,01 €/m²	11,98 €/m²	12,79 €/m²	+1,78 €/m²
Preisentwicklung zum vorherigen Zeitraum		+8,8 %	+6,8 %	+16,2 %

Datengrundlage: empirica-systeme GmbH
Den Mietpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde. : 2012/2013 386 Fälle,2014/2015 384 Fälle, 2016/2017 289 Fälle.

Bei der Entwicklung der Kaufpreise ergibt sich ein anderes Bild als bei den Mietpreisen. Die Kaufpreise von neuen Eigentumswohnungen (Erstverkauf) sind zwischen 2013 und 2017 um 2,4 Prozent und damit deutlich weniger gestiegen als die Preise für Wohnungen im Wiederverkauf (29,6 Prozent; vergleiche Tabelle 8 und Tabelle 4).

In den Jahren 2014 und 2015 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise sogar unter denen von 2013. Beachten muss man dabei, dass die Verkaufszahlen bei den Neubau-Wohnungen wesentlich geringer sind, als bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (in 2016/2017 220 Verkaufsfälle im Erstverkauf gegenüber 705 im Weiterverkauf). Daher können größere Einzelobjekte bereits Schwankungen im Durchschnittspreis bewirken. Im Einfamilienhaus-Segment sind die Verkaufszahlen von neuen Immobilien so gering, dass sich keine fundierten Aussagen zur Preisentwicklung treffen lassen.

Abb. 30 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Erstbezug



Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
Anmerkung: Den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 252 Fälle, 2014 148, 2015 102 Fälle, 2016 102 Fälle, 2017 118 Fälle.

Tab. 8 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Erstbezug

	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Durchschnittlicher Kaufpreis	4.307 €/m²	3.670 €/m²	3.916 €/m²	4.336 €/m²	4.409 €/m²	+102 €/m²
Preisentwicklung zum Vorjahr		-15 %	+7 %	+11 %	+2 %	+2,4 %

Datengrundlage: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
Anmerkung: Den Kaufpreisen liegen folgende Fallzahlen zugrunde: 2013 252 Fälle, 2014 148, 2015 102 Fälle, 2016 102 Fälle, 2017 118 Fälle.

3.1.3. Zwischenfazit

Innerhalb der Region zeichnet sich Heidelberg durch einen Wohnungsbestand mit Schwerpunkt auf kleinen und mittelgroßen Wohnungen (bis Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad) in Mehrfamilienhäusern aus. Der Wohnungsbestand in Eppelheim, Dossenheim und Leimen ist mit dem in Heidelberg von den Umlandkommunen am vergleichbarsten. Die Nachbarstädte bieten damit eine Alternative innerhalb der Region für eine eher städtisch geprägte Wohnungsnachfrage. Die übrigen Umlandregionen weisen deutlich höhere Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern und dadurch größere Wohnungsgrößen auf. Sie bieten damit in der Region ein ergänzendes, stärker suburban-ländlich geprägtes Wohnungsangebot.

Durch die hohe Neubauleistung in Heidelberg in den letzten Jahren wurde nicht nur der Wohnungsbestand erweitert, sondern auch ein zusätzliches Angebot an modernen, den aktuellen

Wohnansprüchen entsprechenden Wohnungen geschaffen. Vor allem die vorhandenen Flächen im neuen Stadtteil Bahnstadt haben dies ermöglicht.

Der bereits 2013 teure Wohnungsmarkt in Heidelberg hat sich zwischen 2013 und 2017 weiter angespannt. Die Preisanstiege fallen in den einzelnen Segmenten unterschiedlich aus. Die Spanne des Anstiegs reicht dabei von 2,4 Prozent für neue Eigentumswohnungen (Erstbezug) bis zu 29,6 Prozent für Eigentumswohnungen im Bestand (Wiederverkauf). Für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf sind kleinräumig im Lagetyp 2 (z. B. Weststadt, Rohrbach) Steigerungen von 34 Prozent festzustellen. Die Mietspiegelmiete ist mit 5,3 Prozent zwischen 2013 und 2017 vergleichsweise gering gestiegen und verzeichnet dann bis Anfang 2019 einen deutlichen Anstieg um 6,8 Prozent (2017-2019). Die Steigerung der Angebotsmieten im Bestand nimmt mit 10 Prozent in 4 Jahren einen mittleren Wert ein.

„Also die Bahnstadt war schon ein massiver Einschnitt auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt. Einfach dadurch, dass nennenswert Stückzahlen pro Jahr auf den Markt gekommen sind. (…) Und das hat definitiv die allgemeine Entwicklung – was die Preisentwicklung betrifft – ein Stück weit im Rahmen gehalten.“
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Trotz der Preisanstiege gehen befragte Vertreter der Wohnungswirtschaft davon aus, dass die hohe Neubauleistung einen positiven Einfluss auf die Preisentwicklung hatte. Es wurde zwischen 2012 und 2016 in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen und so der Druck auf den Heidelberger Wohnungsmarkt etwas verringert. Ohne dieses zusätzliche Angebot wäre der Preisanstieg vermutlich stärker ausgefallen.

3.2. Wohnungsnachfrage

Aufbau der Steckbriefe zu den Nachfragegruppen
Definition der Nachfragegruppe
Besondere Erkenntnisse zur Nachfragegruppe

Beschreibung der Nachfragegruppe:

- Präferenzen für die Wohnung
- Präferenzen für das Umfeld

Darstellung der Verteilung auf die Stadtteile im Vergleich zu allen Haushalten
Darstellung des Dichte-Index (Räumliche Konzentration)
Darstellung der Wohnstandortwahl (Zielstadtteile)

Die Wohnungsnachfrage lässt sich in Gruppen nach Lebenssituation und Haushaltsform unterscheiden. Präferenzen für die Art des Wohnraums (Wohnung/Haus, Eigentum/Miete) und die Lage innerhalb der Stadt werden z. B. durch das Alter, das Vorhandensein von Kindern und das Haushaltseinkommen beeinflusst. Da der ökonomische Status eines Haushalts statistisch nicht verfügbar ist, beruhen die untenstehenden Auswertungen auf Haushaltstypen, die sich nach demographischen Kriterien unterscheiden (Alter, Vorhandensein von Kindern). Die Abgrenzung wurde nach typischen Lebensphasen und abgestimmt mit den in Heidelberg im Bereich Statistik verwendeten Altersgruppen getroffen (siehe Stadt Heidelberg 2018d). Die Haushalte wurden auf Grundlage des Melderegisters von der Stadt Heidelberg gebildet[17].

Insgesamt lassen sich in Heidelberg neun Nachfragegruppen abgrenzen (Tabelle 9). Typisch für eine Universitätsstadt ist, dass Personen zwischen 18 und 29 Jahren, die Starterhaushalte, einen

[17] Zum Verfahren der Haushaltegenerierung siehe auch Kapitel 1.3.

überdurchschnittlichen Anteil an der Wohnungsnachfrage haben. In Heidelberg beträgt dieser 26,7 Prozent. Starterhaushalte sind sehr mobil und waren 2017 für über 60 Prozent der Um- und Zuzüge in Heidelberg verantwortlich. Weitere Nachfragegruppen ohne Kinder sind junge bzw. mittelalte Singles und Paare sowie junge Senioren und Hochbetagte (Tabelle 9). Hinzu kommt die Kategorie „anderer Mehrpersonenhaushalte“, welche z. B. Wohngemeinschaften aber auch erwachsene Kinder, die bei den Eltern wohnen, umfasst. Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren machen in Heidelberg rund 15 Prozent der Wohnungsnachfrage aus. Sie wurden in die Nachfragegruppen junge Familien, ältere Familien und Alleinerziehende unterteilt. Mit steigendem Alter der Haushalte sinkt deren Umzugsneigung, sodass sowohl Familien mit älteren Kindern als auch Seniorenhaushalte in Heidelberg relativ selten umziehen.

Ein Merkmal der Nachfragegruppen ist, dass sie in sich nicht homogen sind. Die demografische Betrachtung zur Unterscheidung der Gruppen bedeutet, dass sich die Lebensstile und individuellen Bedürfnisse der einzelnen Haushalte innerhalb einer Nachfragegruppe unterscheiden können.

Tab. 9 Übersicht über die Nachfragegruppen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt 2017

Nachfragegruppe		Anzahl	Anteil an Haushalten	Binnen-umzüge / Zuzüge	Anteil an Binnen-umzügen / Zuzügen
Haushalte ohne Kinder		70.254	85 %		
Starterhaushalte	*1 - 2 Personen, 18 - 29 Jahre*	22.165	26,7 %	9.495	63,0 %
Junge Singles und Paare	*1 - 2 Personen, 30 - 44 Jahre*	12.791	15,4 %	2.407	16,0 %
Mittelalte Singles und Paare	*1 - 2 Personen, 45 - 64 Jahre*	13.348	16,1 %	890	5,9 %
Junge Senioren	*1 - 2 Personen, 65 - 79 Jahre*	9.915	12,0 %	241	1,6 %
Hochbetagte	*1 - 2 Personen, ab 80 Jahre*	4.418	5,3 %	92	0,6 %
andere Mehrper-sonenhaushalte	*> 2 Personen, ab 18 Jahre*	7.617	9,2 %	587	3,9 %
Haushalte mit Kindern		12.654	15 %		
Junge Familien	*2 Erwachsene, Kinder <6 Jahre*	5.281	6,4 %	754	5,0 %
Ältere Familien	*2 Erwachsene, Kinder 6 - 17 J.*	4.698	5,7 %	268	1,8 %
Alleinerziehende	*1 Erwachsener, Kinder < 18 J.*	2.675	3,2 %	346	2,3 %
Heidelberg gesamt		**82.908**		**15.080**	

Datengrundlage: Stadt Heidelberg
Anmerkung: Personen in Heimen sind nicht enthalten, da sie keinen eigenen Haushalt bilden. Personen in z. B. Senioreneinrichtungen, die betreutes Wohnen in eigenen Wohnungen anbieten, werden hingegen mit betrachtet. Ebenfalls nicht enthalten sind Geflüchtete, die in der Landeserstaufnahmestelle im Patrick-Henry-Village untergebracht sind

3.2.1. Haushalte ohne Kinder

Starterhaushalte

Definition:	*Haushalte mit einer oder zwei Person(en) Haushaltsvorstand zwischen 18 und 29 Jahren keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Starterhaushalte prägen die Wohnungsnachfrage in Heidelberg in besonderem Maße, da sie sehr mobil sind. Sie fragen vor allem innerstädtische Stadtteile nach.*

22.165 der Haushalte, das sind 26,7 Prozent aller Haushalte in Heidelberg, gehören zur Gruppe der Starterhaushalte[18] im Alter zwischen 18 und 29 Jahren. Nach dem Auszug aus dem Elternhaus treten junge Menschen als eigenständige Nachfragegruppe auf den Wohnungsmarkt. In Heidelberg stellen Starterhaushalte mit rund einem Viertel der Haushalte die größte Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt. Zugleich sind sie eine hochmobile Gruppe. Im Jahr 2017 machten die Starterhaushalte rund 63 Prozent des Um- und Zuzugsgeschehens in Heidelberg aus.

Die Haushalte befinden sich häufig in der Ausbildung oder im Studium bzw. sind in ihren Beruf gestartet. Vergleichsweise gering fällt daher das für Wohnzwecke verfügbare Haushaltsbudget aus. Bei der Wohnungsausstattung und -größe sind diese Haushalte häufig zu Kompromissen bereit. Damit einher geht eine starke Nachfrage nach (v.a. Miet-)Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (99,7 % der Starterhaushalte in Heidelberg lebt in Gebäuden, in denen mehr als ein Haushalt gemeldet ist). Einfamilienhäuser werden von Starterhaushalten so gut wie nicht bewohnt, wenngleich studentische Wohngemeinschaften auch Häuser anmieten können.

Auf ihr Wohnumfeld legen junge Haushalte häufig mehr wert als auf Größe und Ausstattung der Wohnung. Sie fragen vor allem urbane Lagen mit einem belebten Umfeld nach. Ein solches Wohnumfeld finden sie aktuell vor allem in der Innenstadt (BMBF 2017, GdW 2013). Eine wohnortnahe Nahversorgungsinfrastruktur und ein ausreichendes Angebot an freizeitbezogener Infrastruktur (z. B. Kneipen, Cafés, Frei- und Grünflächen) spielt für sie eine große Rolle. Auch die Nähe zum Ausbildungs- oder Arbeitsort ist sehr wichtig, da sie vermehrt auf fußläufige oder fahrradbezogene Erreichbarkeiten angewiesen sind. Diese Einschätzung bestätigen auch lokale Experten.

In Heidelberg bevorzugen die Starterhaushalte die innerstädtischen und universitätsnahen Stadtteile als Wohnstandorte. Die meisten Starterhaushalte (absolut) leben in Handschuhsheim, gefolgt von der Altstadt, Rohrbach, Neuenheim und der Weststadt (vgl. Abbildung 31). Besonders überrepräsentiert sind sie in den Stadtteilen Bahnstadt, Altstadt und Handschuhsheim (Abbildung 32). In diesen Stadtteilen sind nicht die Anteile der Starterhaushalte an allen Haushalten besonders hoch, sondern die Starterhaushalte sind dort besonders stark überrepräsentiert, das heißt die Anteile weichen besonders stark von der Verteilung aller Haushalte auf die Stadtteile ab.

Die Bahnstadt stellt hierbei eine Besonderheit dar, da sie erst in den letzten Jahren aufgesiedelt wurde. Für Starterhaushalte ist in der Bahnstadt ein attraktives Wohnungsangebot entstanden

---

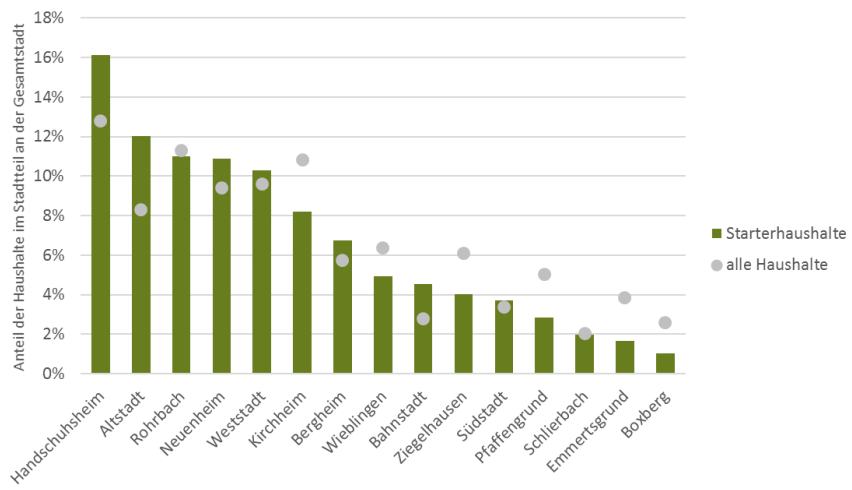
[18] Unter Starterhaushalten sind Singlehaushalte und Paarhaushalte. Insbesondere Studierende leben häufig auch mit mehr als zwei Personen gemeinsam in einer Wohngemeinschaft. So können sie auch relativ teure Wohnungen bezahlen und treten häufig in Konkurrenz zu Familien, die Mietwohnraum mit mindestens drei Zimmern suchen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Haushaltegenerierung Studierende in Wohngemeinschaften punktuell Single-Haushalt erfasst wurden und entsprechend zur Nachfragegruppe „Starterhaushalte“ zählen.

(fast 1.200 Mikroapartments). Gleichzeitig ist der hohe Anteil der Starterhaushalte in der Bahnstadt auch ein Effekt des großen Wohnungsangebots, das über einen kurzen Zeitraum am Markt angeboten wurde. Mobile Haushalte, wie die Starterhaushalte, haben dieses große neue Wohnraumangebot kurzfristig annehmen können. Auch andere zentrale Stadtteile wie Bergheim, Neuenheim, die Weststadt und die Südstadt werden von den Starterhaushalten überdurchschnittlich häufig bewohnt. Randstädtische Lagen sind für sie hingegen weniger attraktiv, da sie die bevorzugten urbanen Qualitäten und die erforderliche Anbindung an die Universitätsstandorte nicht bieten können. Entsprechend wenige Starterhaushalte leben dort oder entscheiden sich bei einem Umzug für diese Standorte.

Rund 50 Prozent der an Heidelberger Hochschulen Studierenden wohnen außerhalb der Stadtgrenzen im Umland Heidelbergs. Dies kann z. B. mit dem Verbleib im Elternhaus während des Studiums korrelieren. Denkbar ist weiter, dass Studierende mit geringen verfügbaren Einkommen auf preisgünstigere Wohnungsangebote im Umland ausweichen.

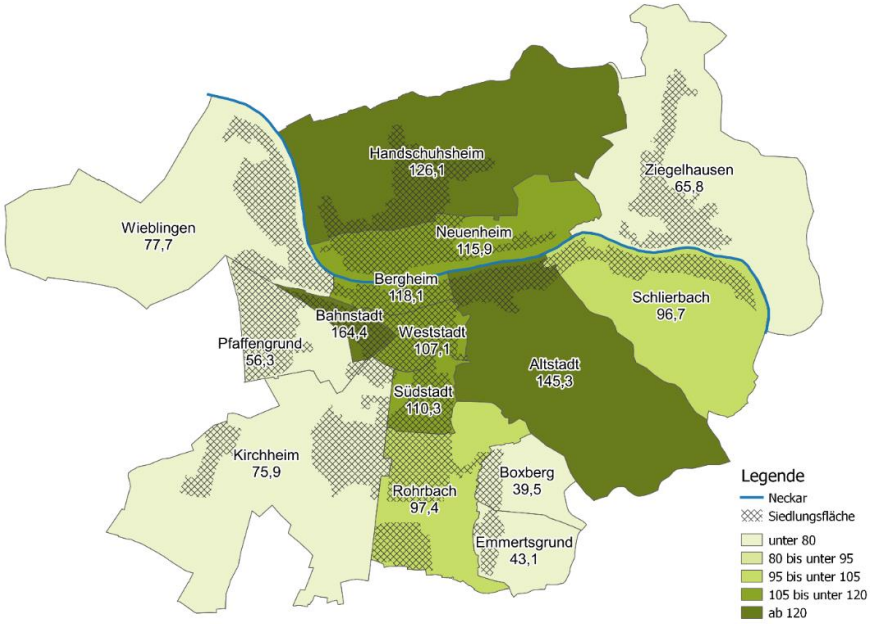
Insgesamt wird deutlich, dass die sehr mobilen Starterhaushalte die Wohnungsnachfrage in Heidelberg stark prägen. Die Gruppe fragt, wenn sie denn in Heidelberg und nicht im Umland wohnt, vor allem zentrale, gut angebundene und lebendige Lagen nach. Da die Starterhaushalte über vergleichsweise geringe Einkommen verfügen, sind sie auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die Heidelberg Studie zeigt, dass sie bezüglich Größe und Ausstattung der Wohnung zu Kompromissen bereit sind.

Abb. 31: Verteilung der Starterhaushalte auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

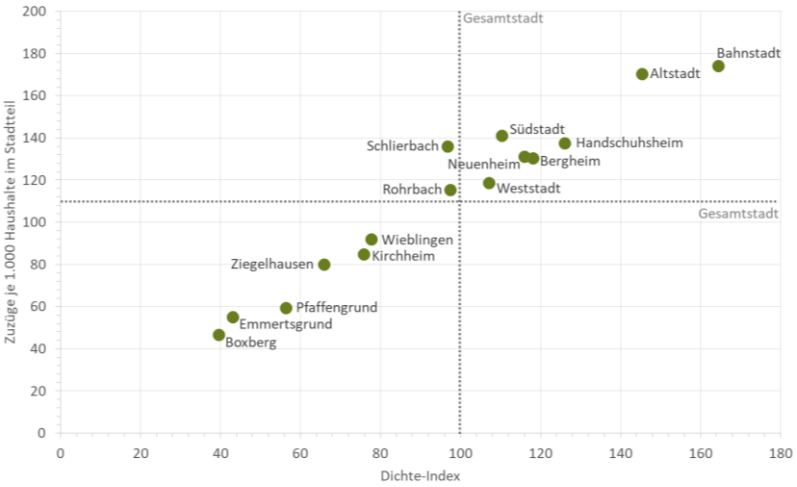
Abb. 32: Dichte-Index der Starterhaushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 33: Wohnstandortwahl der Starterhaushalte 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 33
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen Starterhaushalte überdurchschnittlich häufig in der Altstadt und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. Im Emmertsgrund sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Jüngere Singles und Paare

Definition:	*Haushalte mit einer oder zwei Personen* *Haushaltsvorstand zwischen 30 und 44 Jahren* *keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die jüngeren Singles und Paare präferieren zentrale, gut angebundene Lagen. Einfamilienhäuser spielen für diese Nachfragegruppe nur eine sehr untergeordnete Rolle.*

12.791 Haushalte, das sind 15,4 Prozent aller Haushalte in Heidelberg, gehören zur Gruppe der jüngeren Singles und Paare ohne Kinder. Ihr Alter beträgt 30 bis 44 Jahre. Auf dem Wohnungsmarkt spielen sie eine relativ große Rolle, da sie im Vergleich zu anderen Haushaltstypen recht mobil sind. So stellten sie im Jahr 2017 rund 16 % der Um- und Zuzugsfälle.

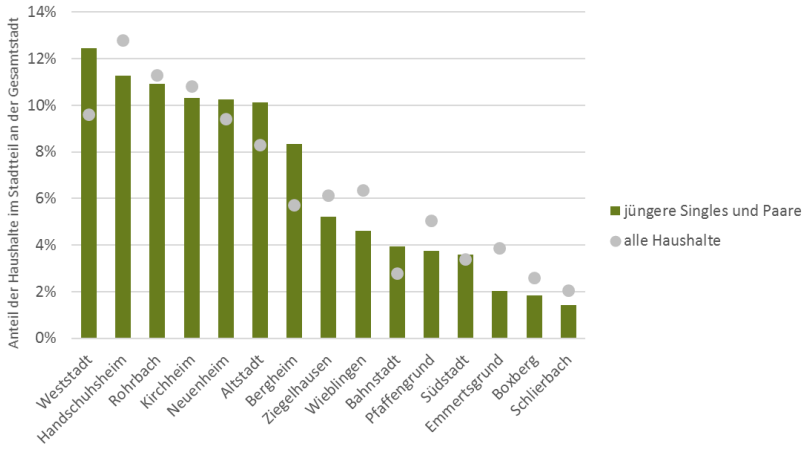
Die Gruppe weist in ihrem Lebensstil große Überschneidungen mit den Starterhaushalten auf. Sie sind ebenfalls an urbanem Leben, kurzen Wegen und einer guten wohnortnahen Infrastrukturausstattung interessiert. Auch die gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze ist für die Wohnstandortentscheidung relevant. Zugleich verfügen die Haushalte nach einem gelungenen Berufseinstieg über höhere Haushaltseinkommen, sodass sie bei ihrer Wohnungswahl größere Auswahlmöglichkeiten haben. Größere Wohnflächen, eine bessere Wohnungsausstattung oder teurere Lagen sind für sie eher erschwinglich als für die Starterhaushalte. Darüber hinaus wird auch der Erwerb von Wohneigentum wahrscheinlicher. Insbesondere bei berufstätigen Paaren kommt der verkehrlichen Anbindung an die Arbeitsstandorte eine hohe Bedeutung zu. So bieten z. B. Stadtteile mit (S-)Bahnanschluss gute Bedingungen dafür, dass ein (oder beide) Partner einen Beruf außerhalb Heidelbergs ausüben.

Die Wohnstandortwahl der jüngeren Paare kann in Vorbereitung der Familiengründung getroffen werden. Dann kommen zunehmend familienfreundliche Lagen und Wohnformen in Frage. Dies kann auch auf Personen, die getrennt von ihren Kindern leben, zutreffen. Auch diese können, sofern sie in der Nähe ihrer Kinder wohnen bleiben möchten, auf ein familienfreundliches Umfeld und eine kindergerechte Wohnform angewiesen sein. Entsprechend gewinnen mit zunehmendem Alter auch randstädtischere Standorte an Bedeutung (vgl. Abbildung 36*)*. Für Heidelberg zeigt sich, dass die jüngeren Singles und Paare in allen Stadtteilen fast ausschließlich in Gebäuden mit mehreren Wohnungen leben. Lediglich 1,3 Prozent wohnen in einem Einfamilienhaus.

Besonders viele jüngere Singles und Paare leben in Heidelberg derzeit in der Weststadt, in Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim, Neuenheim und in der Altstadt (vgl. Abbildung 34). Im Vergleich zu anderen Haushaltstypen fragen sie insbesondere die innerstädtischen Lagen (Weststadt, Altstadt, Bahnstadt, Bergheim) verstärkt nach (vgl. Abbildung 35). Die Bahnstadt sticht dabei als Neubaustandort mit einem großen Wohnungsangebot heraus und weist besonders hohe Zuzugsintensitäten auf (vgl. Abbildung 36). Auch bei dieser mobilen Nachfragegruppe hatte das große, durch die Bahnstadt hinzukommende Wohnungsangebot, eine Art „Schwammeffekt“, so dass sie überproportional häufig in den neuen Stadtteil gezogen ist. Zugleich bietet die Bahnstadt Wohnqualitäten, die diese Nachfragegruppe schätzt. Diese Beobachtung wird auch von lokalen Wohnungsmarktakteuren bestätigt. Den innerstädtischen Lagen ist gemein, dass sich dort ein urbaner Lebensstil mit einem attraktiven Wohnumfeld und einer guten verkehrlichen Anbindung verbinden lässt. Im Vergleich zu den Starterhaushalten ermöglichen die höheren Einkommen den jüngeren Singles und Paaren auch den Bezug teurerer Miet- oder Eigentumswohnungen, wie sie in der Altstadt, der Weststadt oder der Bahnstadt zu finden sind. Randstädtische Stadtteile werden von dieser Gruppe hingegen weniger nachgefragt.

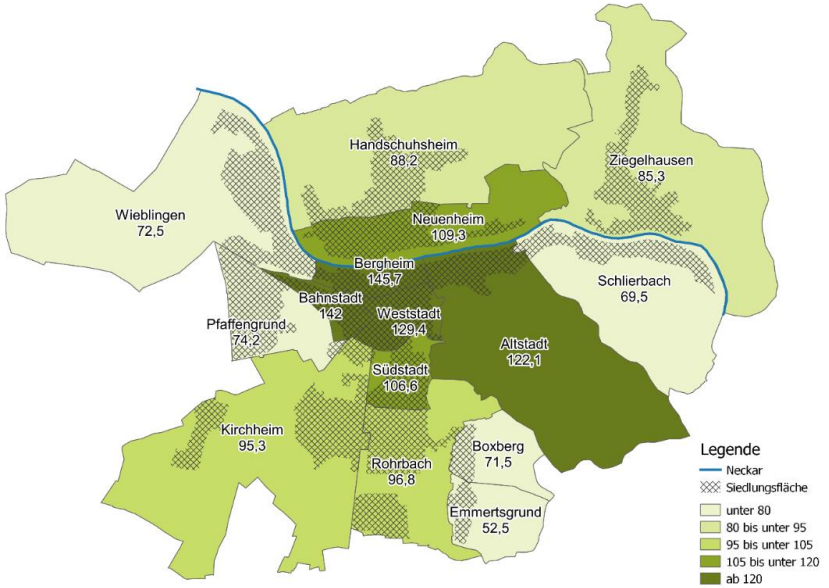
Insgesamt zeigt sich, dass jüngere Singles und Paare zwischen 30 und 44 Jahren in Heidelberg zentrale, gut angebundene Lagen präferieren. Bei entsprechenden Haushaltseinkommen können sie im Gegensatz zu den Starterhaushalten mehr Wert auf Größe und Ausstattung der Wohnung legen. Einfamilienhäuser spielen für diese Gruppe in Heidelberg nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Abb. 34: Verteilung der jüngeren Singles und Paare auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

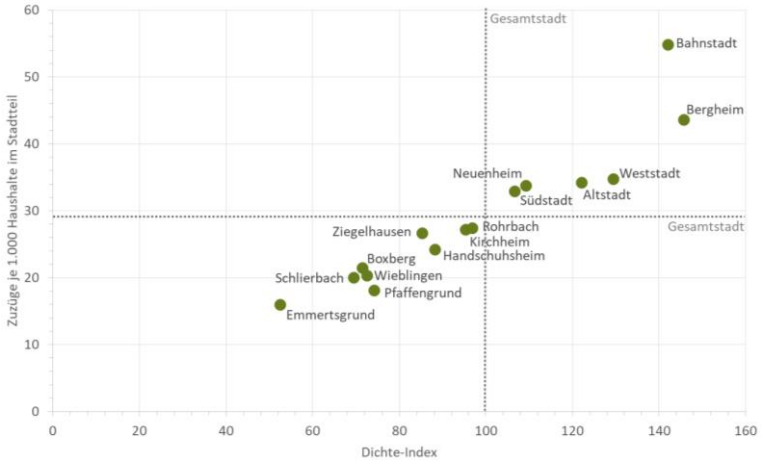
Abb. 35: Dichte-Index der jüngeren Singles und Paare in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 36: Wohnstandortwahl der jüngeren Singles und Paare 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 36
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen jüngere Singles und Paare überdurchschnittlich häufig in Bergheim und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. Im Emmertsgrund sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Singles und Paare mittleren Alters

Definition:	*Haushalte mit einer oder zwei Person(en)* *Haushaltsvorstand zwischen 45 und 64 Jahren* *keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Gruppe der Singles und Paare mittleren Alters ist sehr heterogen. Es werden unterschiedliche Wohnlagen und Qualitäten nachgefragt. Die Wohnstandorte dieser Gruppe liegen im Vergleich zu jüngeren Haushalten ohne Kinder vermehrt in den randstädtischen Lagen Heidelbergs.*

13.348 Haushalte, das sind 16 Prozent aller Haushalte in Heidelberg, gehören zur Gruppe der Singles und Paare im Alter zwischen 45 und 64 Jahren. Sie ist eine sehr heterogene Nachfragegruppe, die sich hinsichtlich der ökonomischen Leistungsfähigkeit und des Lebensstils unterscheidet. So können sowohl kinderlose Singles und Paare wie auch Haushalte, deren erwachsene Kinder bereits ausgezogen sind und getrennt von Ihren Kindern lebende Elternteile dazuzählen. Die Haushaltseinkommen können sich stark unterscheiden, von Haushalten mit geringen bis hohen Einkommen. Individuelle Bedürfnisse haben bei der Wohnungs- und Wohnstandortwahl Gewicht.

Singles oder Paare ohne Kinder, die einen freizeitorientierten Lebensstil verfolgen und viel Wert auf außerhäusliche Aktivitäten legen, bevorzugen ähnlich wie die Starterhaushalte oder jungen Singles und Paare lebendige, innenstadtnahe Wohnlagen, die das entsprechende Infrastrukturangebot bereithalten (vgl. Rohr-Zänker 2014, S.5). Gutverdienende Haushalte können sich dort hochwertig ausgestattete Wohnungen zur Miete oder als Eigentumswohnung leisten. Für Paare, die weniger Wert auf ein urbanes Wohnumfeld mit den entsprechenden Freizeitgestaltungsmöglichkeiten legen, kommen hingegen ähnlich wie für Familienhaushalte Einfamilienhäuser in randstädtischen Lagen in Frage (vgl. Abbildung 38). Zudem verbleiben viele Paare nach Auszug der Kinder im Einfamilienhaus. Der Anteil der Singles und Paare mittleren Alters, die in Heidelberg in einem Einfamilienhaus leben, ist mit 6,3 Prozent entsprechend höher als in den jüngeren Altersgruppen ohne Kinder. Haushalte mit geringen Einkommen oder Transferhilfebezug haben hingegen wenig Wahlfreiheit und sind vor allem auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen. Entsprechend müssen sie bei Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage Kompromisse machen

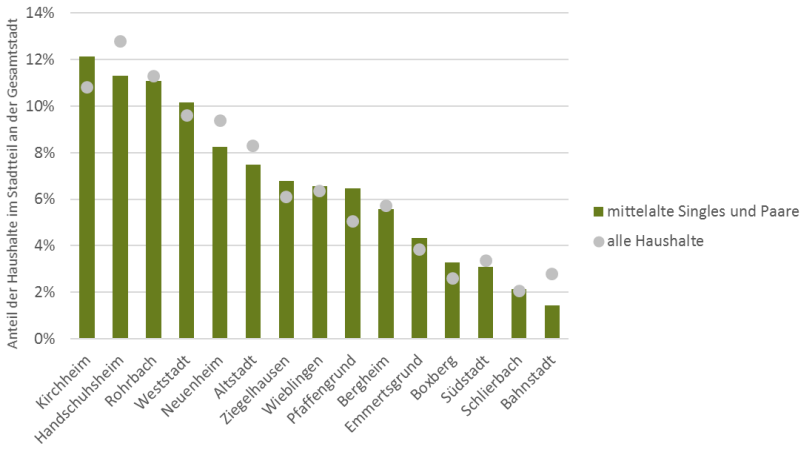
Mit steigendem Alter sinkt die Umzugsneigung der Haushalte. Insbesondere Haushalte, die bereits Eigentum erworben haben, ziehen nur noch selten um. Auch die Singles und Paare mittleren Alters ziehen im Vergleich zu den jüngeren Altersgruppen deutlich weniger oft nach Heidelberg zu oder innerhalb der Stadt um. Ändern sich die Ansprüche an den Wohnraum im Alter, kommen anstelle eines Umzugs auch Umbauten oder Sanierungen der Wohnung bzw. des Hauses in Frage. Im Falle eines Umzugs sind insbesondere für Haushalte ab 50 Jahren die Altersgerechtigkeit der Wohnung und des Wohnumfelds wichtige Kriterien. Stadtteile mit guter wohnungsnaher Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV) sind daher nachgefragt. Für Haushalte, die in ihrer Freizeit Wert auf außerhäusliche Aktivitäten legen, spielt auch das diesbezügliche Angebot am Wohnstandort eine wichtige Rolle. Kleine seniorengerechte Apartments oder ergänzende Hilfs- und Pflegeangebote spielen bei dieser Altersgruppe hingegen keine Rolle (LBS 2006, IDW 2015, S. 19ff.).

Die große Heterogenität der Nachfragegruppe wird auch bei der Verteilung der Haushalte auf die Heidelberger Stadtteile deutlich. Besonders viele mittelalte Singles und Paare leben in Kirchheim, Handschuhsheim, Rohrbach und der Weststadt (vgl. Abbildung 37). Die Bahnstadt mit ihrem attraktiven Neubauangebot gewinnt für diese Nachfragegruppe ebenfalls zunehmend an Bedeutung (vgl. Abbildung 39). Auch die Singles und Paare mittleren Alters sind vergleichsweise

mobil und konnten so das zusätzliche Wohnungsangebot der Bahnstadt nutzen. Zugleich sind die Singles und Paare mittleren Alters in den eher randstädtischen Stadtteilen Pfaffengrund und Boxberg deutlich überrepräsentiert (vgl. Abbildung 38). Hier zeigt sich die Teilung der Nachfragegruppe in Haushalte mit höheren Einkommen, die in teuren Wohnlagen und an klassischen Einfamilienhausstandorten leben und Haushalten mit geringen Einkommen, die auf günstigen Mietwohnraum angewiesen sind.

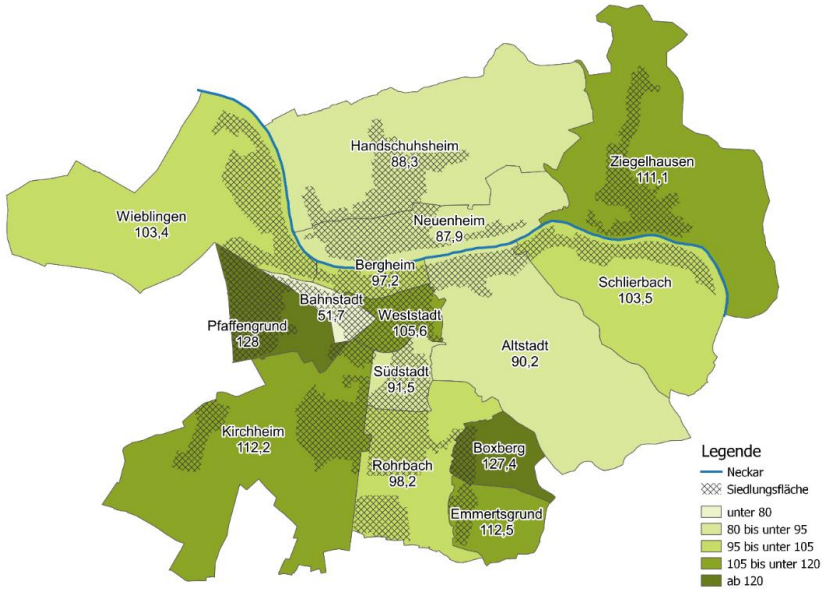
Der weit überwiegende Teil der Single- und Paarhaushalte mittleren Alters lebt aktuell in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Haushalte dieser Gruppe, der in Einfamilienhäusern lebt, beträgt lediglich 6,3 Prozent. Dies ist allerdings höher als in der Gruppe der jungen Single- und Paarhaushalte und der Starterhaushalte.

Abb. 37: Verteilung der Singles / Paare mittleren Alters auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

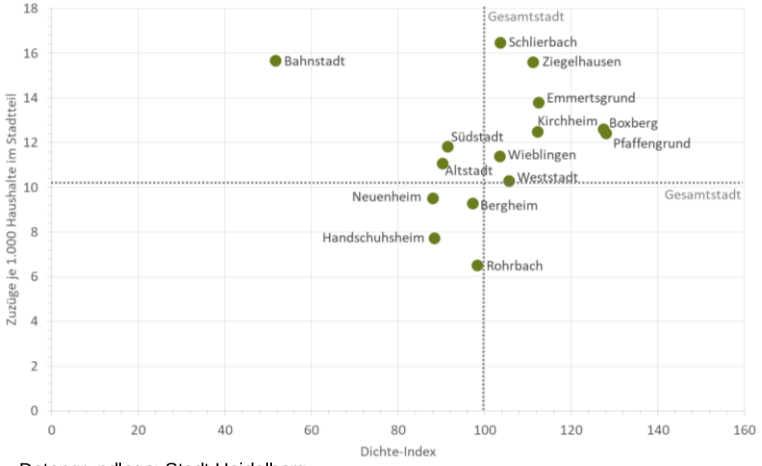
Abb. 38: Dichte-Index der Singles / Paare mittleren Alters in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 39: Wohnstandortwahl der Singles / Paare mittleren Alters 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 39
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen Singles und Paare mittleren Alters überdurchschnittlich häufig in Ziegelhausen und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In Handschuhsheim sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Junge Senioren

Definition:	*Haushalte mit einer oder zwei Person(en)* *Haushaltsvorstand zwischen 65 und 79 Jahren* *keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Gruppe der jungen Senioren wohnt vergleichsweise häufig in randstädtischen Stadtteilen Heidelbergs und in Einfamilienhäusern. Dies ist auf Wohnstandortentscheidungen in der Familienphase zurückzuführen. Umzüge finden eher selten statt.*

Hinweis: Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass diese keine Haushalte umfassen, die in Seniorenheimen leben. Personen in Seniorenwohnanlagen mit eigenen Wohnungen (betreutes Wohnen), sind hingegen enthalten.

9.915 Haushalte, das sind 12 Prozent aller Haushalte in Heidelberg, gehören zur Gruppe der jungen Senioren zwischen 65 und 79 Jahren ohne Kinder bzw. nach Auszug der Kinder. Allerdings wurden nur 2,9 Prozent der Zu- und Umzüge im Jahr 2017 von dieser Gruppe getätigt. Zugleich gaben 89 Prozent der in der Heidelberg-Studie befragten über 70-Jährigen an, bereits über zehn Jahre in der jetzigen Wohnung zu leben (Stadt Heidelberg 2019b, S. 51). Dies verdeutlicht die geringe Umzugsneigung von Seniorenhaushalten. Die überwiegende Mehrheit möchte möglichst lange in der eigenen Wohnung / dem eigenen Haus und dem gewohnten Wohnumfeld verbleiben. Auch die Nähe zu Familie und Freunden ist wichtig, da sie dort ggf. Unterstützung erhalten können (vgl. Kramer u. Pfaffenbach 2007, BMVBS 2011, LIHS 2013). Vertreter der Stadtverwaltung bestätigen diese Einschätzungen. Eigentümer sind weniger oft bereit, nach einem Umzug zur Miete zu wohnen (vgl. Institut der deutschen Wirtschaft 2015, S. 19ff).

Alternativen zu einem Umzug im Alter stellen Umbauten oder Sanierungen der bestehenden Wohnung / des Hauses dar. Hierfür stehen in Heidelberg mit dem Programm „Lebenslaufwohnungen“ und der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen spezifische Förderangebote zur Verfügung. Mieterhaushalte sind auf die Mitwirkungsbereitschaft ihrer Vermieter angewiesen.

Im Falle eines Umzugs wünschen sich viele älterer Haushalte eine Verkleinerung der Wohnflächen, um den Arbeitsaufwand im Alltag zu verringern (LBS 2006, S. 34). Die Altersgerechtigkeit der neuen Wohnung oder des Hauses wird wichtiger (z. B. Barrierefreiheit, wohnungsnahe Versorgungsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung, bei älteren Haushalten ab ca. 70 Jahren auch wohnungsnahe Hilfs-/Pflegeleistungen). Dennoch legen Seniorenhaushalte viel Wert auf eigenständiges Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnformen ohne eigene Wohnung (z. B. Senioren-WGs) finden wenig Akzeptanz (vgl. LBS 2006). Bei einem Wohnungswechsel möchten viele Seniorenhaushalte in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben und ziehen daher innerhalb des Quartiers um. Zugleich wird für Seniorenhaushalte die Innenstadt als Wohnstandort attraktiv. Dort werden ruhige Lagen mit guter wohnungsnaher Infrastruktur bevorzugt (vgl. LBS 2006, S. 36).

„Also es gibt natürlich die Alteingesessenen (…). Es gibt aber auch eine Menge, die es sich durchaus vorstellen können oder das sogar bewusst anstreben, sich zu verlagern. Dann aber mehr in die zentralen Stadtteile, also von außen eher nach innen.“ (Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Das Einkommen spielt eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung. Zahlungskräftige Haushalte können moderne, altengerechte Wohnungen mit optionalen Hilfs- oder Pflegeleistungen finanzieren, andere sind auf bezahlbaren, altengerechten Wohnraum angewiesen (vgl. GdW 2013, S. 72ff.).

Im Vergleich zu jüngeren Haushalten ohne Kinder leben die jungen Seniorenhaushalte in Heidelberg zu einem höheren Anteil in Einfamilienhäusern (13 %). Dies ist auf einen Verbleib im Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder zurückzuführen. Entsprechend leben viele Seniorenhaushalte in den bei Familien beliebten Stadtteilen. Ein Großteil der Seniorenhaushalte lebte 2017 in den eher randstädtischen Stadtteilen Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim und Neuenheim (vgl. Abbildung 40). Besonders hohe Anteile an jungen Seniorenhaushalten sind in den Stadtteilen Ziegelhausen, Pfaffengrund, Emmertsgrund und Boxberg zu verzeichnen. In den innerstädtischen Stadtteilen sind die Seniorenhaushalte unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 41). Um- oder zuziehende Seniorenhaushalte bezogen 2017 besonders stark die Stadtteile Pfaffengrund, Emmertsgrund, Bahnstadt und Bergheim (vgl. Abbildung 42). Im Emmertsgrund ist das Angebot der Seniorenresidenz „Augustinum“ hervorzuheben.

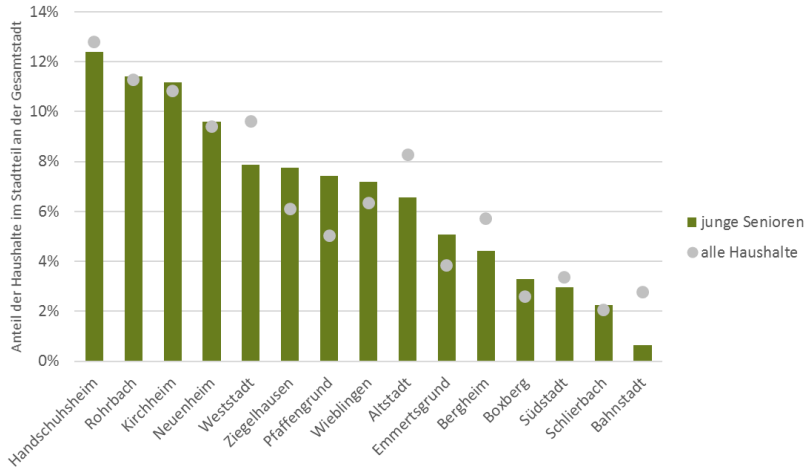
In der Gesamtschau der Wohnstandorte und Umzugsentscheidungen der jungen Seniorenhaushalte in Heidelberg zeigt sich die Spaltung in Haushalte mit den entsprechenden finanziellen Mitteln, um Wohnraum in den attraktiven Stadtrandlagen zu finanzieren oder hochpreisige Seniorenwohnanlagen zu beziehen, und solchen, die auf preisgünstige Wohnungsangebote angewiesen sind.[19] Zu beachten ist weiter, dass viele Haushalte ihre Wohnstandorte bereits vor etlichen Jahren bzw. Jahrzehnten gewählt haben und die Umzugsneigung im Alter gering ausgeprägt ist. Zugleich deutet sich in den randstädtischen Stadtteilen Ziegelhausen, Pfaffengrund, Schlierbach, Boxberg, Emmertsgrund und Wieblingen ein bevorstehender Generationenwechsel an, wenn die Seniorenhaushalte dort zukünftig Einfamilienhäuser oder familienfreundliche Wohnungen freisetzen[20].

---

19 Insbesondere im Emmertsgrund ist von einer Dualität zwischen Haushalten, die günstigen Wohnraum im Geschosswohnungsbau bewohnen und solchen, die das eher hochpreisige Angebot der Seniorenresidenz „Augustinum“ annehmen, auszugehen.

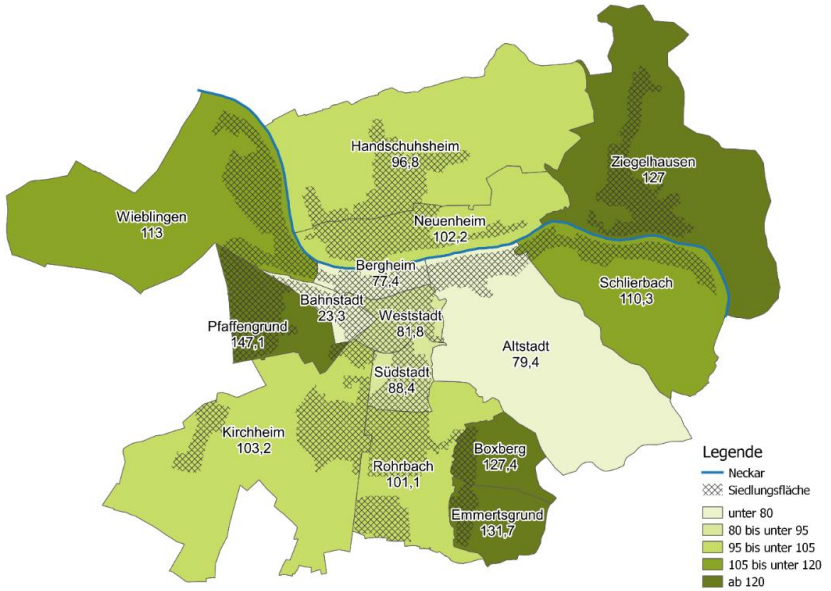
20 Der Anteil der Seniorenhaushalte, die in Einfamilienhäusern leben, beträgt in Ziegelhausen, Pfaffengrund, Schlierbach und Wieblingen rd. 21 bis 25 %.

Abb. 40: Verteilung der jungen Seniorenhaushalte auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

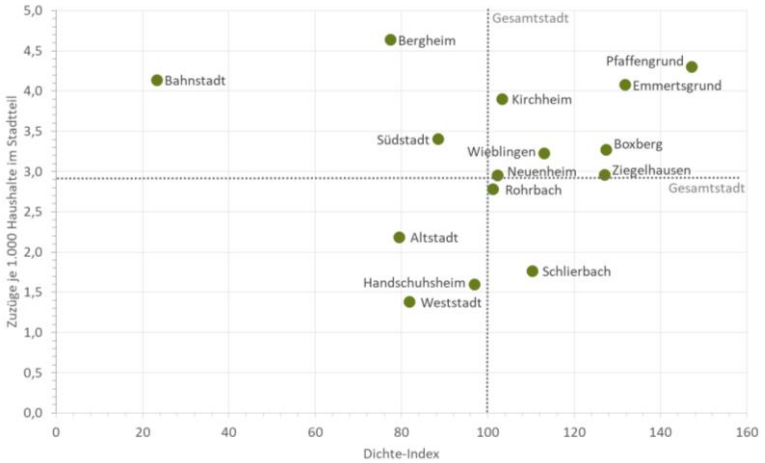
Abb. 41: Dichte-Index der jungen Seniorenhaushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 42: Wohnstandortwahl der jungen Senioren 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 42
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen junge Seniorenhaushalte überdurchschnittlich häufig im Pfaffengrund und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In der Weststadt sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Hochbetagte

Definition:	*Haushalte mit einer oder zwei Personen* *Haushaltsvorstand über 80 Jahre* *keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Gruppe der Hochbetagten zieht in Heidelberg nur sehr selten um. Im Falle eines Umzugs spielen häufig gesundheitliche Gründe eine Rolle. Spezielle Wohnangebote für Senioren oder ein Umzug in den Haushalt der Kinder sind Alternativen zum Verbleib in der angestammten Wohnung/dem angestammten Haus.*

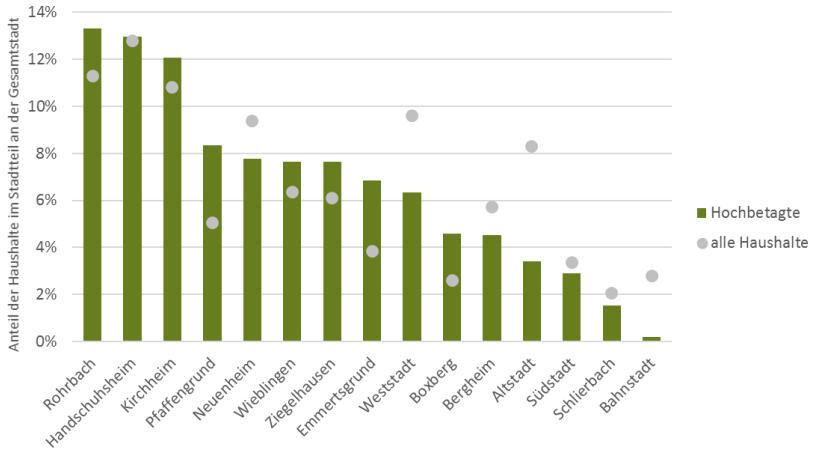
Hinweis: Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass diese keine Haushalte umfassen, die in Seniorenheimen leben. Personen in Seniorenwohnanlagen mit eigenen Wohnungen (betreutes Wohnen), sind hingegen enthalten.

4.418 Haushalte, das sind 5,3 Prozent der Haushalte in Heidelberg, gehören zur Gruppe der Hochbetagten im Alter über 80 Jahre. Sie leben zu rund 16 Prozent in Einfamilienhäusern, was auf einen Verbleib im in der Familienphase bezogenen Haus zurückzuführen ist. Die Umzugsneigung der hochbetagten Haushalte ist gering (vgl. Tabelle 9). Umzüge im hohen Alter finden vor allem aus gesundheitlichen Gründen statt. Mit steigendem Alter erhöht sich der Anteil an Personen, der barrierefreien Wohnraum oder pflegerische Unterstützung benötigt. Eine Studie ermittelte 2009 z. B., dass 48,4 Prozent der über 80-Jährigen auf Fortbewegungshilfen wie Gehhilfen, Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind (BMVBS 2011, S.49). Entsprechend spielen Umbauten im Bestand, Umzüge in barrierefreie Wohnungen und ergänzende Pflege- und Unterstützungsleistungen eine wichtige Rolle. Auch ein Zuzug in den Haushalt der Kinder ist möglich (vgl. Gruppe „andere Mehrpersonenhaushalte“). Ein Umzug in ein Pflegewohnheim wird hingegen so lange wie möglich vermieden (vgl. BMVBS 2011, S.54, Lihs 2013, S 126).

Viele Hochbetagte leben in den Stadtteilen Rohrbach, Handschuhsheim und Kirchheim (insgesamt 1.693 Haushalte / 38 Prozent; vgl. auch Abbildung 43). Besonders hohe Anteile weisen die Stadtteile Boxberg, Emmertsgrund, Pfaffengrund, Ziegelhausen und Wieblingen auf (vgl. Abbildung 44). Hier zeigt sich die Differenzierung der Gruppe in Haushalte, die sich teurere Wohnlagen leisten können und solche, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sowie eine Konzentration an Standorte mit speziellen Wohnangeboten für Seniorenhaushalte (z. B. „Augustinum“ im Emmertsgrund). Bei der Interpretation der Wohnstandorte ist zudem zu beachten, dass diese häufig bereits vor etlichen Jahren bzw. Jahrzehnten gewählt wurden. Das heißt, der Wohnstandortwahl liegen die damaligen Bedürfnisse zugrunde und sie wurde nach damaliger Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt getroffen. Die Wohnstandorte dieser Gruppe sagen nur bedingt etwas über die aktuelle Marktsituation aus.

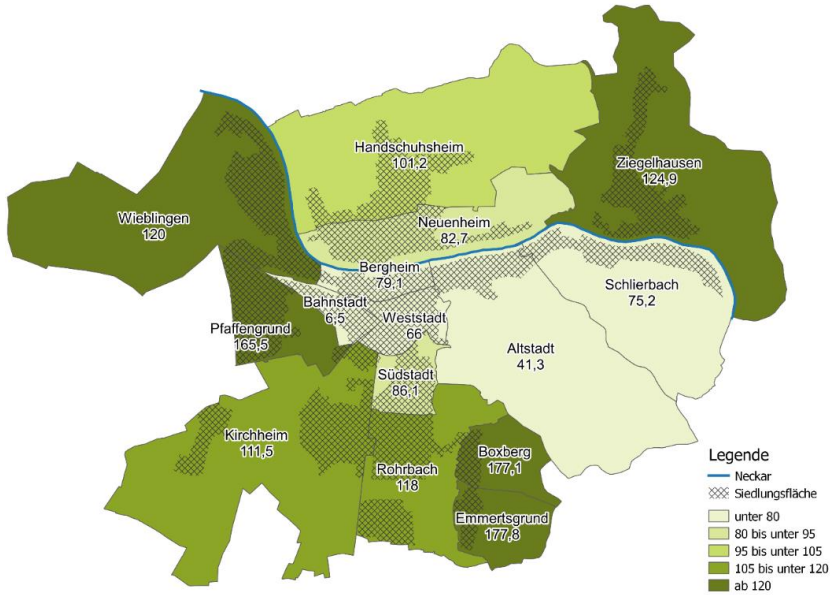
Insgesamt zeigt sich, dass Hochbetagte sehr selten umziehen und entsprechend vor allem die bereits bestehenden Wohnstandorte in randstädtischen Lagen eine Rolle spielen. Im Falle eines Umzugs kommen spezielle Wohnangebote für Senioren oder ein Zuzug in den Haushalt der Kinder in Frage.

Abb. 43: Verteilung der Hochbetagten auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

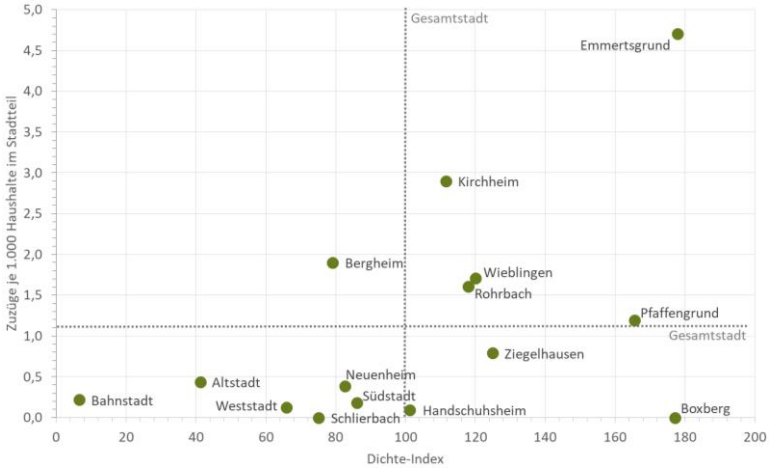
Abb. 44: Dichte-Index der Hochbetagten in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 45: Wohnstandortwahl der Hochbetagten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 45
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen Hochbetagte überdurchschnittlich häufig im Emmertsgrund und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In der Altstadt sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

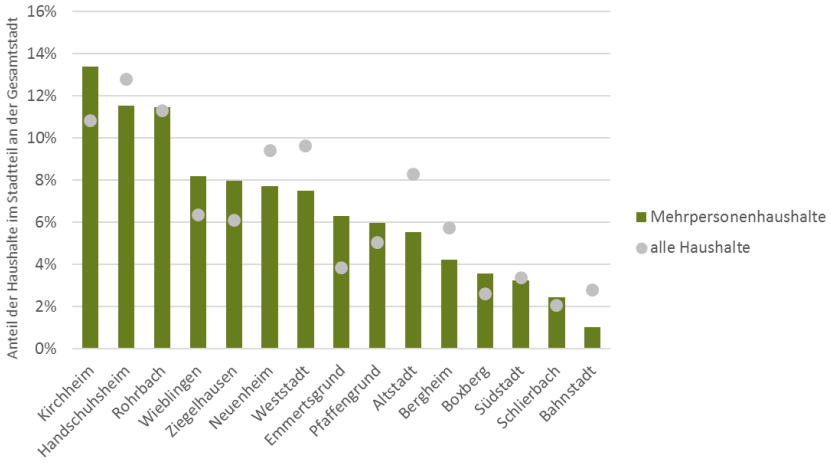
Andere Mehrpersonenhaushalte

Definition:	*Haushalte mit mehr als zwei erwachsenen Personen keine minderjährigen Kinder*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Gruppe der anderen Mehrpersonenhaushalte lebt vergleichsweise oft in einem Einfamilienhaus und in randstädtischen Stadtteilen in Heidelberg. Aber auch innerstädtische Standorte (Bahnstadt) oder günstigere Wohnlagen (Boxberg, Emmertsgrund) spielen eine Rolle.*

7.617 Haushalte, das sind 9,2 Prozent aller Heidelberger Haushalte, sind solche mit mehr als zwei erwachsenen Personen ohne minderjährige Kinder. Zur Gruppe der „anderen Mehrpersonenhaushalte“ können Paare, die im Alter einen Elternteil bei sich aufgenommen haben oder Haushalte mit erwachsenen Kindern zählen. Als Universitätsstadt mit relativ engem Wohnungsmarkt stellt es für Studierende und vor allem Auszubildende durchaus eine Alternative zum Auszug dar, zunächst im Elternhaus zu verbleiben. Von solchen Haushalten mit erwachsenen Kindern geht eine potenzielle zusätzliche Nachfrage aus, wenn die Kinder eine eigene Wohnung beziehen.

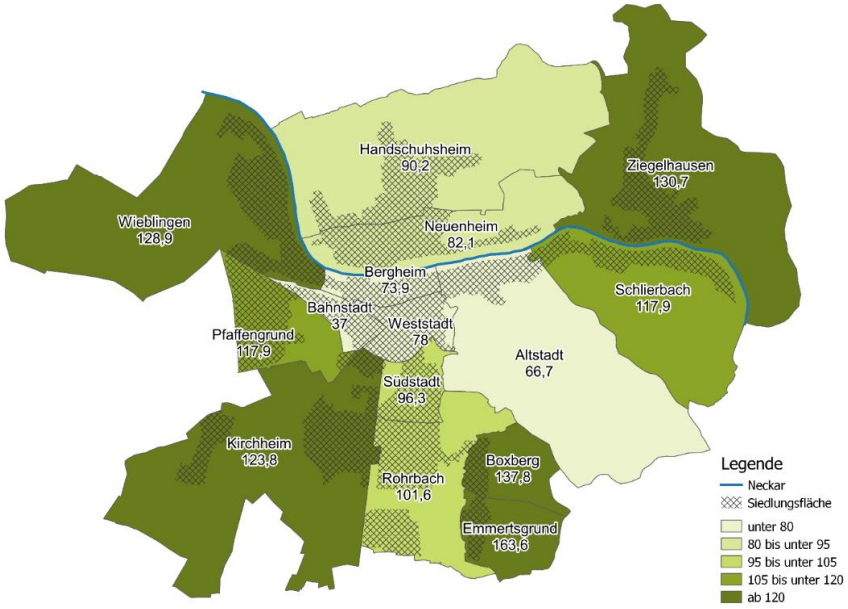
Das Verteilungsmuster der „anderen Mehrpersonenhaushalte“ lässt den Schluss zu, dass zu einem hohen Anteil Haushalte mit erwachsenen Kindern oder einem zusätzlich dort lebendem Senior/einer Seniorin erfasst wurden. Der Anteil der Haushalte, die in einem Einfamilienhaus leben, ist mit 18 Prozent vergleichsweise hoch. In den Stadtteilen Wieblingen (30 %), Ziegelhausen (30 %), Schlierbach (33 %) und Pfaffengrund (38 %) leben viele Mehrpersonenhaushalte im Einfamilienhaus. Die meisten Mehrpersonenhaushalte leben in Kirchheim, Handschuhsheim und Rohrbach (vgl. Abbildung 46). Überrepräsentiert sind sie v.a. in Emmertsgrund, Boxberg, Ziegelhausen, Wieblingen und Kirchheim (vgl. Abbildung 47). Emmertsgrund und Boxberg sind auch bei Um- oder Zuzügen der Nachfragegruppe ein häufig gewählter Wohnstandort. Auch in die Bahnstadt ziehen verhältnismäßig viele Mehrpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 48). Ähnlich wie bei den älteren Single-/Paarhaushalten und den Familienhaushalten lässt dies auf eine Dualität zwischen Haushalten, die an beliebteren randstädtischen Standorten (ggf. im Eigentum) leben und Haushalten, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, schließen.

Abb. 46: Verteilung anderer Mehrpersonenhaushalte auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

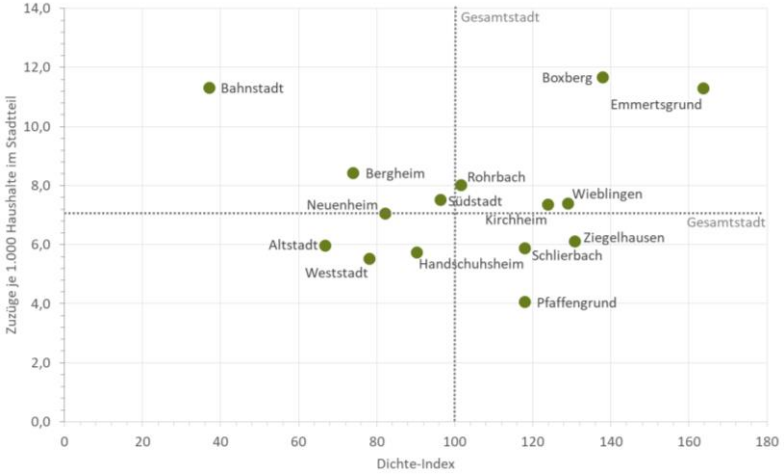
Abb. 47: Dichte-Index der anderen Mehrpersonenhaushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 48: Wohnstandortwahl der anderen Mehrpersonenhaushalte 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 48
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen andere Mehrpersonenhaushalte überdurchschnittlich häufig im Emmertsgrund und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In der Weststadt sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

3.2.2. Haushalte mit Kindern

Haushalte mit Kindern weisen spezifische Ansprüche an die Wohnform und das Wohnumfeld auf. Mit der Gründung einer Familie geht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum einher. Größere und gut geschnittene Wohnungen und Einfamilienhäuser können dies bieten. Ebenfalls wichtig sind für Familienhaushalte ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten sowie sichere Aufenthaltsbereiche und Spielflächen für Kinder im Freien (BMVBS 2009). Ein für Familien attraktives Wohnumfeld bietet Sicherheit und Ruhe sowie ausreichend Abstand zu Nachbarn, um auch bei abweichenden Lebens- und Ruherhythmen nicht in Konflikte zu geraten. Wohnungsnahe Freiflächen, die die Möglichkeit zum Spielen und zur Kontaktaufnahme mit Nachbarn bieten, sind ebenfalls wichtig (BMVBS 2009, S. 74). Besonders gut können diese Anforderungen in ruhigen, verkehrsarmen Wohnstraßen erfüllt werden. Eine gute Erreichbarkeit von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist für Familien ebenfalls wichtig. Insbesondere bei den Schulen spielt nicht nur die Verfügbarkeit, sondern auch der Ruf derselben eine Rolle (BMVBS 2009, S.25). Die Heidelberg-Studie hat zudem gezeigt, dass die Nähe zum Arbeitsplatz für Haushalte mit Kindern eine geringere Relevanz bei der Wohnstandortentscheidung spielt, als für solche ohne Kinder (Stadt Heidelberg 2019b, S. 63).

Die im Gegensatz zu kinderlosen Haushalten deutlich höhere Präferenz zur Bildung von Wohneigentum lässt sich dadurch erklären, dass Haushalte im Zuge der Familiengründung auf der Suche nach (finanzieller) Sicherheit und Möglichkeiten der Altersvorsorge sind. Wohneigentum stellt hierfür eine gangbare Möglichkeit dar (BMVBS 2009, S.14f). Insbesondere kleine und vergleichsweise einfache Einfamilienhäuser oder entsprechend effizient geschnittene, ausreichend große Eigentumswohnungen stellen eine für diese Haushalte finanzierbare Form der Eigentumsbildung und Absicherung dar.

„Die (Geschosswohnungen, Anm. d. Autoren) werden in meinen Augen sehr gut angenommen, weil die Leute eben die Priorität haben, in der Stadt zu wohnen und es Angebote an Einfamilienhäusern nicht gibt. Und da ist eben ganz wichtig die Qualität: (…) wie ist das Umfeld, gibt's Grünflächen drum herum, gibt's Kitas (…) Und das sticht dann manches schöne Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne in 20km oder 15km außerhalb von Heidelberg locker aus."
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Dass Haushalte mit Kindern vergleichsweise häufig an randstädtische Standorte oder ins Umland der Städte ziehen, muss nicht Ausdruck tatsächlicher Standortpräferenzen sein, sondern kann auch vom verfügbaren und bezahlbaren Wohnungsangebot (insbesondere im Eigentumssegment) getrieben sein. Familien weisen eigentlich eine ähnliche Präferenz für urbane Wohnstandorte auf wie andere Haushaltstypen (vgl. BMVBS 2009). Städte bieten für die unterschiedlichen Familienmitglieder zahlreiche Möglichkeiten, sich selbst zu verwirklichen und den eigenen Bedürfnissen nachzugehen. Die räumliche Nähe von Wohnung, Schulen, Arbeitsplatz und Freizeitangeboten ermöglicht eine effiziente Zeitgestaltung und eine größere Unabhängigkeit (Rheingold Institut 2014). Zugleich ist das Angebot an für die Haushalte bezahlbaren, familienfreundlichen Wohnformen, die die Anforderungen an Wohnkomfort, Wohnumfeld und Infrastruktur erfüllen an urbanen Standorten tendenziell gering (Einfamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen). Entsprechend gewinnen günstigere Wohnungsangebote im Umland für diese Nachfragegruppe als Alternativen an Bedeutung. Dies wurde durch die geführten Expertengespräche mit Wohnungsmarktakteuren für Heidelberg bestätigt. Die Wohnstandortentscheidung ist als Kompromiss auf die oben beschriebenen spezifischen Anforderungen von Familien zu interpretieren.

„Es gibt einen Druck nach innen – wenn irgendwie die Möglichkeit ist, wollen viele möglichst in Heidelberg in der Stadt wohnen. Es gibt aber auch die Entwicklung nach außen, weil die Möglichkeit in der Stadt für diesen mittleren Bereich – also wirklich für die klassische Mittelschicht – so begrenzt ist bzw. was Häuser betrifft, gar nicht vorhanden ist."
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Familien mit geringen Einkommen stehen bei der Wohnungssuche vor besonderen Herausforderungen. Insbesondere wenn mehr als zwei Kinder im Haushalt leben ist das Angebot an ausreichend großen Mietwohnungen nach Einschätzung von Experten in Heidelberg eingeschränkt. Die Familien müssten daher große Anteile ihrer Einkommen für Wohnkosten einsetzen oder weite Pendeldistanzen auf sich nehmen, wenn sie eine Wohnung in der Region bezogen haben. Die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche der Familien zeigen sich in der Heidelberg-Studie. Haushalte mit Kindern suchen deutlich länger nach einer Immobilie als solche ohne Kinder. 62 Prozent der Haushalte mit Kindern sucht länger als ein halbes Jahr nach einer Wohnung. Bei Haushalten ohne Kinder sind es hingegen nur 35 Prozent (Stadt Heidelberg 2019b, S. 82). Auch der Anteil der Haushalte, die keine passende Wohnung finden unterscheidet sich. Während unter allen Befragten der Anteil, der in den letzten fünf Jahren eine Wohnung gesucht hat, jedoch nicht fündig wurde bei 5 Prozent liegt, ist er bei den Familien mit zwei Kindern doppelt so hoch (10 %).

Junge Familien

Definition:	*Haushalte mit zwei erwachsenen Personen und Kind(ern) jüngstes Kind unter 6 Jahre*
Besondere Erkenntnisse:	*Im Zuge der Familiengründung werden vermehrt größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser nachgefragt. Sowohl innerstädtische Standorte (z. B. Bahnstadt) als auch weniger zentrale Lagen (z. B. Wieblingen, Emmertsgrund) werden von dieser Gruppe als Wohnstandort gewählt.*

5.281 Haushalte, das sind 6,4 Prozent der Haushalte in Heidelberg, sind Familien mit Kindern unter 6 Jahren. Im Zuge der Familiengründung beginnen diese Haushalte, sich auf dem Wohnungsmarkt umzuorientieren. Mit dem ersten Kind reicht die Größe der bereits als Paar bezogenen (innerstädtischen) Wohnung häufig noch aus, sodass die Familien dort wohnen bleiben können. Spätestens mit dem zweiten Kind wird der Platz dort zu eng und die Umzugshäufigkeit nimmt zu. Die Befragungsergebnisse der Heidelberg-Studie haben dies bestätigt. Nicht nur liegt der Anteil der Befragten, die aktuell eine Wohnung suchen, bei Haushalten mit zwei Kindern höher als bei solchen mit einem Kind (38 % gegenüber 20 %), es gaben auch 42 Prozent der Befragten mit zwei Kindern an, dass ihre aktuelle Wohnung/Haus nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entspricht (gegenüber 28 % bei allen Haushalten mit Kindern) (Stadt Heidelberg 2019b, S. 65). Ebenfalls steigt die Eigentumsquote bei den Befragten mit der Kinderzahl.

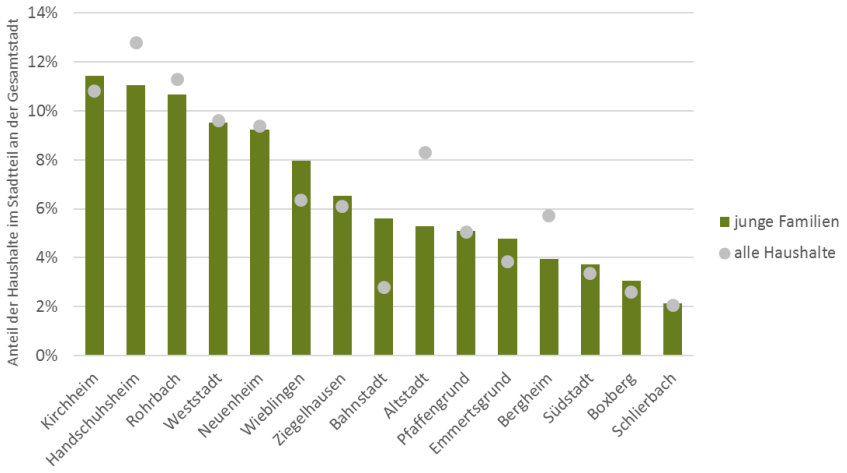
Für die entsprechend mobile Nachfragegruppe kommen vermehrt auch randstädtische, eher ruhige und familienfreundliche Standorte in Frage (vgl. Einleitung zu Haushalten mit Kindern; Abbildung 52). Der Anteil der Haushalte, die in einem Einfamilienhaus leben, ist bei den jungen Familien mit rund 12 Prozent merklich höher als bei kinderlosen Haushalten. Besonders hohe Anteile an Einfamilienhaus-Bewohnern weisen in dieser Gruppe Pfaffengrund und Wieblingen auf (22 % bzw. 24 %).

Viele Familien mit kleinen Kindern leben in Kirchheim, Handschuhsheim und Rohrbach (vgl. Abbildung 49). Auffällig ist, dass die Bahnstadt besonders hohe Anteile an jungen Familien aufweist und häufig Ziel bei einem Zuzug von außerhalb oder einem innerstädtischen Umzug ist (vgl. Abbildung 50). Dies lässt sich zum einen durch das dort geschaffene Angebot an größeren für Familien geeigneten Wohnungen zum Kauf oder zur Miete erklären (2016 gab es im Stadtteil Bahnstadt insgesamt 513 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern). Zum anderen handelt es sich auch bei den jungen Familien um eine vergleichsweise mobile Gruppe, die das in kurzer Zeit auf den Markt kommende, große zusätzliche Wohnungsangebot nutzen konnte. Auch Wieblingen und

Emmertsgrund werden von jungen Familien vermehrt nachgefragt. Wieblingen bietet ein entsprechendes Angebot an Einfamilienhäusern, die im Zuge des Generationenwechsels zunehmend frei werden. Im Emmertsgrund finden hingegen auch Familien mit geringen Einkommen die benötigten größeren Wohnflächen, wie lokale Experten bestätigten. Das dortige relativ große Angebot an gefördertem Wohnraum mit familientauglichen Grundrissen unterstützt dies.

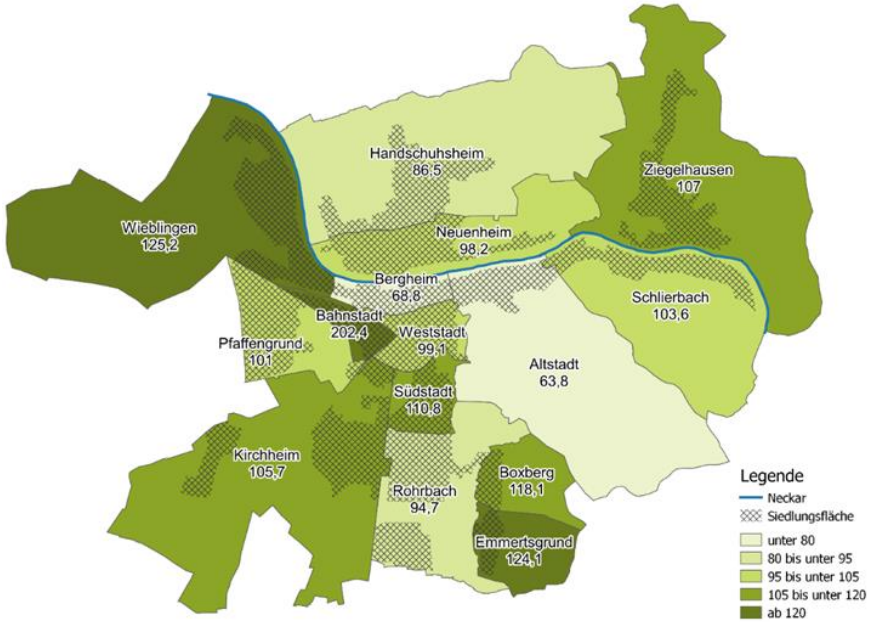
Insgesamt zeigt sich, dass junge Familien mit steigender Zahl der Haushaltsmitglieder größere, familiengerechte Wohnungen oder Einfamilienhäuser beziehen. Dass dabei zunehmend randstädtische Standorte interessant werden, korreliert vor allem mit dem dort verfügbaren (und für die Familien bezahlbaren) Wohnraumangebot.

Abb. 49: Verteilung der jungen Familien auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

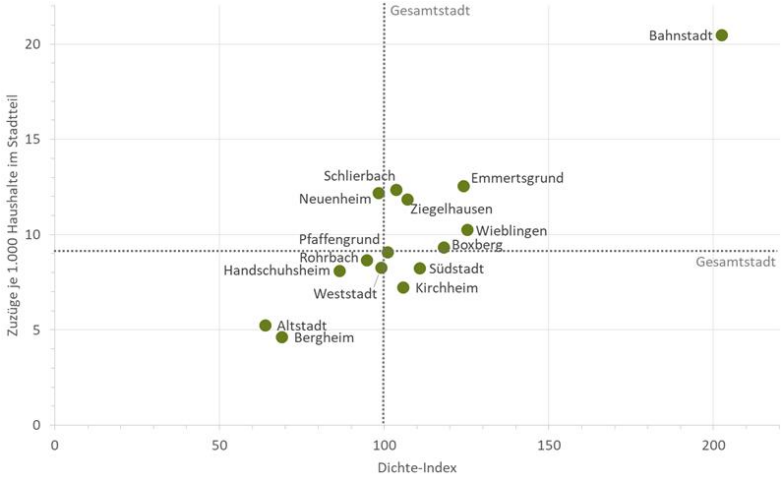
Abb. 50: Dichte-Index der jungen Familien in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 51: Wohnstandortwahl der jungen Familien 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 51
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen junge Familien überdurchschnittlich häufig im Emmertsgrund und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In der Altstadt sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Ältere Familien

Definition:	*Haushalte mit zwei erwachsenen Personen und Kind(ern) jüngstes Kind mindestens 6 Jahre*
Besondere Erkenntnisse:	*Die Gruppe der älteren Familien fragt vor allem größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser nach. Im Vergleich zu jüngeren Familien ist die Gruppe weniger mobil.*

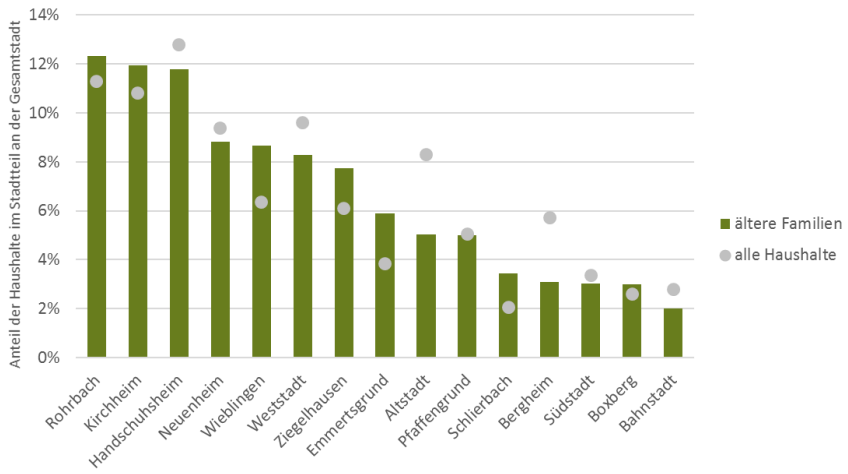
4.698 Haushalte, das sind 5,7 Prozent der Heidelberger Haushalte, sind Familien mit älteren Kindern zwischen 6 und 17 Jahren. Mit zunehmendem Alter und bedingt durch den höheren Anteil an Eigentum ist die Umzugsneigung der älteren Familien gering. Im Jahr 2017 machten sie in Heidelberg lediglich 1,8 Prozent der Um- und Zuzüge aus.

Im Vergleich zu den jungen Familien verfügen sie im Durchschnitt über höhere Haushaltseinkommen, was vermehrt Eigentumsbildung ermöglicht. Das Einfamilienhaus oder größere Eigentumswohnungen gewinnen in dieser Gruppe an Bedeutung. In Heidelberg leben rund 22 Prozent der älteren Familien in Einfamilienhäusern, besonders häufig in Schlierbach, Pfaffengrund und Wieblingen (jeweils rund 34 %).

Altere Familien leben in Heidelberg vermehrt an randstädtischen Wohnstandorten. Besonders viele ältere Familien leben in Rohrbach, Kirchheim und Handschuhsheim (vgl. Abbildung 52). Die Stadtteile am westlichen und östlichen Stadtrand werden überdurchschnittlich von älteren Familien bewohnt (Wieblingen, Ziegelhausen, Schlierbach; vgl. Abbildung 53). Aber auch der Emmertsgrund weist wie schon bei den jungen Familien einen hohen Anteil und eine hohe Zuzugsintensität auf. Familien mit geringen Einkommen sind auf das dort verfügbare Wohnungsangebot angewiesen, das unter anderem viele große geförderte Wohnungen umfasst. In den innerstädtischen Lagen wie Bergheim, der Altstadt oder der Weststadt leben nur vergleichsweise wenige ältere Familien. Auch die Zuzüge in diese Stadtteile fallen gering aus (vgl. Abbildung 54).

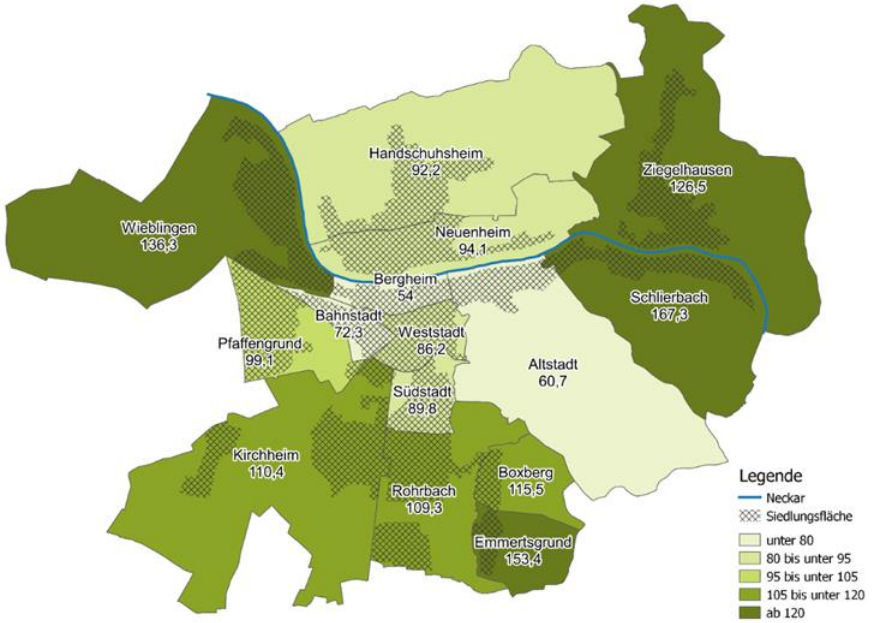
Insgesamt zeigt sich, dass Familienhaushalte mit älteren Kindern analog zu den jüngeren Familien vor allem größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser nachfragen. Diese befinden sich häufig an randstädtischen Standorten. Insbesondere, wenn die Haushalte bereits Eigentum erworben haben, ziehen sie nur noch selten um.

Abb. 52: Verteilung der älteren Familien auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

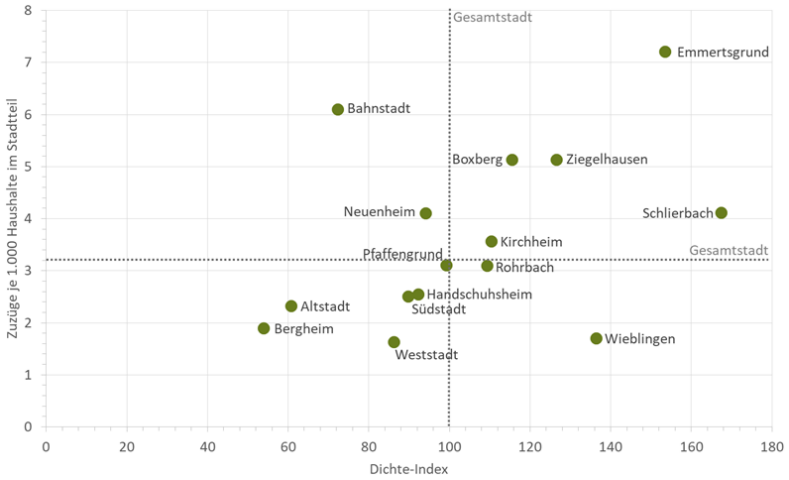
Abb. 53: Dichte-Index der älteren Familien in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 54: Wohnstandortwahl der älteren Familien 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 54
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen ältere Familien überdurchschnittlich häufig im Emmertsgrund und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In Bergheim sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

Alleinerziehende

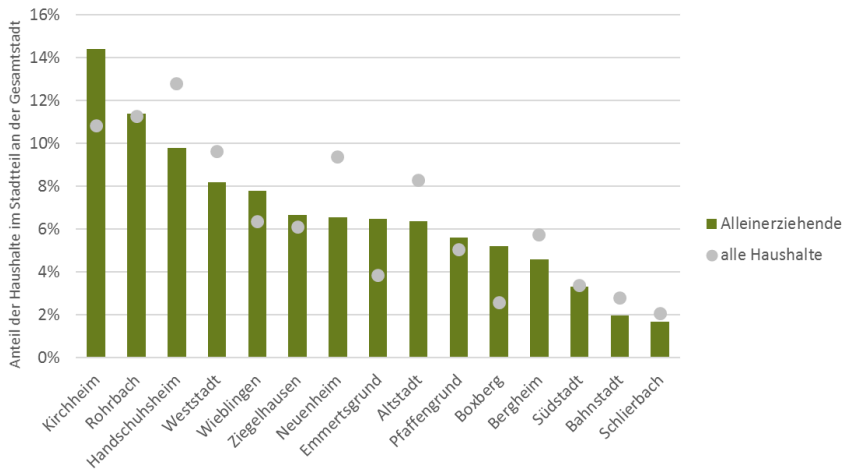
Definition:	*Haushalte mit einer erwachsenen Person und Kind(ern)*
Besondere Erkenntnisse:	*Alleinerziehenden-Haushalte haben ähnliche Wohnpräferenzen wie Haushalte mit zwei Elternteilen. Das häufig geringere Einkommen schränkt die Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt ein. Dies zeigt sich z. B. daran, dass diese Gruppe häufiger in preisgünstigen Stadtteilen lebt (Emmertsgrund, Boxberg).*

2.675 Haushalte, das sind 3,2 Prozent der Haushalte in Heidelberg, sind Alleinerziehenden-Haushalte. Sie weisen nach einer Trennung oder dem Tod eines Elternteils zumeist geringere Pro-Kopf-Einkommen als Familienhaushalte mit zwei Elternteilen auf (Statistisches Bundesamt 2018). Entsprechend sind sie zu höheren Anteilen auf günstigen Wohnraum angewiesen. Der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte, der in einem Einfamilienhaus lebt, ist in Heidelberg gering (rund 6 %). Analog zu Familien mit zwei Elternteilen benötigen sie Wohnungen mit ausreichend vielen Zimmern bzw. familientauglichen Grundrissen. Effiziente Grundrisse tragen dazu bei, gleichzeitig die Gesamtwohnfläche und damit auch die Mietkosten gering zu halten. In Heidelberg versucht z. B. die GGH gezielt ein solches Angebot an familientauglichen, effizient geschnittenen Wohnungen zu schaffen. Alleinerziehenden-Haushalte bevorzugen familienfreundliche Wohnstandorte bzw. nicht zwingend erfolgt mit der Trennung vom Partner auch ein Umzug, so dass es sich auch um Wohnstandorte handelt, die noch als Familie mit zwei Elternteilen gewählt wurden.

Alleinerziehenden-Haushalte leben vor allem in Kirchheim, Rohrbach und Handschuhsheim (vgl. Abbildung 55). Im Vergleich zu den Familien mit zwei Elternteilen leben sie verstärkt in Boxberg. Auch der Emmertsgrund weist vergleichsweise hohe Anteile auf. Beides hängt mit dem geringeren verfügbaren Haushaltseinkommen und dem preisgünstigeren Wohnungsangebot in diesen Stadtteilen zusammen (vgl. Abbildung 56). Wenn Alleinerziehende zu oder umziehen, wählten sie im Jahr 2017 ebenfalls vergleichsweise häufig die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund oder Ziegelhausen und Kirchheim als Wohnstandort (vgl. Abbildung 57). Auch das große Neubauangebot in der Bahnstadt ist für diese Haushalte interessant, selbst wenn sie dort derzeit (noch) unterdurchschnittlich stark vertreten sind.

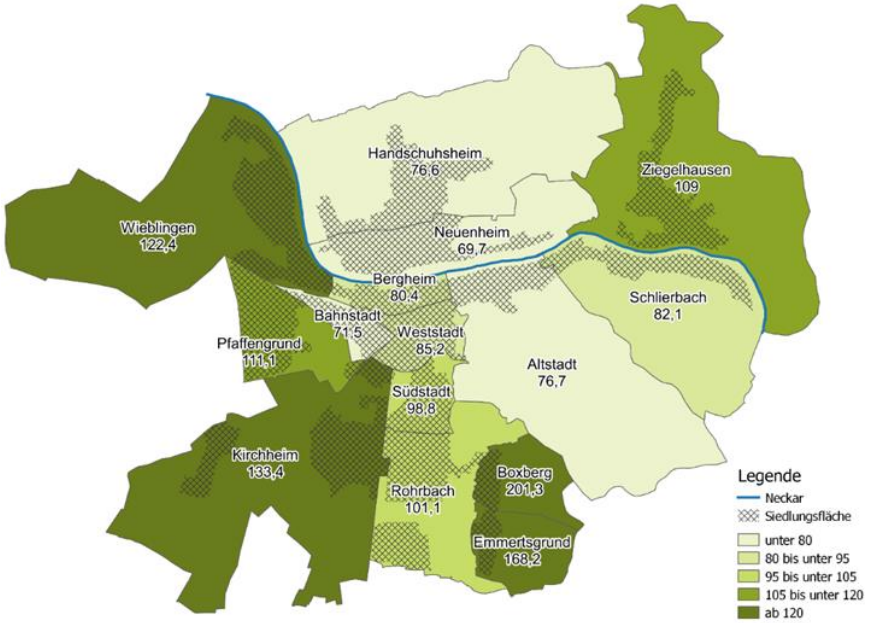
Insgesamt zeigt sich, dass Alleinerziehenden-Haushalte ähnliche Wohnpräferenzen aufweisen wie Familien mit zwei Elternteilen. Aufgrund der häufig geringeren Haushaltseinkommen sind sie verstärkt auf preisgünstigeren Wohnraum angewiesen.

Abb. 55: Verteilung der Alleinerziehenden-Haushalte auf die Stadtteile im Vergleich zur Verteilung von allen Haushalten 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

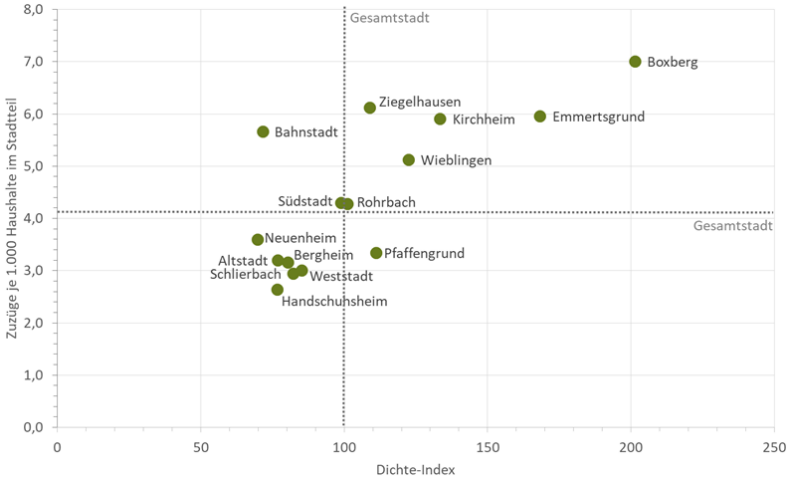
Abb. 56: Dichte-Index der Alleinerziehenden-Haushalte in den Heidelberger Stadtteilen 2017 (Index Gesamtstadt = 100)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Lesehilfe: Der in der Karte dargestellte Dichte-Index zeigt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 57: Wohnstandortwahl der Alleinerziehenden-Haushalte 2017



Datengrundlage: Stadt Heidelberg

Zu Abbildung 57
Lesehilfe: Der Dichte-Index stellt den Anteil der Nachfragegruppe im Stadtteil im Verhältnis zum Anteil der Nachfragegruppe in der Gesamtstadt Heidelberg dar. Der Wert von 100 entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Werte < 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil unterdurchschnittlich stark vertreten ist, Werte > 100 bedeuten, dass die Nachfragegruppe in einem Stadtteil überdurchschnittlich stark vertreten ist. Zum Beispiel wohnen Alleinerziehenden-Haushalte überdurchschnittlich häufig in Boxberg und ziehen dort auch überdurchschnittlich häufig zu. In Handschuhsheim sind sie hingegen unterdurchschnittlich stark vertreten und ziehen dort auch unterdurchschnittlich häufig zu.

3.2.3. Zusätzliche spezifische Bedarfe und Herausforderungen

Neben den in den vorangegangenen Kapiteln betrachteten Nachfragegruppen weisen bestimmte Personenkreise zusätzliche Bedarfe auf oder stehen vor spezifischen Herausforderungen. Dies kann auf Personen aus allen Nachfragegruppen zutreffen (vom Starterhaushalt bis zum Hochbetagten).

Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Menschen, die aufgrund von Unfällen, Krankheiten oder im Alter in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, weisen besondere Bedarfe an die Erreichbarkeit und Ausstattung ihrer Wohnung auf. Grundsätzlich kann dies Personen aus allen in den vorgenannten Kapiteln beschriebenen Nachfragegruppen betreffen. Wie viele Menschen in Heidelberg aufgrund körperlicher Einschränkungen auf ein spezielles Wohnangebot angewiesen sind, lässt sich nicht exakt quantifizieren. Eine Annäherung bietet die Anzahl der Personen mit einer anerkannten Schwerbehinderung mit den Merkzeichen G (Gehbehinderung) und aG (außergewöhnliche Gehbehinderung). Im Jahr 2018 betraf dies insgesamt 7.581 Personen in Heidelberg (Stadt Heidelberg 2018a, S.56).

Die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld können sich stark unterscheiden. Mobilitätseingeschränkte Personen profitieren nach Angaben von Vertretern der Stadtverwaltung von barrierefreien Zugängen zur Wohnung oder dem Haus, ausreichend breiten Türen innerhalb der Wohnung und entsprechend gestalteten Bädern. Weitere nach DIN 18040-1 und DIN 18065 geforderte Ausstattungsstandards wie zum Beispiel Abstell- und Umstiegsplätze für Rollstühle sind nur für vergleichsweise wenige Personen erforderlich, wenngleich sie den Wohnkomfort auch für Menschen mit Rollatoren oder Familien mit Kinderwagen erhöhen können.

In vielen Fällen tritt die Mobilitätseinschränkung nach Einschätzung von Vertretern der Stadtverwaltung im Alter auf, sodass vor allem ältere Haushalte auf entsprechenden Wohnraum angewiesen sind. Es ist zu beachten, dass nicht jede Person, die eine Mobilitätseinschränkung erfährt tatsächlich eine barrierefreie Wohnung beziehen möchte und damit als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung tritt. Vielmehr bevorzugen gerade ältere Menschen es häufig, in ihrer gewohnten Umgebung zu verbleiben und nehmen die daraus entstehenden Einschränkungen in Kauf (vgl. auch Kap. 3.2.1). Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind generell in besonderem Maße auf Hilfe im Umfeld angewiesen oder profitieren davon, sich in einer Gegend auszukennen. Es ist daher nicht nur für ältere Menschen wichtig, in der gewohnten Umgebung zu verbleiben.

Über das Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Heidelberg lassen sich keine genauen Angaben machen. Im Rahmen der Befragung der Heidelberg-Studie im Jahr 2018 gaben rd. 23,2 Prozent der Befragten an, dass man ihre Wohnung barrierefrei erreichen und sich barrierefrei darin bewegen kann. 28,5 Prozent der Befragten gaben zudem an, dass Duschen/Baden auch mit körperlicher Einschränkung in ihrer Wohnung möglich ist. Unter den Personen, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben, gaben nur 20,2 Prozent an, die Wohnung sei barrierefrei erreichbar und nutzbar. Dafür gab rund die Hälfte der Ein- und Zweifamilienhausbewohner an, dass in ihrem Haus Duschen/Baden auch mit körperlichen Einschränkungen möglich ist. Nur 13 Prozent der Befragten gaben an, dass ihre Wohnung/ihr Haus sowohl barrierefrei erreichbar und nutzbar als auch Duschen/Baden mit körperlicher Einschränkung möglich ist (Stadt Heidelberg 2019b, S. 67ff) Bei der Interpretation dieser Daten ist zu beachten, dass „Minimalanforderungen“ (z. B. keine Treppen, ebenerdige Dusche) abgefragt wurden. Inwiefern die Wohnungen auch für Menschen, die zum Beispiel auf einen Rollstuhl angewiesen sind, geeignet sind, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass zu einer für mobilitätseingeschränkte Personen alltagspraktikablen Wohnung zwei Dinge gehören: Zum einen sollte die Wohnung selbst den Ansprüchen

entsprechend barrierefrei gestaltet sein. Zum anderen muss aber auch die Zugänglichkeit gewährleistet sein, was neben dem direkten Hauszugang auch die barrierefreie Gestaltung des Wohnumfelds und des ÖPNV betrifft. In Heidelberg sind z. B. in den Geschosswohnungsbeständen im Emmertsgrund oder in Boxberg zahlreiche Wohnungen über einen Fahrstuhl barrierearm erreichbar, der öffentliche Raum im Stadtteil und die ÖPNV-Infrastruktur sind für mobilitätseingeschränkte Menschen hingegen weniger geeignet.

In der Praxis versuchen Wohnungsunternehmen in Heidelberg, Mieter mit Mobilitätseinschränkungen entsprechend barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt in der Regel über Umzüge innerhalb der Bestände eines Unternehmens. Seltener kommen auch Umbauten innerhalb der Wohnung in Betracht (v.a. Badezimmer). Bei Neubauvorhaben oder Sanierungen muss nach Landesbauordnung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen immer ein Anteil barrierefreier Wohnungen erstellt werden[21], sodass hier ein entsprechendes Angebot besteht. Über das Förderprogramm „Lebenslaufwohnungen" der Stadt Heidelberg können zusätzlich errichtete barrierefreie Wohnungen gefördert werden (139 Wohnungen in 2018). An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass neu errichtete barrierefreie Wohnungen nur sehr bedingt tatsächlich auch von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen bewohnt werden. Für die Wohnungsgesellschaften ist es nach Aussage von Interviewpartnern aus der Wohnungswirtschaft schwierig, entsprechende Nachfrager zu finden. Dies kann daran liegen, dass der Zeitpunkt von Wohnungsangebot und -nachfrage übereinstimmen muss, d.h. eine Gesellschaft müsste zum Zeitpunkt der Vermietung oder des Verkaufs einen Haushalt finden, der zeitgleich eine solche Wohnung in entsprechender Lage sucht. Bei den zuständigen städtischen Stellen fragen zugleich immer wieder Personen an, die barrierefreien Wohnraum in Heidelberg suchen.

„Ja und das Problem haben wir bei der Vermarktung schon gemerkt, wenn Sie die Auflage haben, behindertengerecht zu bauen – wie groß ist dann die Wahrscheinlichkeit, dass Sie genau den Behinderten da reinkriegen?"
(Vertreter der Wohnungswirtschaft)

Vor allem Selbstnutzer investieren in den Abbau von Barrieren in bestehenden Häusern oder Wohnungen. Das Förderprogramm „Lebenslaufwohnungen" bietet finanzielle Unterstützung, sofern die Nutzer eine Behinderung haben oder mindestens 60 Jahre alt sind und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Vornehmlich werden mit Fördergeldern aus dem Programm Bäder saniert, Türen verbreitert oder Lifte/Treppenlifte eingebaut. Im Jahr 2018 gab es in Heidelberg insgesamt zehn Fördermaßnahmen.

Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen

Wohnungslosigkeit geht häufig mit weiteren Problemen einher (z. B. Suchterkrankung, psychische Erkrankungen, Arbeitslosigkeit, Verschuldung). Entsprechend überlagern sich diese Herausforderungen. Was genau Ursache oder Folge der Wohnungslosigkeit ist, lässt sich nicht immer klar abgrenzen (z. B. Gerull 2014, Stollenwerk 2009). Rein aufgrund von Mietrückständen verlieren nach Experteneinschätzung nur wenige Personen in Heidelberg ihre Wohnung. Häufig ist die Wohnfähigkeit der Betroffenen aufgrund mehrerer Faktoren eingeschränkt, was die Versorgung auf dem regulären Wohnungsmarkt erschwert. Diese Personen sind auf eine intensive Unterstützung und Begleitung angewiesen. Das Thema Wohnungslosigkeit hat keinen direkten Bezug zu den Nachfragegruppen (vgl. 3.2).

Wie viele Personen in Heidelberg von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind, lässt sich nicht exakt quantifizieren (vgl. z. B. Stadt Heidelberg 2018a, S. 212). Für Wohnungslose stehen Plätze in Obdachlosenunterkünften oder dezentral angemieteten Wohnungen zur Verfügung.

---

21 §35 LBO regelt, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei hergestellt sein müssen. Der Anteil innerhalb eines Gebäudes kann daher variieren.

Für Personen mit gesonderten Problemlagen wie z. B. Drogenabhängigkeit stehen spezifische Einrichtungen zur Verfügung. In Heidelberg unterstützt darüber hinaus die Fachstelle für Wohnungsnotfälle und Flüchtlinge Haushalte, die wohnungslos, von Wohnungslosigkeit bedroht oder mit der Wohnungssuche überfordert sind. Eine Kooperation mit der GGH ermöglicht es, Haushalte in die dortigen Bestände zu vermitteln. Aber auch von privaten Vermietern wird Wohnraum zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus arbeitet die Fachstelle aufsuchend und versucht, bei drohender Wohnungslosigkeit vermittelnd tätig zu werden und so den Wohnungsverlust zu verhindern (z. B. bei Mietrückständen, Kündigung wegen Eigenbedarfs, sonstigen Konflikten mit Vermietern oder Nachbarn). Problematisch ist dabei, dass viele von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen erst spät Hilfe suchen und der Wohnungsverlust daher nicht immer verhindert werden kann. Konnte ein Haushalt wieder in den regulären Wohnungsmarkt vermittelt werden, übernimmt die Fachstelle für ein Jahr die Nachbetreuung und steht bei Schwierigkeiten zur Verfügung. Zum Teil gelingt es auch, zunächst kommunal angemietete Wohnungen nach einer gewissen Zeit in reguläre Mietverhältnisse mit den ehemals Wohnungslosen zu überführen.

3.2.4. Zwischenfazit

Der Heidelberger Wohnungsmarkt wird von unterschiedlichen Nachfragegruppen mit jeweils spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld geprägt. Typisch für eine Universitätsstadt ist der hohe Anteil junger Haushalte. Diese Starterhaushalte stellen über ein Viertel aller Haushalte und sind aufgrund ihrer hohen Mobilität besonders stark am Zuzugs- und Umzugsgeschehen in Heidelberg beteiligt. Sie präferieren zentrale, urbane Lagen mit guter Anbindung an die Studien-/Ausbildungs-/Arbeitsorte und sind hinsichtlich Ausstattung und Größe der Wohnungen zu Kompromissen bereit.

Mit zunehmendem Alter und Einkommen steigen allerdings auch die Wohnansprüche (junge und mittelalte Singles und Paare). Spätestens im Zuge der Familiengründung orientieren sich die Haushalte hin zu größeren Wohnungen oder Einfamilienhäusern in kindgerechten Umgebungen (junge und ältere Familien). Auch die Eigentumsbildung spielt dann zunehmend eine Rolle. Entsprechende (leistbare) Angebote finden die Haushalte häufiger in randstädtischen Stadtteilen.

Bereits in der Familienphase (Familien und Alleinerziehende), verstärkt aber noch im Alter (junge Senioren, Hochbetagte) sinkt die Umzugsneigung. Auch andere Mehrpersonenhaushalte ziehen im Vergleich zu den mobilen Gruppen (Starterhaushalte, junge Singles und Paare) weniger häufig um. Viele Seniorenhaushalte leben in Stadtteilen, die bei Familien beliebt sind. Umzüge finden häufig nur noch aus gesundheitlichen Gründen und bevorzugt im Nahbereich statt. Dezentral über das Stadtgebiet verteilte Angebote an barrierefreien Wohnungen mit optionalen Hilfs- oder Pflegeleistungen und guter Infrastrukturausstattung in Wohnungsnähe sind attraktive Alternativen. Da Seniorenhaushalten der Verbleib in der angestammten Wohnung wichtig ist, spielen altengerechte Umbauten im Bestand eine Rolle. Diese werden von der Stadt Heidelberg gefördert. Wohnungsunternehmen bieten Mieterinnen und Mietern – wenn möglich – an, in altengerechte Wohnungen innerhalb des Bestandes umzuziehen. Durch den Neubau von barrierefreien Wohnungen steht darüber hinaus in Heidelberg stadtweit ein entsprechendes Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung. Die passgenaue Bereitstellung der Wohnungen (Lage, Größe, Preis, Zeitpunkt) stellt eine Herausforderung dar

Eine besondere Herausforderung stellt die Wohnraumversorgung von Gruppen wie Wohnungslosen dar, die auf Unterstützung angewiesen sind. In Heidelberg gibt es funktionierende Einrichtungen und Angebote zur Unterstützung dieser Menschen. Die bestehenden Angebote sollten aufrechterhalten werden. Die bestehende Kooperation mit der GGH ist ein wichtiger Baustein.

Am Wohnungsmarkt bestehen über die untersuchten Gruppen hinaus weitere mit spezifischen Bedarfen. Zu nennen sind beispielsweise Jugendliche und junge Erwachsene, die nach Ende von Jugendhilfemaßnahmen ein (oftmals betreutes) Wohnungsangebot benötigen.

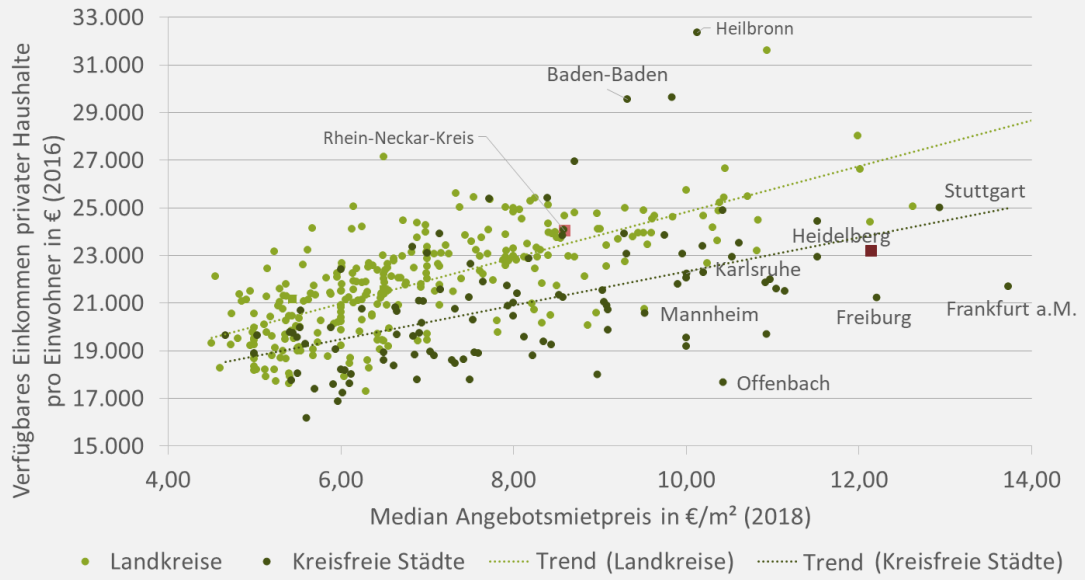
4. Bezahlbarer Wohnraum

4.1. Rahmenbedingungen

Neben der Marktentwicklung und der in Kapitel 3.2. beschriebenen Präferenzen einzelner Nachfragegruppen, hat die Bezahlbarkeit des Wohnens eine hohe wohnungspolitische Relevanz. Sie wird im folgenden Kapitel näher beleuchtet.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist immer eine Relation von Preisen und Einkommen. Dies gilt sowohl auf Ebene einzelner Haushalte als auch gesamtstädtisch. So kann theoretisch ein teurer Wohnungsmarkt von ebenso höheren Einkommen kompensiert werden. In Deutschland finden sich Städte und Kreise, in denen dies zu beobachten ist. So gehört etwa Heilbronn zu den teuren Wohnungsmärkten gemessen am Median der Angebotsmieten. Das durchschnittliche verfügbare pro Kopf Einkommen gehört jedoch zu den höchsten in Deutschland (vgl. Abbildung 58). Demgegenüber ist etwa Offenbach ähnlich teuer wie Heilbronn, das durchschnittliche verfügbare Einkommen ist jedoch vergleichsweise gering.

Abb. 58 Mittlere Angebotsmietpreise (2018) im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (2016) in den Kreisen und Kreisfreien Städten in Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder; empirica-systemeGmbH

Anmerkung: In der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wird das Einkommen aller privater Haushalte auf die Einwohnerzahl bezogen. Es handelt sich demnach um pro Kopf Einkommen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt sind LK Starnberg (13 €/m²; 34.987 €) und München (17,62 €/m²; 29.685 €)

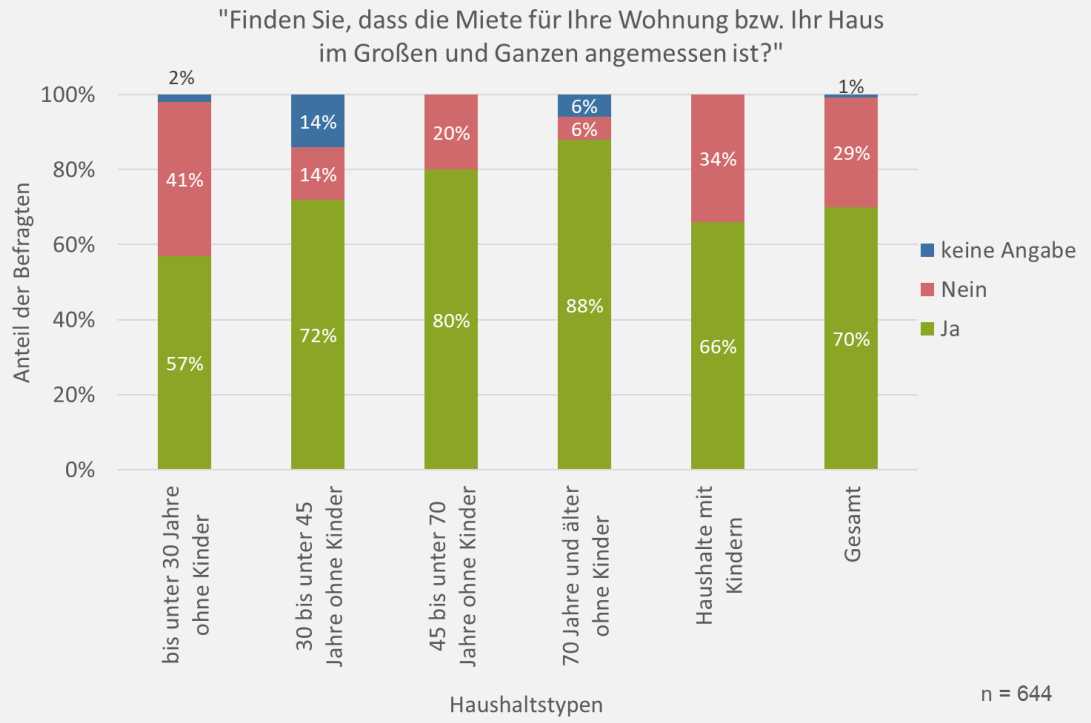
Für Heidelberg zeigt sich, dass im deutschlandweiten Vergleich das Mietniveau der Angebotsmieten zu einem der höchsten gehört. Die Trendlinie der kreisfreien Städte zeigt das durchschnittliche Verhältnis von Einkommen und Angebotsmietpreis in kreisfreien Städten in Deutschland an. In Heidelberg wird das hohe Mietniveau leicht unterdurchschnittlich von den Einkommen kompensiert. Ein Grund hierfür kann die hohe Studierendenzahl Heidelbergs im

Verhältnis zur Einwohnerzahl sein. Das geringe Einkommen der Studierenden senkt den Durchschnitt der verfügbaren Einkommen.

Die Betrachtung der durchschnittlichen Einkommen dient einer überregionalen Einordnung. Sie sagt nichts darüber aus, wie die Situation der Bezahlbarkeit des Wohnens sich für unterschiedliche Einkommensniveaus und Haushalte darstellt. Dieser Sachverhalt wird in Kapitel 4.2 für Heidelberg näher analysiert.

Von den Heidelbergern selbst werden die eigenen Mietkosten überwiegend als angemessen bewertet. 70 Prozent der Befragten in der Heidelberg-Studie gaben dies an (Stadt Heidelberg 2019b, S.54). Dabei gibt es deutliche Unterschiede bezogen auf verschiedene Haushaltstypen. Junge Haushalte ohne Kinder, die in der Abgrenzung der Nachfragegruppen in Kapitel 3.2 den Starterhaushalten entsprechen, halten ihre Mietkosten zu höheren Anteilen für nicht angemessen. Dies gab ebenfalls ein leicht höherer Anteil bei den Haushalten mit Kindern an. Beide Gruppen sind vergleichsweise mobil (vgl. Kapitel 3.2.). Der Anteil der Haushalte in diesen Nachfragegruppen, der in einer Mietwohnung mit älterem und günstigem Mietvertrag wohnt, ist dadurch geringer als bei anderen Haushaltstypen. Bei den Starterhaushalten kommt hinzu, dass sie, trotz ihres vergleichsweise geringen Einkommens teure, zentral gelegene Stadtteile bevorzugen (vgl. Kapitel 3.2).

Abb. 59 Bewertung der eigenen Mietkosten von befragten Heidelberger Personen

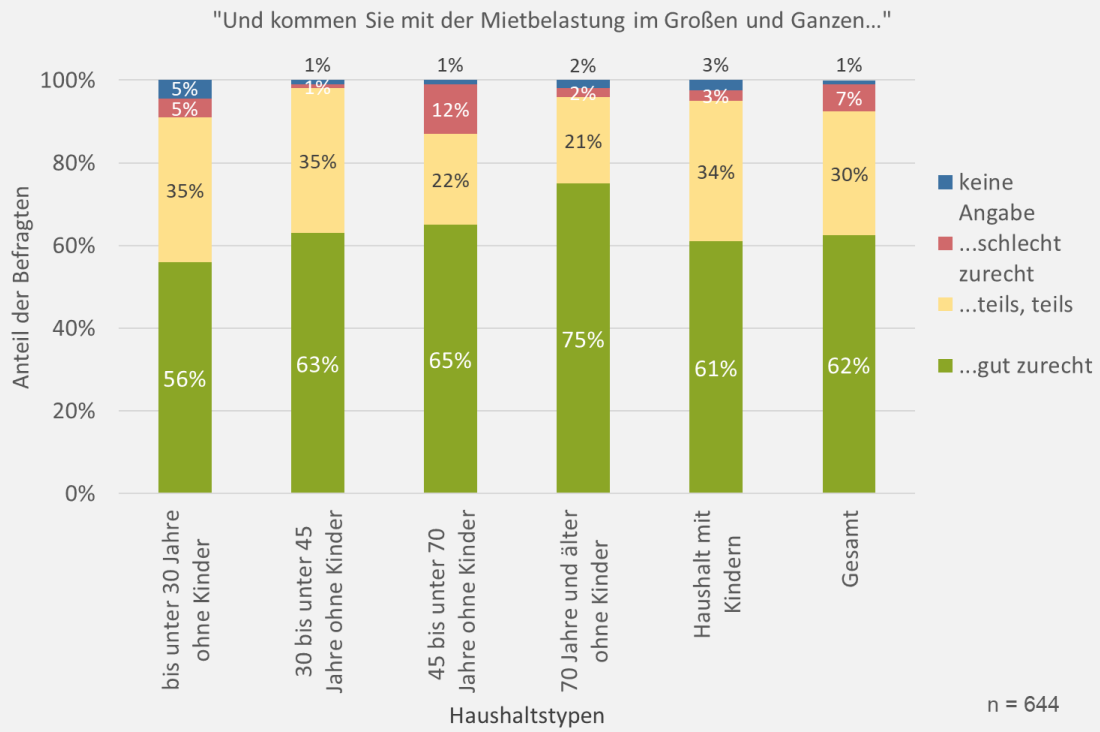


Datengrundlage: Befragung der Heidelberg-Studie 2018
Anmerkung: Die Angabe „ohne Kinder“ bezieht sich jeweils auf im Haushalt lebende Kinder. Die Abgrenzung der Haushaltstypen wurde den in Kapitel 3.2. beschriebenen Nachfragegruppen angelehnt. Eine exakt den Nachfragegruppen entsprechende Abgrenzung ist auf Basis der Befragungsergebnisse nicht möglich. Die Haushaltstypen entsprechen in etwa den folgenden Gruppen: bis unter 30 ohne Kinder=Starterhaushalte, 30-45 Jahre ohne Kinder=junge Singles und Paare, 45 bis unter 70 Jahre ohne Kinder=mittelalte Singles und Paare, Haushalte mit Kindern=junge Familien/ältere Familien/Alleinerziehende

Der überwiegende Teil (62 Prozent) der in der Heidelberg-Studie Befragten kommt mit seiner Mietbelastung gut zurecht. Dies wird dadurch bedingt, dass Haushalte vor dem Abschluss eines Mietvertrages prüfen können, ob sie sich die vereinbarte Miethöhe leisten können. Zudem sind

Mieterhöhungen innerhalb eines Mietverhältnisses laut einer Erhebung der Interessensvertretung privater Vermieter unter ihren Mitgliedern selten (Haus & Grund 2017). Aufgrund der hohen Fluktuation, die der Heidelberger Mietwohnungsmarkt durch die mobilen Gruppen besitzt, können Mietanpassungen bei Neuvermietungen vorgenommen werden. Auch im Zuge von Modernisierungen können höhere Mietbelastungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse entstehen. Dies beeinflusst, dass immerhin 30 Prozent der Befragten nur teilweise und 7 Prozent mit ihrer Mietbelastung schlecht zurechtkommen. Auch die Mietbelastung wird von den jungen Haushalten bis 30 Jahre sowie Haushalten mit Kindern am problematischsten bewertet.

Abb. 60 Bewertung der eigenen Mietbelastung von befragten Heidelberger Haushalten



Datengrundlage: Befragung der Heidelberg-Studie 2018

Anmerkung: Die Angabe „ohne Kinder“ bezieht sich jeweils auf im Haushalt lebende Kinder. Die Abgrenzung der Haushaltstypen wurde den in Kapitel 3.2. beschriebenen Nachfragegruppen angelehnt. Eine exakt den Nachfragegruppen entsprechende Abgrenzung ist auf Basis der Befragungsergebnisse nicht möglich. Die Haushaltstypen entsprechen in etwa den folgenden Gruppen: bis unter 30 ohne Kinder=Starterhaushalte, 30-45 Jahre ohne Kinder=junge Singles und Paare, 45 bis unter 70 Jahre ohne Kinder=mittelalte Singles und Paare, Haushalte mit Kindern=junge Familien/ältere Familien/Alleinerziehende

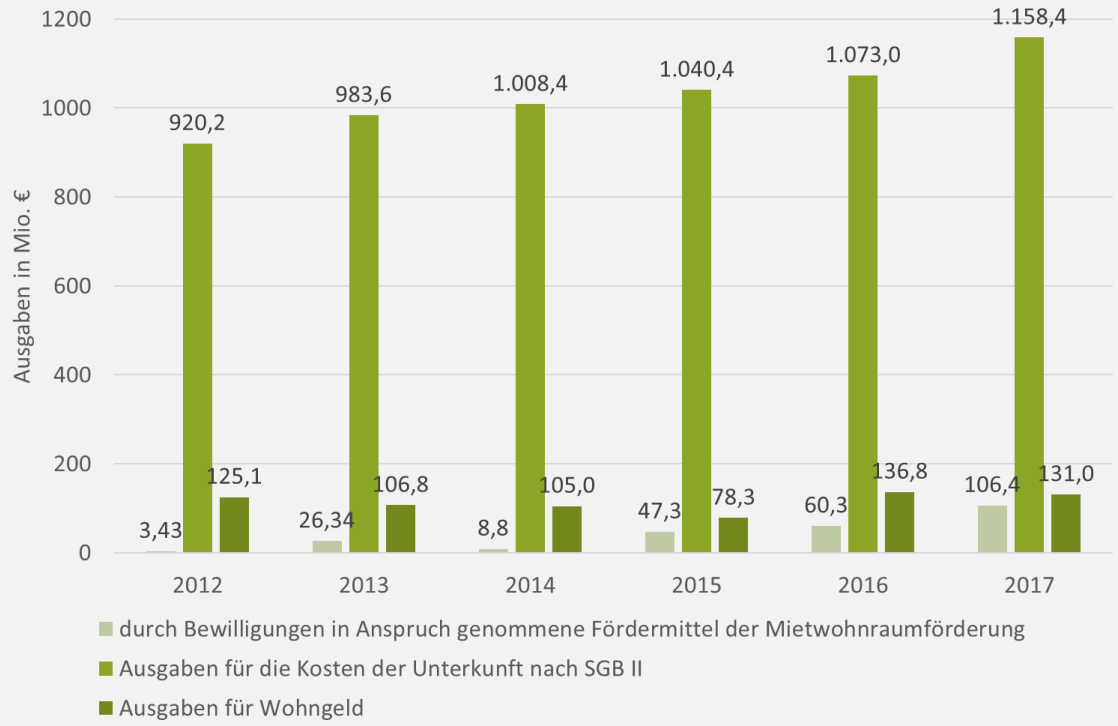
Um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern, bestehen im Wesentlichen drei bundesweite Förderungen. Auch wenn der aktuell in den Medien am häufigsten diskutierte und geforderte Ansatz der geförderte Mietwohnungsbau ist, hat dieser gemessen an den dafür verwendeten Mitteln nur eine untergeordnete Bedeutung. Zentrales Instrument, um die Versorgung der unteren Einkommensgruppen mit Wohnraum sicherzustellen, ist die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) für Haushalte mit Bezug des Arbeitslosengelds II (ALG II). Im Jahr 2017 wurden für diese in Baden-Württemberg 1,1 Mrd. Euro ausgegeben.[22] . Als zweite Subjektförderung werden Haushalte mit geringen Einkommen durch Wohngeld unterstützt. Wohngeld wird als Mietzuschuss an Haushalte gezahlt, die ihren Lebensunterhalt selbst bestreiten können,

[22] Hier noch unberücksichtigt sind die (im Vergleich zu den KdU der ALG II Empfänger geringeren) Ausgaben für die Kosten der Unterkunft von Leistungsempfänger nach dem SGB XII. Im Jahr 2017 gab es in Baden-Württemberg rund 106.000 Transferleistungsempfänger nach dem SGB XII. Dies beträgt knapp ein Viertel der Zahl der SGB II-Empfänger.

jedoch Unterstützung zum Verbleib in ihrer Wohnung benötigen. Die Ausgaben für Wohngeld liegen in Baden-Württemberg leicht über denen für die Mietwohnraumförderung.

Die Mietwohnraumförderung hat in Baden-Württemberg seit 2012 gemessen an den bereitgestellten sowie bewilligten Mitteln, an Bedeutung gewonnen. Zugleich wurden 2017 die Förderkonditionen der Landeswohnraumförderung verbessert und die verfügbaren Mittel aufgestockt. Die Einkommensgrenzen für die Berechtigung zum Bezug geförderter Wohnungen wurden erhöht. Sie reichen seit 2017 rechnerisch bis in mittlere Einkommensgruppen hinein (vgl. Abbildung 62).

Abb. 61 Ausgaben für die Unterstützung im Bereich des Wohnens in Baden-Württemberg



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

4.2. Bezahlbarkeit für Modellhaushalte

Der Analyse der Bezahlbarkeit des Wohnens sind aufgrund der Verfügbarkeit entsprechender Daten Grenzen gesetzt. Auf Ebene der Kommunen in Deutschland ist nicht bekannt, wie viel die Haushalte für die Wohnkosten aufbringen. Als verwertbare Datenbasis für die Wohnungsmarktpreise bestehen im Mietwohnungsbereich nur Angebotsmietpreise und die Ergebnisse des Mietspiegels. Dadurch lassen sich für einen großen Teil der Haushalte, die in älteren Mietverträgen wohnen, keine Aussagen zu ihren Wohnkosten treffen. Gleichzeitig wird die Verteilung der Haushaltseinkommen in Deutschland auf kommunaler Ebene nicht erfasst.[23] Dadurch lässt sich nicht ermitteln, wie viele Haushalte in Heidelberg über ein Einkommen in bestimmter Höhe (bzw. ein „mittleres“ oder „geringes“) Einkommen verfügen. Der verfolgte Ansatz der Analyse

[23] Im Mikrozensus wird das Haushaltseinkommen zwar erhoben, dieser ist jedoch aufgrund geringer Fallzahlen nur für größere räumliche Einheiten (Mikrozensusregionen bzw. Zusammenfassung von mehreren Kommunen) auswertbar.

gibt aufgrund der genannten eingeschränkten Datengrundlagen nicht den exakten Bedarf an Wohnungen mit einem bestimmten Mietpreis wieder. Stattdessen werden im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse Modellhaushalte für die Analyse der Bezahlbarkeit herangezogen. Die Häufigkeit, mit der Haushalte mit diesen Einkommen in Heidelberg vorkommen, lässt sich nicht genauer bestimmen.

Die Analyse der Modellhaushalte zeigt, inwieweit einzelne Wohnungsmarktsegmente für die jeweiligen Einkommensgruppen bei einer maximalen Mietbelastung von 30 bzw. 40 Prozent des Nettoeinkommens bezahlbar sind. Darüber hinaus wird untersucht, wie sich die für die Modellhaushalte bezahlbaren Marktanteile von 2013-2017 verändert haben. Hieraus lassen sich Rückschlüsse über die Anspannung des Wohnungsmarktes und eine Verschlechterung oder Verbesserung der Bezahlbarkeit ziehen.

4.2.1. Zum Begriff der Bezahlbarkeit

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist immer eine Relation der Einkommen und der Preise. Mit der Diskussion um Wohnungsknappheit und Wohnkosten in Deutschland innerhalb der letzten Jahre wird das Verhältnis von Einkommen zu Wohnkosten in Form der Mietbelastungsquoten zunehmend als Gradmesser für die Bezahlbarkeit des Wohnens genutzt. Darüber, welche Mietbelastungsquote (noch) bezahlbar ist, gibt es jedoch keine einheitliche oder wissenschaftlich gesicherte Definition. Ob die individuellen Wohnkosten für einen Haushalt leistbar sind, hängt davon ab, inwiefern das verbleibende Einkommen für die weiteren – nicht nur überlebenswichtigen, sondern zu einer gesellschaftlichen Teilhabe befähigenden – Ausgaben (Lebensmittel, Bildung, Freizeit) ausreichen. Klar ist, dass mit steigendem Einkommen höhere Mietbelastungsquoten bei dennoch (ggf. mehr als) ausreichendem Restbudget akzeptiert werden können. Für Haushalte mit geringen, aber auch mittleren Einkommen können hohe Ausgaben für das Wohnen hingegen eine erhebliche Belastung bedeuten. Mit Blick auf diese Einkommensgruppen werden in Forschung und Praxis Quoten zwischen 30 Prozent und 40 Prozent des Einkommens als noch bezahlbar angenommen (vgl. z. B. EUROSTAT, Hans-Böckler-Stiftung 2018, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten Berlin). Auch das Wohnzielgruppenkonzept Hospital der Stadt Heidelberg von 2018 verwendet eine 30 Prozent-Quote als Bemessungsgrundlage für die Wohnkosten der Haushalte.

Eine Möglichkeit, sich der Abgrenzung der „bezahlbaren“ Mietbelastung zu nähern, sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen. Hierzu liegen auf Gemeindeebene keine Informationen vor. Die Laufende Wirtschaftsrechnung des Statistischen Bundesamtes hat für 2017 durchschnittliche Ausgaben für das Wohnen (inkl. Heiz- und Nebenkosten) in Höhe von 26 Prozent des durchschnittlichen verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens ermittelt. Eine Mietbelastung von 30 Prozent liegt leicht über den durchschnittlichen Ausgaben, eine Belastung von 40 Prozent dagegen bereits deutlich darüber.

Für die Wohnraumbedarfsanalyse wird angelehnt an die beschriebenen Abgrenzungen eine Mietbelastung zwischen 30 Prozent bis maximal 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens als noch bezahlbar definiert. Die Verwendung zweier Grenzwerte ist nicht nur aufgrund der beschriebenen Abhängigkeit der „Belastung“ durch die Wohnkosten von der Einkommenshöhe sinnvoll. Es entspricht auch dem realen Anpassungsverhalten der Haushalte an teure oder steigende Wohnkosten. Nach Einschätzung von Heidelberger Vertretern der Wohnungswirtschaft stellen 40 Prozent Mietbelastung eine Obergrenze dar, die von Haushalten mit geringen oder mittleren Einkommen noch getragen werden kann.

4.2.2. Abgrenzung der Modellhaushalte

Durch die Zahlung der Kosten der Unterkunft und des Wohngelds wird die Wohnraumversorgung der untersten Einkommensgruppen gesichert (vgl. Kapitel 4.1). Um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten, werden die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft. Dies erfolgte in Heidelberg zuletzt 2018. Die Versorgung dieser Einkommensgruppe steht daher nicht im Fokus der Wohnraumbedarfsanalyse. Stattdessen werden Haushalte mit geringen Einkommen in den Blick genommen, die oberhalb der Einkommensgrenzen für den Transferbezug liegen. Kernfrage ist dabei, wie diese sich (ohne, dass sie Transferzahlungen in Anspruch nehmen können) am Markt versorgen können. Zudem wird die Bezahlbarkeit für Haushalte mit mittleren Einkommen analysiert. Dies geht auf die Hypothese zurück, dass durch die starke Marktanspannung auch Mittelschichthaushalte Probleme in der Wohnraumversorgung haben.

Die Abgrenzung der Modellhaushalte erfolgt ausgehend vom Median der Haushaltseinkommen. Dieser wird im Zuge der Ermittlung der Armutsgefährdungsschwellen (60 Prozent des Median Äquivalenzeinkommens) durch das Statistische Bundesamt im Rahmen der Sozialberichterstattung regelmäßig für unterschiedliche Haushaltstypen für die Bundesländer erhoben und für die Studie auf Basis der laufenden Wirtschaftsrechnung des Bundes auf Heidelberger Einkommensniveau angepasst.

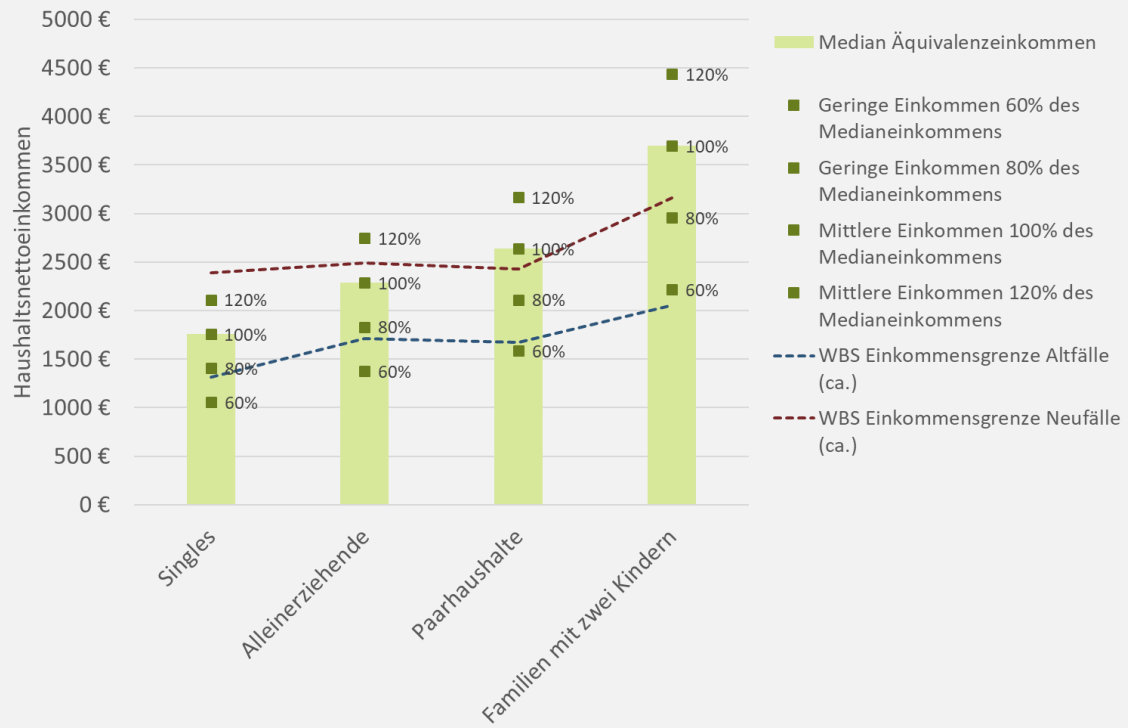
Für unterschiedliche Haushaltstypen wurden ausgehend vom Medianeinkommen je vier Modellhaushaushalte definiert. Für die Haushalte mit mittleren Einkommen wurde für die Modellaushalte das Medianeinkommen (100%-Einkommen) sowie ergänzend ein Einkommen von 20 Prozent über dem Median (120%-Einkommen) definiert. Für die Haushalte mit geringen Einkommen wurden die Einkommen mit 80 Prozent bzw. 60 Prozent (Armutsgefährdungsschwelle) des Medians angenommen. Die Abgrenzung der einzelnen Einkommensgruppen sowie die Einordnung in die Einkommensgrenzen zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) ist in Abbildung 62 dargestellt.

Die Medianeinkommen der verschiedenen Haushaltstypen unterscheiden sich. Während die Medianeinkommen von Paar-Haushalten gegenüber den Haushalten der Singles und Alleinerziehenden aufgrund bestehender Zwei-Verdiener-Haushalte höher liegen, mögen die noch einmal höheren Einkommen der Familien verwundern. Hierbei handelt es sich um einen altersstrukturellen Effekt. Während Paar-Haushalte und Singles einen heterogenen Haushaltstyp bilden, da sie auch junge Haushalte (Studierende, Auszubildende, Jobanfänger) sowie Seniorinnen und Senioren umfassen, die durch ein geringeres Einkommen den Median absenken, handelt es sich bei den Familien um eine homogenere altersbeschränkte Gruppe im erwerbsfähigen bzw. -tätigen Alter.

Eine Einordnung der Modellhaushalte in die Nachfragegruppen erfolgt in den Steckbriefen (siehe Anhang).

Die Modellhaushalte mit geringen Einkommen sind so abgegrenzt, dass sie keine Transferzahlungen für das Wohnen (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) erhalten können. Alle Haushaltstypen der geringen Einkommen liegen oberhalb der Grenzwerte für diese Unterstützungsleistungen und müssen ihre Wohnkosten somit aus dem abgegrenzten Einkommen bestreiten. Durch die breite Zielgruppe der Landeswohnraumförderung sind jedoch sowohl die hier abgegrenzten Modellhaushalte mit geringen Einkommen (60%- / 80%-Einkommen) als auch einige Haushaltstypen der mittleren Einkommen zum Bezug einer geförderten Wohnung (Neufälle nach 2008) berechtigt. Die Modellhaushalte der Familien und Alleinerziehenden liegen (mit Ausnahme der Modellhaushalte der 120%-Einkommen) zudem im Einkommensbereich der Eigentumsförderung des Landes. Eine genauere Beschreibung der einzelnen Modellhaushalte inklusive der für diese angenommenen Wohnflächen befindet sich im Anhang.

Abb. 62 Haushaltsnettoeinkommen der Modellhaushalte und Einkommensgrenzen für den WBS-Bezug



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, nettolohn.de
Die WBS-Einkommensgrenze ist die für Baden-Württemberg gültige Grenze zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). Diese wurde 2008 angepasst (bis 2008=Altfälle, ab 2009= Neufälle).

4.2.3. Situation und Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Für die Analyse der Bezahlbarkeit wird das Budget der Modellhaushalte für das Wohnen ermittelt. Dabei wird von einer maximalen Einkommensbelastung von 30 bzw. 40 Prozent ausgegangen und dieser Betrag in finanzierbare Quadratmetermieten bzw. Kaufpreise umgerechnet. Berücksichtigt werden hierbei die spezifischen Wohnflächen der Haushaltstypen (siehe Anhang) sowie die vom Deutschen Mieterbund ermittelten durchschnittlichen Heiz- und Nebenkosten.

Die ermittelten finanzierbaren Miet- und Kaufpreise werden den aktuellen Marktpreisen gegenübergestellt. Hieraus ergibt sich, welcher Anteil des Marktes für die Modellhaushalte verfügbar ist. Da keine Aussagen dazu gemacht werden können, wie häufig die Modellhaushalte in Heidelberg vorkommen, lässt sich hieraus nicht direkt ableiten, ob der erreichbare Marktanteil „ausreichend“ oder zu gering ist. Die Angaben dienen deshalb insbesondere als Beobachtungsinstrument, um Veränderungen in der Bezahlbarkeit zu erfassen.

Bezahlbarkeit des Mietwohnungsmarktes

Die untenstehende Tabelle (Tabelle 10) zeigt die Ergebnisse der Bezahlbarkeit der Angebotsmietpreise und der Bestände der GGH für Haushalte mit mittleren Einkommen. In den farbigen Feldern ist jeweils der für den Modellhaushalt bezahlbare Anteil der Angebote angegeben. Beispielsweise sind für einen Single-Haushalt der 120%-Einkommen bei einer Mietbelastung von 30 Prozent 64 Prozent der Angebotsmieten (ohne Neubau) bezahlbar, das heißt 64 Prozent der inserierten Bestands-Wohnungen liegen unterhalb einer maximal finanzierbaren Quadratmetermiete von 11,89 €/m², 36 Prozent liegen darüber und sind für den Modellhaushalt nicht mehr

bezahlbar. Die Mietpreise der GGH liegen nur in Preiskategorien zu vollen Eurowerten vor. Um die Budgets der Modellhaushalte mit diesen in Bezug zu setzen, wurde angenommen, dass die in den Budgets enthaltenen Centbeträge dem bezahlbaren Anteil der nächsthöheren Preiskategorie entspricht. Bei einem Budget von 9,54 Euro pro Quadratmeter wären demnach noch 54 Prozent der Angebote in der Preisklasse 9-10 €/m² für den Modellhaushalt bezahlbar. Bei den Singles (120%-Einkommen/100%-Einkommen) sowie bei den Alleinerziehenden (100%-Einkommen) wurden auch Bestände der GGH mit Belegungsbindung einbezogen. Bei den übrigen Modellhaushalten bezieht sich der erreichbare Anteil auf die Bestände ohne Bindung. Die Preisdaten der GGH umfassen alle bestehenden Mietverträge.

Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen sind große Anteile der inserierten Bestands-Wohnungen bezahlbar. Während für die Modellhaushalte der 120%-Einkommen auch bei einer Mietbelastung von 30 Prozent das Budget zur Finanzierung des überwiegenden Teils der Inserate ausreicht, müssen solche der 100%-Einkommen hierzu überwiegend eine höhere Mietbelastung akzeptieren.

Tab. 10 Bezahlbarkeit der Angebotsmieten und der Bestände der GGH für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen 2017

Bezahlbarkeit der Angebotsmieten und der GGH-Bestände

		Haushaltsnettoeinkommen	Finanzierbare Nettokaltmiete bei einer Mietbelastung von…		Maximale finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt) bei einer Mietbelastung von…		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (ohne Neubau) bei einer Mietbelastung von…		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (Neubau) bei einer Mietbelastung von…		Finanzierbarer Anteil der GGH-Bestände bei einer Mietbelastung von…	
			30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%
Mittlere Einkommen 120%		2.112 €	535 €	746 €	11,89 €/m²	16,58 €/m²	64%	96%	20%	92%	100%	100%
		2.746 €	692 €	967 €	11,54 €/m²	16,11 €/m²	60%	95%	15%	88%	100%	100%
		3.168 €	819 €	1.136 €	13,65 €/m²	18,93 €/m²	82%	98%	55%	98%	100%	100%
		4.435 €	1.133 €	1.577 €	12,59 €/m²	17,52 €/m²	72%	97%	32%	97%	100%	100%
Mittlere Einkommen 100%		1.760 €	429 €	605 €	9,54 €/m²	13,45 €/m²	31%	81%	7%	52%	97%	99%
		2.288 €	555 €	784 €	9,25 €/m²	13,06 €/m²	27%	78%	7%	44%	96%	99%
		2.640 €	661 €	925 €	11,01 €/m²	15,41 €/m²	53%	92%	11%	84%	99%	100%
		3.696 €	912 €	1.281 €	10,13 €/m²	14,24 €/m²	41%	87%	8%	65%	98%	100%

Datengrundlagen: empirica-Systeme GmbH, GGH (Stand 4/2019), Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund

Anmerkungen: Um aus den 30 % bzw. 40 % Mietbelastung für die Bruttowarmmiete die maximale Nettokaltmiete zu ermitteln, wurden die vom Deutschen Mieterbund ermittelten durchschnittlichen Heiz- und Nebenkosten pro Quadratmeter für 2016 (aktuellste verfügbare Daten) zugrunde gelegt. Die angenommenen Wohnflächen ergeben sich aus den Steckbriefen im Anhang.

Die Mietpreise der GGH liegen nur nach Preiskategorien zu vollen Eurowerten vor. Angenommen wurde, dass für den Modellhaushalt auch die nächsthöhere Preiskategorie anteilig bezahlbar ist, wobei der bezahlbare Anteil dem im Budget ausgewiesenen Centbetrags entspricht. Das heißt, bei einem Budget von 9,54 €/m² sind 54% der Preiskategorie 9-10 €/m² für den Modellhaushalt bezahlbar.

Bei den Singles (120%-Einkommen/100%-Einkommen) sowie bei den Alleinerziehenden (100%-Einkommen) wurden auch Bestände der GGH mit Belegungsbindung einbezogen. Bei den übrigen Modellhaushalten bezieht sich der erreichbare Anteil auf die Bestände ohne Bindung.

Den Angebotsmieten liegen Inserate für 1919 Bestands-Wohnungen und 140 Neubau-Wohnungen zugrunde.

Um eine – in der Regel teurere – Neubau-Wohnung finanzieren zu können, müssen sowohl die Modellhaushalte der 100%-Einkommen als auch die der 120%-Einkommen Mietbelastungen von

40 Prozent akzeptieren. Das Budget dieser Modellhaushalte würde dann für mehr als die Hälfte der Neubau-Inserate ausreichen (Ausnahme Alleinerziehende der 100%-Einkommen).

Die Bestände der GGH liegen fast vollständig innerhalb der Budgets der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen. Für die Modellhaushalte, die nicht zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind, wurden bei der Darstellung die Angebote der GGH mit Belegungsbindung nicht berücksichtigt.

Obwohl die Einkommen und damit die finanzierbaren Quadratmetermieten seit 2015 ebenfalls gestiegen sind, hat der Preisanstieg der Angebotsmieten dazu geführt, dass die für die Modellhaushalte bezahlbaren Anteile der Angebotsmieten geringer geworden sind. Die Bezahlbarkeit hat sich damit seit 2015 verschlechtert. Beispielsweise waren für einen Single-Haushalt mit 120%-Einkommen 2015 noch 67 Prozent der inserierten Bestands-Wohnungen finanzierbar. 2017 lag dieser Anteil nur noch bei 64 Prozent Insbesondere die Modellhaushalte 100%-Einkommen müssten damit vermehrt Mietbelastungen von 40 Prozent akzeptieren, um sich auf dem Angebots-Mietmarkt zu versorgen. Gleiches gilt bei der Versorgung mit einer Neubau-Wohnung.

Tab. 11 Entwicklung der Bezahlbarkeit der Angebotsmieten für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Bezahlbarkeit der Angebotsmieten 2015-2017								
		Finanzierbare Quadratmetermiete bei 30 % Mietbelastung		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (ohne Neubau) bei 30 % Mietbelastung		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (Neubau) bei 30 % Mietbelastung	
		2015	2017	2015	2017	2015	2017
Mittlere Einkommen 120%		11,29 €/m²	11,89 €/m²	67%	64%	41%	20%
		10,95 €/m²	11,54 €/m²	62%	60%	29%	15%
		12,97 €/m²	13,65 €/m²	85%	82%	60%	55%
		11,96 €/m²	12,59 €/m²	75%	72%	45%	32%
Mittlere Einkommen 100%		9,04 €/m²	9,54 €/m²	31%	31%	6%	7%
		8,76 €/m²	9,25 €/m²	27%	27%	4%	7%
		10,45 €/m²	11,01 €/m²	55%	53%	14%	11%
		9,60 €/m²	10,13 €/m²	39%	41%	6%	8%

Datengrundlagen: empirica-Systeme GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund
Anmerkung: siehe Tab. 10
Den Angebotsmieten liegen folgende Fallzahlen vor (Bestand/Neubau): 2015 (1698/148), 2017 (1919/140).

Die Angebotsmieten bilden nur einen Teilmarkt des Mietsegments ab und liegen im Durchschnitt deutlich über den Neuvertragsmieten im Gesamtmarkt (siehe Kapitel 3.1). In der Mietspiegelmiete werden hingegen Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen bestehender Mietverhältnisse der letzten vier Jahre für breitere Teile des Mietwohnungsmarktes erfasst. In der Analyse der Bezahlbarkeit für die Modellhaushalte lassen sich aus dem Mietspiegel jedoch keine Preisstrukturen und damit keine finanzierbaren Marktanteile ermitteln. Um dennoch die Bezahlbarkeit der Mietspiegelmieten für die Modellhaushalte abbilden zu können, wurden den Modellhaushalten Modellwohnungen zugeordnet. Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkom-

men wurden Wohnungen mit Baujahr zwischen 1970 und 1979 und mittlerer Ausstattung angenommen. Aus den Aufschlägen für die einzelnen Stadtteile lässt sich für die Modellwohnung die dortige Mietspiegelmiete ermitteln.

Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen wäre die Mietspiegelmiete für die angenommene Modellwohnung in allen Heidelberger Stadtteilen finanzierbar. Nur die Single-Haushalte der 100%-Einkommen müssten im Bereich Neuenheim-Ost eine Mietbelastung von 40 Prozent akzeptieren.[24]

Bei der Analyse der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen wurden im Sinne einer Mindestversorgung die für KdU-Empfänger angemessenen Wohnungsgrößen angenommen, die auch der Landeswohnraumförderung in Baden-Württemberg zugrunde liegen. Zumindest für Paar-Haushalte und Familien ist anzunehmen, dass Haushalte mit mittleren Einkommen häufig größere Wohnflächen nachfragen. Diese reduzieren den finanzierbaren Quadratmeterpreis und somit den bezahlbaren Marktanteil. Die Alltagserfahrungen bei der Wohnungssuche können daher von den dargestellten Ergebnissen abweichen.

Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen

Zur Abbildung der Bezahlbarkeit im Eigentumssegment wurde das Budget der Modellhaushalte für das Wohnen als Annuität eines Kredites zum Immobilienerwerb angenommen. Als Kreditkonditionen wurden die vom Verband der Pfandbriefbanken (vdp) ermittelten durchschnittlichen Zinssätze, Tilgungsraten und Eigenanteile für die jeweiligen Jahre angenommen. Für die Modellhaushalte der Alleinerziehenden und Familien mit 100%-Einkommen sowie die Alleinerziehenden mit 120%-Einkommen wurde die Eigentumsförderung der L-Bank berücksichtigt. Aus der finanzierbaren Annuität der Modellhaushalte lassen sich unter den Kreditannahmen die finanzierbaren Kaufpreise ermitteln. Das Budget für den Immobilienkauf ergibt sich in der Modellrechnung damit nicht nur aus dem Einkommen, sondern auch aus den Finanzierungskonditionen.

Das so ermittelte Budget der Modellhaushalte kann mit den vom Gutachterausschuss in Heidelberg ermittelten Kaufpreisen verglichen werden. Es wird angenommen, dass die Modellhaushalte ihr gesamtes verfügbares Budget für den Kaufpreis (einschließlich Erwerbsnebenkosten) verwenden. Nicht berücksichtigt sind zusätzliche Umbau- oder Sanierungskosten beim Erwerb einer Bestandsimmobilie. Würde man diese berücksichtigen, läge der finanzierbare Kaufpreis bei den angenommenen Einkommen etwas unter dem hier ermittelten. Das Niveau der Bezahlbarkeit würde sich demnach verschieben. Die Struktur der Ergebnisse zwischen den Haushaltstypen bleibt hiervon unberührt. Geht man davon aus, dass sich die Sanierungskosten im Zeitverlauf nicht grundsätzlich von der Preisentwicklung abkoppeln, sind die Aussagen zur Entwicklung der Bezahlbarkeit dennoch belastbar.

Durch die begrenzte Zahl von Verkaufsfällen ist es nicht sinnvoll, im Eigentumssegment genaue Angaben zum erreichbaren Marktanteil zu machen. Daher wird die Bezahlbarkeit hier im Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis dargestellt. Die in Tabelle 12 angegebenen Prozentwerte geben damit den finanzierbaren Anteil des Durchschnittswertes an. Bei einem Wert von 100 Prozent kann der Modellhaushalt eine durchschnittlich teure Eigentumswohnung finanzieren (sowie alle, die günstiger sind als der Durchschnitt). Bei einem Wert von über 100 Prozent kann sich der Modellhaushalt auch Wohnungen leisten, deren Kaufpreis über dem Durchschnittswert liegt.

---

[24] In der Modellrechnung muss unberücksichtigt bleiben, ob es die angenommene Modellwohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard und Baujahr 1970-79 tatsächlich in den Stadtteilen gibt.

Die Entwicklung der Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen für die Modellhaushalte lässt sich aufgrund der veränderten Förderprogramme der L-Bank zum Eigentumserwerb nur für die Modellhaushalte, die keine Förderung erhalten, ermitteln.

Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen waren 2016/17 die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf finanzierbar. Beispielsweise lag das Budget des Modellhaushalts der Paare mit 120%-Einkommen bei 40 Prozent Belastung durch den Kredit 24 Prozent (124 Prozent) über dem durchschnittlichen Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf in Lage 1[25]. Für Wohnungen in den teureren Lagen (Lagetypen 1 und 2) müssen von einzelnen Haushaltstypen Belastungen durch den Kredit von 40 Prozent in Kauf genommen werden. Bei den Modellhaushalten mit Kindern der 100%-Einkommen sowie den Alleinerziehenden mit 120%-Einkommen liegt das Budget durch die Eigentumsförderung des Landes über dem der anderen Haushaltstypen. Zu beachten ist, dass eventuell notwendige Sanierungskosten in der Modellrechnung unberücksichtigt sind. Diese müssen von den Modellhaushalten zusätzlich aufgebracht werden und würden das Budget für den Kauf entsprechend verringern.

Tab. 12 Finanzierbare Kaufpreise der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf

Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf															
		Finanzierbarer Kaufpreis 2017		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2016/17 (Wiederverkauf) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)											
		30% Belastung	40% Belastung	Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5			
				30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung		
Mittlere Einkommen 120%		3.386 €/m²	4.722 €/m²	78%	109%	96%	133%	129%	180%	148%	206%	196%	274%		
		4.955 €/m²	6.258 €/m²	114%	144%	140%	177%	189%	239%	216%	273%	287%	363%		
		3.887 €/m²	5.390 €/m²	90%	124%	110%	152%	148%	206%	170%	235%	225%	313%		
		3.586 €/m²	4.989 €/m²	83%	115%	101%	141%	137%	190%	157%	218%	208%	289%		
Mittlere Einkommen 100%		2.718 €/m²	3.831 €/m²	63%	88%	77%	108%	104%	146%	119%	167%	158%	222%		
		4.304 €/m²	5.390 €/m²	99%	124%	121%	152%	164%	206%	188%	235%	250%	313%		
		3.135 €/m²	4.388 €/m²	72%	101%	88%	124%	120%	167%	137%	192%	182%	254%		
		4.220 €/m²	5.390 €/m²	97%	124%	119%	152%	161%	206%	184%	235%	245%	313%		

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, L-Bank, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Annahmen: 30 % / 40 % der Haushaltsnettoeinkommen abzgl. Heiz- und Nebenkosten werden für die Finanzierung eines Immobilienkredites verwendet. Der Eigenanteil entspricht dem durchschnittlichen Eigenanteil beim Kauf von Eigentumswohnungen in den Jahren 2015 und 2017 = 23 % (nach vdp). Für die Finanzierungskonditionen wurden die durchschnittlichen Konditionen der Kredite von Eigentumserwerbern (nach vdp) mit Zinssatz 2017 = 1,86 % und Tilgung 2017 = 3,23 % angenommen. Für die Modellhaushalte mit Kindern (Ausnahme Familie 120%-Einkommen da oberhalb der Einkommensgrenze) wurde die Finanzierung über einen Kredit der L-Bank (Zins 0,5 %, Tilgung 2 %) sowie einen ergänzenden Kredit (Konditionen nach vdp, s.o.) angenommen. Es wurde angenommen, dass Erwerbsnebenkosten von 7% ebenfalls über den Kredit finanziert werden.

[25] Zum Lagetyp 1 gehören wesentliche Teile der Altstadt, Neuenheim sowie Teilbereiche von Handschuhsheim. Lagetyp 2 umfasst u.a. Teile der Bahnstadt, der Weststadt und Rohrbachs. Zu Lagetyp 3 gehören u.a. Teilbereiche von Bergheim, der Südstadt und Ziegelhausens. Lagetyp 4 umfasst u.a. Bereiche von Kirchheim, Pfaffengrund und Wieblingen. Zum Typ 5 zählen neben Boxberg und Emmertsgrund kleinere Bereiche anderer Stadtteile z. B. von Pfaffengrund, Rohrbach, Kirchheim. Die genaue Abgrenzung der Lagetypen findet sich unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen liegen deutlich über denen für gebrauchte Eigentumswohnungen. Dennoch können die Modellhaushalte die durchschnittlichen Preise für neue Eigentumswohnungen zumindest mit einer Belastung von 40 % durch den Kredit finanzieren. Beispielsweise liegt das Budget des Modellhaushalts der Familien mit 100%-Einkommen bei einer Belastung durch den Kredit von 40 Prozent 24 Prozent über dem durchschnittlichen Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen in der Lagekategorie 2. Nur die Eigentumswohnungen in den teuersten Lagen (Lagetyp 1) und für den Modellhaushalt der Singles mit 100%-Einkommen auch im Lagetyp 2 sind mit den Budgets der Modellhaushalte nicht finanzierbar.

Tab. 13 Finanzierbare Kaufpreise der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Erstbezug

Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Erstbezug														
		Finanzierbarer Kaufpreis 2017		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2016/17 (Erstbezug) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)									
		30% Belastung	40% Belastung	Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5	
				30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung
Mittlere Einkommen 120%		3.386 €/m²	4.722 €/m²	49%	69%	78%	108%	84%	117%	83%	116%	k.A.	k.A.
		4.955 €/m²	6.258 €/m²	72%	91%	114%	144%	123%	155%	122%	154%	k.A.	k.A.
		3.887 €/m²	5.390 €/m²	57%	79%	89%	124%	96%	133%	96%	132%	k.A.	k.A.
		3.586 €/m²	4.989 €/m²	52%	73%	82%	115%	89%	124%	88%	123%	k.A.	k.A.
Mittlere Einkommen 100%		2.718 €/m²	3.831 €/m²	40%	56%	62%	88%	67%	95%	67%	94%	k.A.	k.A.
		4.304 €/m²	5.390 €/m²	63%	79%	99%	124%	107%	133%	106%	132%	k.A.	k.A.
		3.135 €/m²	4.388 €/m²	46%	64%	72%	101%	78%	109%	77%	108%	k.A.	k.A.
		4.220 €/m²	5.390 €/m²	62%	79%	97%	124%	105%	133%	104%	132%	k.A.	k.A.

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, L-Bank, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Anmerkungen: siehe Tabelle 12.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind zwischen 2014 und 2017 gestiegen. Trotz Einkommenssteigerungen und leicht verbesserten Zinsbedingungen im gleichen Zeitraum hat sich die Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte verschlechtert. Vor allem in den Lagen 3 (+ 16 %) und 5 (+ 36 %) sind die durchschnittlichen Preise stark gestiegen und die Bezahlbarkeit hat sich entsprechend verschlechtert. Für die hier betrachteten Modellhaushalte ist die Bezahlbarkeit in diesen Lagen zwar weiterhin gut, so dass die Preisanstiege zunächst für die Versorgung nur eingeschränkte Auswirkungen haben. Geht man jedoch davon aus, dass gerade die geringeren Preise in preisgünstigeren Lagen auch Haushalten mit einem Einkommen unter dem Heidelberger Mittelwert die Eigentumsbildung ermöglichen könnten, hat diese Verschlechterung der Bezahlbarkeit durchaus eine Relevanz. Nicht auszuschließen ist, dass gerade in den günstigeren Lagen die Wohnungen tendenziell in einem sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand sind. Die gute Bezahlbarkeit in diesen Lageklassen würde dann zum Teil durch höhere Sanierungskosten kompensiert.

Tab. 14 Entwicklung der Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf 2014/2015-2016/2017															
		Finanzierbarer Kaufpreis (30% Belastung)		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2014/15 bzw. 2016/17 bei 30% Mietbelastung (Wiederverkauf) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)											
		2015	2017	Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5			
				2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17		
Mittl. Eink. 120%		3.366 €/m²	3.386 €/m²	80%	78%	99%	96%	149%	129%	160%	148%	265%	196%		
		3.868 €/m²	3.887 €/m²	92%	90%	114%	110%	171%	148%	184%	170%	304%	225%		
		3.567 €/m²	3.586 €/m²	85%	83%	105%	101%	158%	137%	169%	157%	281%	208%		
Mittl. Ein. 100%		2.697 €/m²	2.718 €/m²	64%	63%	79%	77%	119%	104%	128%	119%	212%	158%		
		3.115 €/m²	3.135 €/m²	74%	72%	92%	88%	138%	120%	148%	137%	245%	182%		

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, L-Bank, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Anmerkungen: siehe Tabelle 12, Eigenanteil = 23 %, Zinssatz 2015 = 1,8 %, Tilgung 2015 = 3,06 %. Wegen veränderter Kreditkonditionen der Eigentumsförderung ist ein Zeitvergleich nur bei den Modellhaushalten, die keine Förderung erhalten, möglich.

Die Bezahlbarkeit für Neubauwohnungen ist ebenfalls aufgrund der gestiegenen Preise insgesamt geringer geworden. Beispielsweise lag das Budget des Modellhaushalts der Familie mit 120%-Einkommen 2014/2015 noch 22 Prozent über dem durchschnittlichen Kaufpreis in Lagekategorie 3. 2016/2017 lag es hingegen bei nur noch 89 Prozent des Durchschnittspreises.

Tab. 15 Entwicklung der Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Erstbezug für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen im Erstbezug 2014/2015-2016/2017													
		Finanzierbarer Kaufpreis (30% Belastung)		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2014/15 bzw. 2016/17 bei 30% Mietbelastung (Erstbezug) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)									
		2015	2017	Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5	
				2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17
Mittl. Eink. 120%		3.366 €/m²	3.386 €/m²	64%	49%	90%	78%	115%	84%	k.A.	83%	k.A.	k.A.
		3.868 €/m²	3.887 €/m²	73%	57%	104%	89%	132%	96%	k.A.	96%	k.A.	k.A.
		3.567 €/m²	3.586 €/m²	67%	52%	96%	82%	122%	89%	k.A.	88%	k.A.	k.A.
Mittl. Ein. 100%		2.697 €/m²	2.718 €/m²	51%	40%	72%	62%	92%	67%	k.A.	67%	k.A.	k.A.
		3.115 €/m²	3.135 €/m²	59%	46%	84%	72%	106%	78%	k.A.	77%	k.A.	k.A.

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Anmerkungen: siehe Tabelle 14.

Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern (Wiederverkauf)

Die Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern wird für die Modellhaushalte, wie beim Eigentumswohnungssegment, anhand des Verhältnisses des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf[26] abgebildet.

26 Die geringe Zahl von Verkäufen verhindert Aussagen zur Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern im Erstverkauf.

Für die Modellhaushalte der 120%-Einkommen sind durchschnittlich teure Einfamilienhäuser (Wiederverkauf) nur in günstigeren Wohnlagen finanzierbar. Die Familien können sich bei Akzeptanz einer 40%-igen Belastung des Nettoeinkommens durch den Kredit immerhin durchschnittlich teure Immobilien in der Lageklasse 3 leisten. Für die anderen Modellhaushalte der 120%-Einkommen gilt dies nur für Einfamilienhäuser im Lagetyp 4 bzw. 5.

Durch die Möglichkeit, die Eigentumsförderung der L-Bank in Anspruch zu nehmen, weisen die Modellhaushalte der Alleinerziehenden (100%- und 120%-Einkommen) und die Familien der 100%-Einkommen einen erhöhten finanzierbaren Kaufpreis auf. Die Familien mit 100%-Einkommen haben durch die Förderung sogar ein höheres Budget und damit im Segment der Einfamilienhäuser (Wiederverkauf) einen besseren Marktzugang als der gleiche Haushaltstyp der einkommensstärkeren 120%-Einkommen, die keine Förderung erhalten. Dennoch können sie nur in den günstigen Lagen (Alleinerziehende Lage 5, Familien Lage 3) den Durchschnittspreis der Einfamilienhäuser erreichen. Für Paarhaushalte der 120%-Einkommen, welche die Eigentumsförderung der L-Bank nicht in Anspruch nehmen können, sind durchschnittlich teure Einfamilienhäuser nur im günstigsten Lagetyp 5 bezahlbar und dort nur mit einer Belastung durch den Kredit von 40 Prozent.

Tab. 16 Finanzierbare Kaufpreise der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Kaufpreisen für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf 2017

Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern im Wiederverkauf															
		Finanzierbarer Kaufpreis 2017		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser 2016/17 (Wiederverkauf) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)											
				Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5			
		30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung	30% Belastung	40% Belastung		
Mittl. Einkommen 120%		297.310 €	375.491 €	k.A.	k.A.	55%	69%	65%	83%	81%	102%	105%	133%		
		233.214 €	323.423 €	k.A.	k.A.	43%	60%	51%	71%	63%	88%	82%	114%		
		322.757 €	449.051 €	k.A.	k.A.	60%	83%	71%	99%	87%	122%	114%	159%		
Mittl. Einkommen 100%		258.219 €	323.370 €	k.A.	k.A.	48%	60%	57%	71%	70%	88%	91%	114%		
		188.109 €	263.283 €	k.A.	k.A.	35%	49%	41%	58%	51%	71%	66%	93%		
		379.827 €	485.071 €	k.A.	k.A.	70%	89%	84%	107%	103%	131%	134%	171%		

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, L-Bank, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Annahmen: 30 % / 40 % der Haushaltsnettoeinkommen abzgl. Heiz- und Nebenkosten werden für die Finanzierung eines Immobilienkredites verwendet. Der Eigenanteil entspricht dem durchschnittlichen Eigenanteil beim Kauf von Einfamilienhäusern 2015 von 23 % (nach vdp). Für die Finanzierungskonditionen wurden die durchschnittlichen Konditionen der Kredite von Eigentumserwerbern (nach vdp) mit Zinssatz 1,86 % und Tilgung 3,23 % angenommen. Für die Modellhaushalte der 100%-Einkommen mit Kindern wurde die Finanzierung über einen Kredit der L-Bank (Zins 0,5 %, Tilgung 2 %) sowie einen ergänzenden Kredit (Konditionen nach vdp, s.o.) angenommen. Lagekategorie 1 wurde aufgrund geringer Verkaufszahlen nicht dargestellt.

Die Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern hat sich leicht verschlechtert. Während sich beispielsweise ein Paar-Haushalt mit 120%-Einkommen 2014/2015 noch 62 Prozent der Durchschnittspreise in Lagekategorie 3 leisten konnte, waren es 2016/2017 nur noch 51 Prozent. Weniger deutlich ist die Verschlechterung der Bezahlbarkeit in Lageklasse 4. Hier haben sich die Preise weniger stark erhöht, so dass der bezahlbare Anteil des Durchschnittspreises nur geringfügig gesunken ist.

Tab. 17 Entwicklung der Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern im Wiederverkauf für Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern im Wiederverkauf 2014/2015-2016/2017													
		Finanzierbarer Kaufpreis (30% Belastung)		Verhältnis des Budgets zum durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser 2014/15 bzw. 2016/17 bei 30% Mietbelastung (Wiederverkauf) (bei einem Wert von 100% entspricht das Budget dem mittleren Kaufpreis)									
		2015	2017	Lage 1		Lage 2		Lage 3		Lage 4		Lage 5	
				2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17
Mittl. Eink. 120%		232.055 €	233.214 €	k.A.	k.A.	k.A.	43%	62%	51%	65%	63%	91%	82%
		320.995 €	322.757 €	k.A.	k.A.	k.A.	60%	86%	71%	90%	87%	126%	114%
100%-Eink.		186.908 €	188.109 €	k.A.	k.A.	k.A.	35%	50%	41%	52%	51%	73%	66%

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg, Verband der Pfandbriefbanken (vdp).
Annahmen: siehe Tabelle 16. Zinssatz 2012 = 3,47 % Tilgung, 2012 = 2,3 % (nach vdp). Wegen veränderter Kreditkonditionen der Eigentumsförderung ist ein Zeitvergleich nur bei den Modellhaushalten, die keine Förderung erhalten, möglich.

Das Einfamilienhaussegment ist ausgehend von der Modellrechnung fast ausschließlich für Haushalte mit Einkommen deutlich über dem Median bezahlbar. Dies entspricht auch der Einschätzung der befragten Heidelberger Vertreter der Wohnungswirtschaft. Zudem ist anzunehmen, dass die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Durchschnittspreise auch Immobilien enthalten, die in einem sehr schlechten Zustand sind und mit sehr hohen Sanierungskosten verbunden sind bzw. abgerissen werden müssen. Sie würden mit einem Kaufpreis, der eigentlich nur den Grundstückswert umfasst, in den Durchschnitt eingehen. Die Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern ist daher eher schlechter als in der Modellrechnung ermittelt. Hinzu kommt, dass die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser gering ist. Selbst für Haushalte, die ein solches finanzieren könnten, ist das Wohnen im Einfamilienhaus in Heidelberg kaum realisierbar.

4.2.4. Situation und Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte mit geringen Einkommen

Für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen wird ausschließlich der Mietwohnungsmarkt betrachtet. Hintergrund ist, dass nicht davon auszugehen ist, dass Haushalte mit geringen Einkommen im nennenswerten Umfang Eigentum erwerben (können) und es auch nicht wohnungspolitisches Ziel sein kann, allen Einkommensschichten den Eigentumserwerb zu ermöglichen. Ebenso bleibt aus diesen Gründen in den Modellrechnungen der Neubau-Mietwohnungsmarkt unberücksichtigt.

Die Modellhaushalte der 60%-Einkommen haben nur bei einer erhöhten Mietbelastungsquote von 40 Prozent überhaupt Zugang zum Angebotsmietmarkt. Selbst dann ist der Anteil der für sie finanzierbaren inserierten Angebote sehr gering. Beispielsweise kann der Modellhaushalt des Singles mit 60%-Einkommen bei 40 Prozent Mietbelastung fünf Prozent der inserierten Wohnungsangebote finanzieren. An dieser Situation hat sich in den letzten Jahren kaum etwas verändert (siehe Tabelle 19). Für die Modellhaushalte der 80%-Einkommen sieht die Situation deutlich besser aus. Sie könnten mit einer Mietbelastung von 40 Prozent immerhin zwischen 40 und 64 Prozent der Inserate bezahlen.

Hier ist noch einmal zu erwähnen, dass die Angebotsmieten nur einen Teilausschnitt des Marktes abbilden und hier tendenziell die teuren Wohnungen bzw. solche mit einem schlechten Preis-Leistungs-Verhältnis überrepräsentiert sind. Für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen haben demnach die anderen Teile des Wohnungsmarktes eine hohe Bedeutung für die Wohnungsversorgung. Hierzu zählen insbesondere die geförderten Wohnungen sowie die Wohnungsangebote der GGH aber auch der Genossenschaften. In der Modellrechnung können die

Modellhaushalte der 80%-Einkommen nahezu alle Wohnungen der GGH finanzieren, die Modellhaushalte der 60%-Einkommen immerhin weite Teile. Die Mietpreise der GGH-Bestände umfassen dabei alle bestehenden Mietverträge.

Tab. 18 Bezahlbarkeit der Angebotsmieten und Bestände der GGH für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen

Bezahlbarkeit der Angebotsmieten und der GGH-Bestände

		Haushalts-netto-einkommen	Finanzierbare Nettokaltmiete bei einer Mietbelastung von…		Maximale finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt) bei einer Mietbelastung von…		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (ohne Neubau) bei einer Mietbelastung von…		Finanzierbarer Anteil der GGH-Bestände bei einer Mietbelastung von…	
			30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%
Geringe Einkommen 80%		1.408 €	324 €	465 €	7,20 €/m²	10,33 €/m²	5%	43%	76%	99%
		1.830 €	418 €	601 €	6,96 €/m²	10,01 €/m²	4%	40%	73%	99%
		2.112 €	502 €	713 €	8,37 €/m²	11,89 €/m²	14%	64%	90%	100%
		2.957 €	690 €	986 €	7,67 €/m²	10,95 €/m²	9%	52%	83%	99%
Geringe Einkommen 60%		1.056 €	218 €	324 €	4,85 €/m²	7,20 €/m²	<1%	5%	9%	77%
		1.373 €	280 €	418 €	4,67 €/m²	6,96 €/m²	<1%	4%	7%	73%
		1.584 €	344 €	502 €	5,73 €/m²	8,37 €/m²	1%	14%	42%	91%
		2.218 €	468 €	690 €	5,20 €/m²	7,67 €/m²	<1%	8%	19%	83%

Datengrundlagen: empirica-Systeme GmbH, GGH (Stand 4/2019), Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund

Anmerkungen: Um aus den 30 % bzw. 40 % Mietbelastung für die Bruttowarmmiete die maximale Nettokaltmiete zu ermitteln, wurden die vom Deutschen Mieterbund ermittelten durchschnittlichen Heiz- und Nebenkosten pro Quadratmeter für 2016 (aktuellste verfügbare Daten) zugrunde gelegt. Die angenommenen Wohnflächen ergeben sich aus den Steckbriefen im Anhang.

Die Mietpreise der GGH liegen nur nach Preiskategorien zu vollen Eurowerten vor. Angenommen wurde, dass für den Modellhaushalt auch die nächsthöhere Preiskategorie anteilig bezahlbar ist, wobei der bezahlbare Anteil dem im Budget ausgewiesenen Centbetrags entspricht. Das heißt, bei einem Budget von 7,20 €/m² sind 20% der Preiskategorie 7-8 €/m² für den Modellhaushalt bezahlbar. Es wurden Bestände der GGH mit und ohne Belegungsbindung einbezogen

Den Angebotsmieten liegen Inserate für 1919 Bestands-Wohnungen zugrunde.

Tab. 19 Entwicklung der Bezahlbarkeit der Angebotsmieten für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen

Bezahlbarkeit der Angebotsmieten 2015-2017									
		Finanzierbare Quadratmetermiete bei 30 % Mietbelastung		Finanzierbare Quadratmetermiete bei 40 % Mietbelastung		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (ohne Neubau) bei 30 % Mietbelastung		Finanzierbarer Anteil der Angebotsmieten (ohne Neubau) bei 40 % Mietbelastung	
		2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017
Geringe Einkommen 80%		6,80 €/m²	7,20 €/m²	9,79 €/m²	10,33 €/m²	7%	5%	42%	43%
		6,58 €/m²	6,96 €/m²	9,49 €/m²	10,01 €/m²	6%	4%	36%	40%
		7,92 €/m²	8,37 €/m²	11,29 €/m²	11,89 €/m²	16%	14%	67%	64%
		7,25 €/m²	7,67 €/m²	10,39 €/m²	10,95 €/m²	10%	9%	55%	52%
Geringe Einkommen 60%		4,56 €/m²	4,85 €/m²	6,80 €/m²	7,20 €/m²	1%	1%	7%	5%
		4,39 €/m²	4,67 €/m²	6,58 €/m²	6,96 €/m²	< 1%	1%	6%	4%
		5,40 €/m²	5,73 €/m²	7,92 €/m²	8,37 €/m²	2%	1%	16%	14%
		4,89 €/m²	5,20 €/m²	7,25 €/m²	7,67 €/m²	1%	1%	10%	8%

Datengrundlagen: empirica-Systeme GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund
Anmerkung: siehe Tabelle 18.
Den Angebotsmieten liegen folgende Fallzahlen vor: 2015 1698, 2017 1919.

Betrachtet man die Mietspiegelmieten, ergibt sich ein positiveres Bild für die Modellhaushalte als bei den Angebotsmieten. Für die Modellhaushalte der 80%-Einkommen müssen zwar zum Teil Mietbelastungen von 40 Prozent akzeptiert werden, dann ist die Mietspiegelmiete für Wohnungen mit einfacher Ausstattung jedoch in allen Stadtteilen für sie bezahlbar.

Für die Modellhaushalte der 60%-Einkommen ist die Bezahlbarkeit der Mietspiegelmiete sehr unterschiedlich zwischen den Haushaltstypen. Für Paare und Familien sind zumindest bei Annahme einer Mietbelastung von 40 Prozent fast alle Stadtteile finanzierbar. Singles und Alleinerziehende sind hingegen auf die günstigeren (Rand-)Stadtteile beschränkt.

Modellhaushalte der 80%-Einkommen können sich bezogen auf die Bezahlbarkeit in Teilen über den Angebotsmietmarkt (inserierte Wohnungen) versorgen und auch die Mietspiegelmiete ist für sie finanzierbar. Sie müssen jedoch eine erhöhte Mietbelastung in Kauf nehmen. Insofern ist für diese Modellhaushalte der Preisanstieg der letzten Jahre und die zunehmende Verringerung des bezahlbaren Marktanteils problematisch. Da eine Mietbelastung von über 40 Prozent als nicht mehr tragbar zu bewerten ist, fehlt es diesen Modellhaushalten bei einem weiteren Mietpreisanstieg an finanziellen Reserven, um diesen aufzufangen.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen verdeutlichen, dass vor allem Haushalte mit sehr geringen Einkommen (60%-Einkommen) in besonderem Maße auf die (noch) günstigen Segmente des Wohnungsmarktes angewiesen sind. Dies sind Haushalte, die gerade knapp oberhalb der Einkommensgrenzen für den Bezug von KdU oder Wohngeld liegen. In den folgenden Kapiteln wird daher das Angebot an günstigem Wohnraum für diese Gruppen genauer betrachtet.

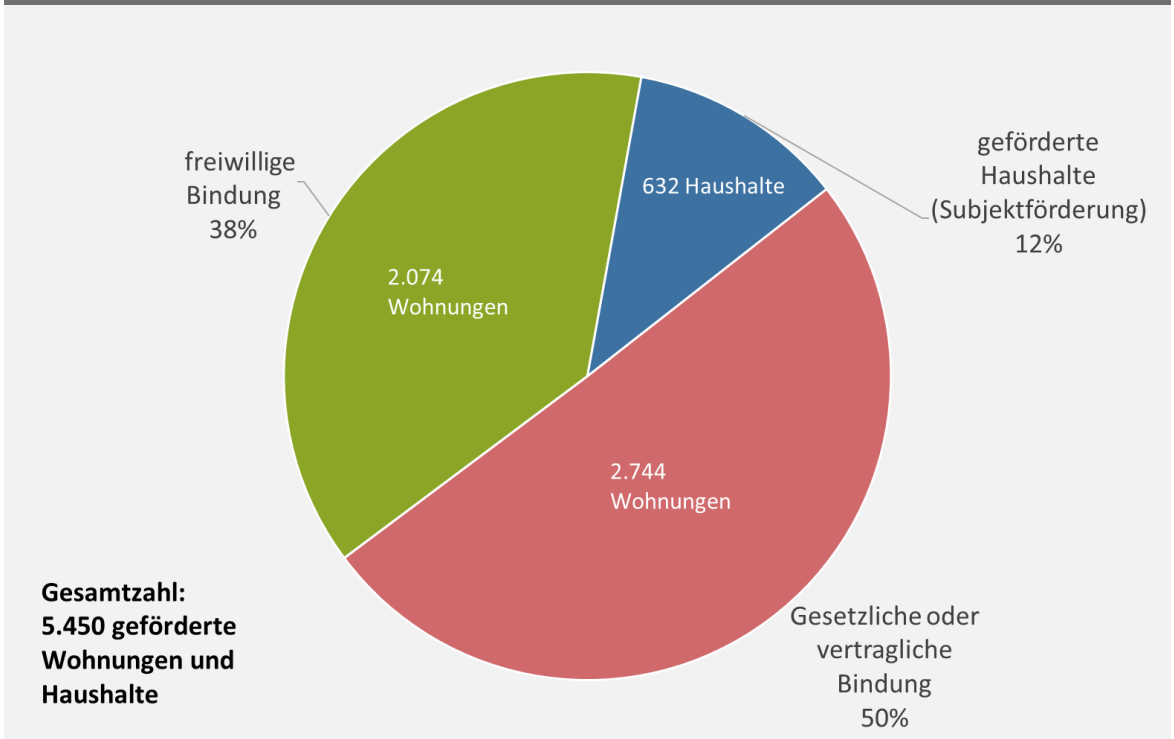
4.3. Bestand geförderter Wohnungen und Haushalte

Wichtiges Instrument zur Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen ist neben der Subjektförderung (vgl. Abbildung 63) der Bestand an geförderten bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen (Objektförderung). Ende 2018 unterlagen rund 4.800 Wohnungen in Heidelberg einer Mietpreisbindung. Rund 2.800 dieser Wohnungen wurden aus Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms gefördert und unterliegen somit für einen bestimmten Zeitraum einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Für den Bezug dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Seit der Reform der Wohnraumförderung in Baden-Württemberg 2008 wird zwischen älteren Förderfällen (bis 31.12.2008) und neuen Förderfällen (ab 2009) unterschieden. Für letztere gelten deutlich höhere Einkommensgrenzen sowie Fördermieten. Von den 2.744 Wohnungen mit vertraglicher Bindung datieren 89 Prozent auf die Zeit vor 2009 und 11 Prozent auf die Zeit ab 2009. Für den geförderten Wohnungsbau stehen seit 2015 wieder Fördermittel des Landes zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es in Heidelberg die Kategorie der freiwillig gebundenen Wohnungen. Diese Wohnungen befinden sich im Besitz der GGH, die eine freiwillige Begrenzung der Mieten auf derzeit etwa 6 Euro je Quadratmeter eingeräumt hat. Die Zahl freiwillig gebundener Wohnungen über die gesetzliche Bindung hinaus betrugt 2018 rund 2.000 Einheiten.

Die Stadt Heidelberg verfügt zusätzlich zu den bundesweiten Instrumenten (KdU, Wohngeld) und der seit 2015 wieder möglichen Objektförderung über eine kommunale Wohnraumförderung. Die Förderung wird für Miete und Eigentum gewährt. Die Programme sind als Subjektförderung konzipiert. Ende 2018 gab es insgesamt 632 geförderte Haushalte. 226 davon wohnen zur Miete vor allem in der Bahnstadt. Bei den übrigen Haushalten handelt es sich um eine Eigentumsförderung des Landes und der Stadt Heidelberg mit 10- bzw. 15-jähriger Bindung der Selbstnutzung.

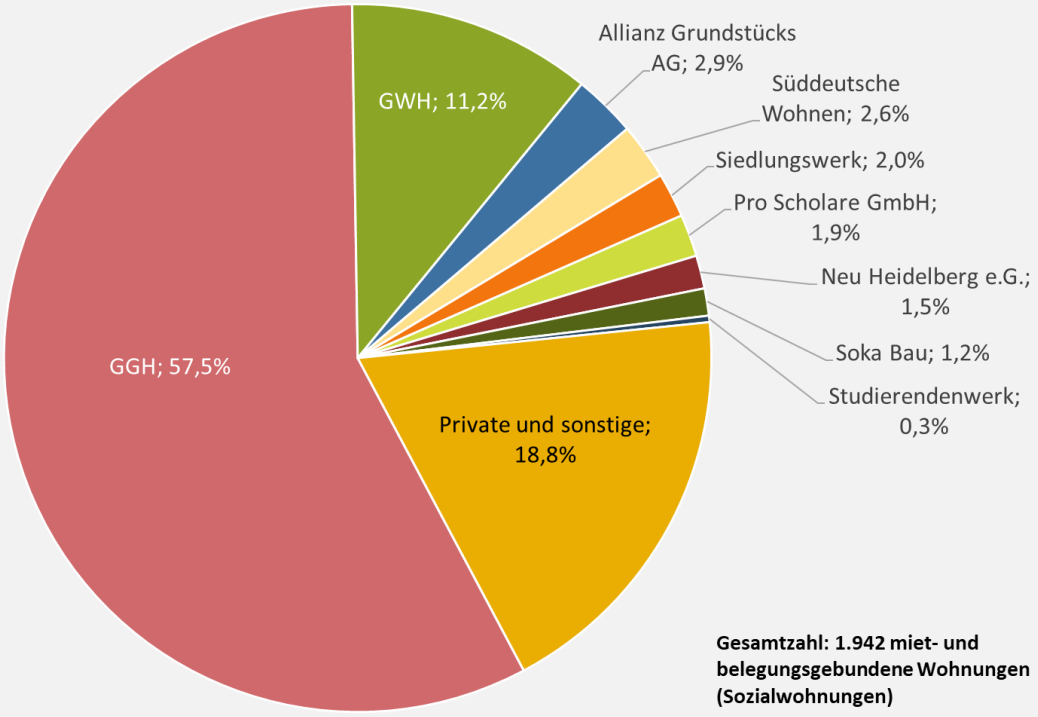
Abb. 63 Bestand geförderter Wohnungen und Haushalte 2018



Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Nicht nur bei den freiwilligen Bindungen nimmt die GGH eine zentrale Rolle in der Bereitstellung von günstigem Wohnraum ein. Auch unter den Wohnungsbeständen mit vertraglicher Bindung befindet sich mit knapp 58 Prozent der überwiegende Teil im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft.[27] Weiterer wichtiger Eigentümer der geförderten Wohnungen ist die GWH (rd. 11 %). Zahlreiche Wohnungsunternehmen aber auch private Einzeleigentümer halten den restlichen Teil der Wohnungen mit gesetzlicher Bindung.

Abb. 64 Bestand der vertraglich gebundenen Wohnungen und geförderten Haushalte nach Eigentümern 2018



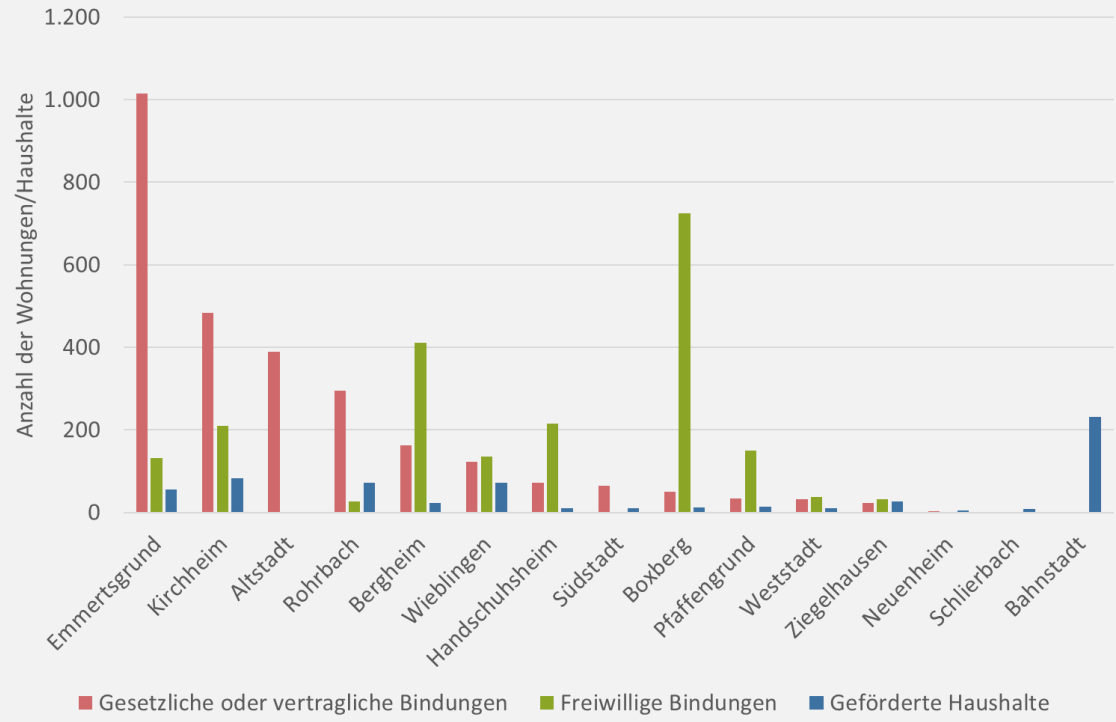
Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Die gebundenen Wohnungen verteilen sich uneinheitlich über das Stadtgebiet. Allein in Emmertsgrund und Kirchheim befinden sich 55 Prozent der Wohnungen mit vertraglicher Bindung. Hohe Anteile haben zudem die Altstadt und Rohrbach. Demgegenüber liegen die Wohnungen mit freiwilliger Bindung insbesondere in Boxberg und Bergheim. Ihre Verteilung ist durch die Bestände der GGH bestimmt. In der Kombination aus vertraglichen und freiwilligen Bindungen ergibt sich eine recht breite Verteilung der geförderten Wohnungen, die jedoch einen klaren Schwerpunkt auf den „Bergstadtteilen“ Emmertsgrund und Boxberg hat. Durch die geplanten Neubauprojekte (insb. Südstadt) wird sich die räumliche Verteilung des gebundenen Wohnungsbestands zukünftig verändern (vgl. Kapitel 5).

Bei den geförderten Haushalten zeigt sich außer in der Bahnstadt, für die ein eigenes Förderprogramm aufgelegt wurde, keine nennenswerte Konzentration auf einzelne Stadtteile.

[27] Betrachtet man sowohl die vertraglichen als auch die freiwilligen Bindungen ist die GGH Eigentümerin von 74 Prozent der gebundenen Wohnungen.

Abb. 65 Räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen und Haushalte 2018



Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Zwischen 2013 und 2017 wurden im Durchschnitt 80 geförderte Wohnungen pro Jahr fertiggestellt bzw. neue Haushalte gefördert. Dadurch konnte der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalten konstant gehalten werden. Allerdings ist die Zahl der vertraglichen Bindungen auf Basis des Landeswohnraumförderungsprogramms seit 2012 zurückgegangen. Die freiwilligen Bindungen und die Subjektförderung haben dies ausgeglichen. Inwieweit die Subjektförderung auch im Erreichen der anvisierten Zielrichtungen und der Versorgungswirkung die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kompensiert, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend bewertet werden.

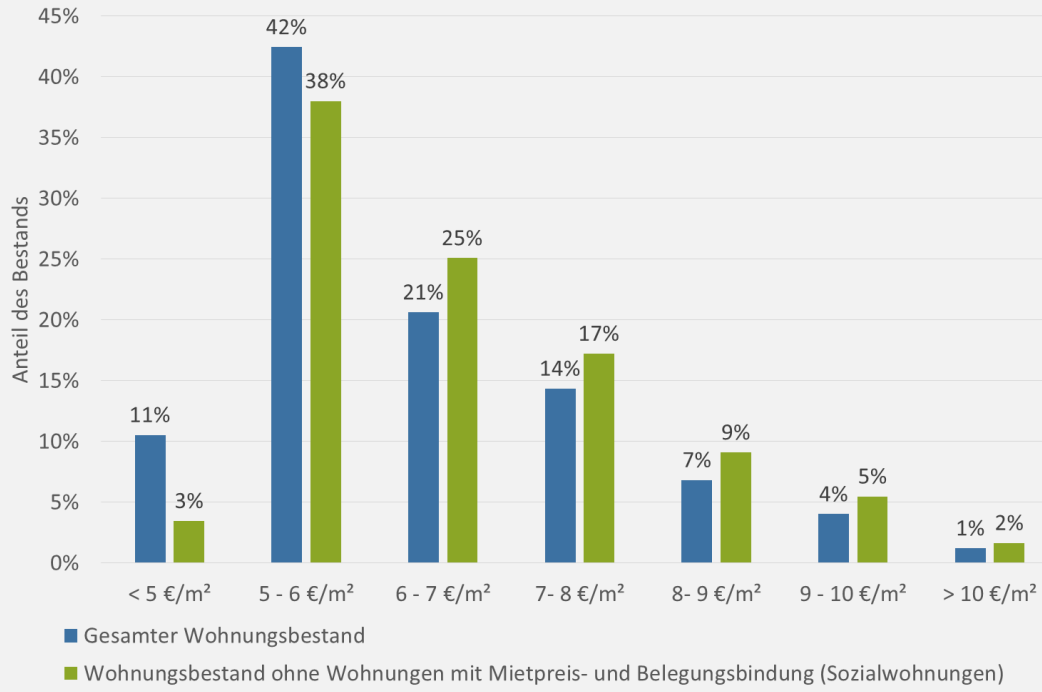
Zum Bezug einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnung in Heidelberg benötigen Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS). 2013-2017 wurden jährlich jeweils etwas mehr als 1.200 solcher Scheine ausgestellt. Aufgrund der 2017 erfolgten Anhebung der Einkommensgrenzen hat sich die Zahl der zum Bezug eines WBS berechtigten Haushalte deutlich vergrößert. Für Heidelberg liegen noch keine Erkenntnisse hinsichtlich der Auswirkungen der Neuregelungen der Landeswohnraumförderung vor. Aufgrund der Aktualität und der Bedeutung des Themas des bezahlbaren Wohnraums hat die Stadt Heidelberg 2018 mit der Erfassung der WBS-Anträge begonnen.

4.4. Wohnungsbestände der GGH und Wohnungsgenossenschaften

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) ist als städtisches Wohnungsunternehmen ein zentrales Instrument der Heidelberger Wohnungspolitik. Mit rund 7.000 Wohneinheiten ist sie Eigentümerin von 9 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Sie ist nicht nur größter Bestandshalter von vertraglich gebundenen Wohnungen, sondern bietet zusätzlich die Hälfte des Bestands freiwillig mietpreisgebunden für knapp über 6 Euro je Quadratmeter an. Dadurch

liegt das Mietniveau im gesamten Wohnungsbestand der GGH mit durchschnittlich ca. 6,35 Euro je Quadratmeter deutlich unter dem aktuellen Mietspiegelniveau.[28]

Abb. 66 Preisstruktur der Wohnungsbestände der GGH



Datengrundlage: GGH, Stand April 2019
Anmerkung: Der Gesamtbestand der GGH enthält sowohl Wohnungen mit vertraglicher Mietpreis- und Belegungsbindung (Sozialwohnungen) als auch freiwillig mietpreisgebundene Wohnungen und Wohnungen ohne Bindung.

Die GGH verfolgt als städtische Tochter das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Heidelberg bereitzustellen. Sie ist jedoch nicht der alleinige Anbieter von günstigem Wohnraum in Heidelberg. Eine wichtige Rolle spielen auch die Wohnungsbaugenossenschaften, die durch ihre Gesellschaftsform im Interesse ihrer Mitglieder und Mieter handeln. Die größten drei Genossenschaften verfügen über mehr als 3.000 Wohnungen in Heidelberg (Neu-Heidelberg ca. 1.700 Wohnungen, Bauhütte Heidelberg ca. 900 Wohnungen, Familienheim ca. 770 Wohnungen[29]. Auch bei ihnen liegt das durchschnittliche Mietniveau unter 8 Euro je Quadratmeter (Angabe der Genossenschaften) (zum Teil sogar unter 6 Euro pro Quadratmeter). Die Genossenschaft hat als Rechtsform durch die jüngere Marktentwicklung erneut an Bedeutung und vor allem an Aufmerksamkeit gewonnen (BBSR 2016a). Für viele sogenannte Traditionsgenossenschaften gilt, dass sie ihren Fokus auf eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Bestände legen. Vielfach geht dies mit einer Verdichtung der vorhandenen Siedlungen einher (Abriss von Altsubstanz und Neubau in höherer Dichte). Insbesondere in den Großstädten stehen die Genossenschaften häufig vor dem Problem, ausgehend von ihrer spezifischen Zahlungsbereitschaft (bedingt durch den Fokus auf kostengünstige Mieten) keine geeigneten Grundstücke zu finden (BBSR 2016b). Dies haben in den geführten Interviews auch die Heidelberger Wohnungsgenossenschaften beklagt.

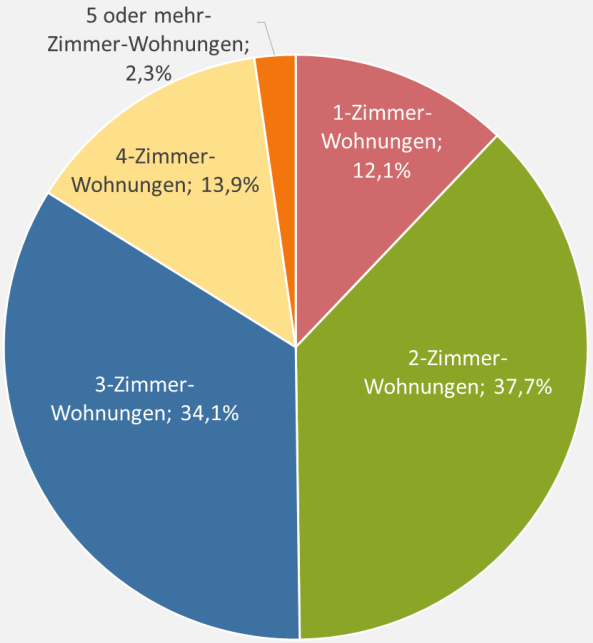
---

28 Allerdings sind in den Mietpreisen der GGH auch ältere Mietverträge enthalten, während der Mietspiegel nur Mietverträge bzw. Mieterhöhungen der letzten vier Jahre erfasst.

29 Angegeben sind nur die Wohnungsbestände in Heidelberg. Die Genossenschaften verfügen zum Teil auch über Bestände außerhalb der Stadt.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestands der GGH liegt bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Ihr Anteil ist mit fast 72 Prozent deutlich höher als im gesamten Heidelberger Wohnungsbestand (rd. 52 %). Gegenüber dem Gesamtbestand sind die großen Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern unterrepräsentiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im gesamten Heidelberger Wohnungsbestand auch (durchschnittlich größere) Einfamilienhäuser beinhaltet sind. Allerdings ist in der Befragung der Heidelberg-Studie ein höherer Anteil der Nachfrage nach großen Wohnungen festgestellt worden. 29 Prozent der Befragten gaben an, eine Vier-Zimmer-Wohnung zu suchen, 23 Prozent eine Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern (Stadt Heidelberg 2019b, S. 77).[30]

Abb. 67 Bestände der GGH nach Wohnungsgrößen



Datengrundlage: GGH, Stand April 2019
Anmerkung: Die Zahl der Zimmer bezieht sich auf die Wohnräume ohne Küche und Bad

4.5. Zwischenfazit

Die Bezahlbarkeit des Wohnens bzw. dessen Entwicklung in Heidelberg stellt sich differenziert dar. Sie unterscheidet sich nicht nur zwischen den Modellhaushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen, sondern auch in den einzelnen Marktsegmenten.

Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen sind weite Anteile des Mietwohnungsmarktes finanzierbar. Die Bezahlbarkeit hat sich bezogen auf die Angebotsmieten jedoch in den letzten Jahren verschlechtert. Es ist davon auszugehen, dass gerade Haushalte mit Einkommen der hier abgegrenzten 100%-Einkommen zunehmend höhere Anteile ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die kurzfristig eine neue Wohnung benötigen oder nach Heidelberg zuziehen, und bei ihrer Suche in hohem Maße auf Wohnungsinserate und die dort aufgerufenen Angebotsmieten angewiesen sind. Legt man hingegen

[30] Mehrfachnennungen waren möglich.

die Mietspiegelmieten zugrunde, ist die Bezahlbarkeit für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen gegeben.

Die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen können – bei 30 Prozent Mietbelastung – Quadratmeterpreise von maximal 9,25 Euro je Quadratmeter (Alleinerziehende, 100%-Einkommen) bis maximal 13,65 Euro je Quadratmeter (Paare, 120%-Einkommen) finanzieren. Eine Verbesserung der Versorgung dieser Gruppen lässt sich über den Wohnungsneubau und die damit verbundene Ausweitung des Wohnungsangebotes herbeiführen. Die Modellhaushalte können die aktuellen Neubaupreise (zumindest bei einer erhöhten Mietbelastung) zu überwiegenden Teilen finanzieren[31].

Bei der Abgrenzung der Modellhaushalte mit mittleren Einkommen wurden Wohnungsgrößen entsprechend der angemessenen Wohnungsgrößen für KdU-Empfänger bzw. der in der Landeswohnraumförderung angesetzten Wohnungsgrößen angenommen. Dies ist mit Blick auf eine Mindestversorgung sinnvoll. Insbesondere für Paare und Familien mit mittleren Einkommen ist von einer Präferenz für größere Wohnungen auszugehen. Die Bewertung der Bezahlbarkeit einer Mindestversorgung mit Wohnraum (Wohnungsgrößen KdU/Landeswohnraumförderung) entspricht dadurch nicht unbedingt den Erfahrungen, die Haushalte mit ihren persönlichen Präferenzen am Wohnungsmarkt machen.

In der Analyse wurden Angebotsmieten bzw. neu vereinbarte Mietverträge der Mietspiegelerhebung einbezogen. Ein Großteil der Haushalte wohnt mit älteren Mietverträgen zur Miete[32] und ist dadurch von den Preissteigerungen der Jahre 2013 bis 2017 nur eingeschränkt betroffen. Die Preisanstiege und die steigende Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Neuvertragsmieten kann für diese Haushalte dennoch zum sogenannten „locked-in-Effekt“ führen. Bei einem Umzug müssten die Haushalte für die gleiche Wohnqualität und Wohnfläche deutlich höhere Preise in Kauf nehmen. Eine Vergrößerung der Wohnfläche wäre mit einem erheblichen Kostenanstieg verbunden. Die Mobilität der Haushalte kann dadurch eingeschränkt werden.

Im Eigentumssegment hat – neben Einkommenssteigerungen – das günstige Zinsniveau in den letzten Jahren dazu geführt, dass sich die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen höhere Kaufpreise leisten können. Parallel sind die Kaufpreise für Immobilien jedoch deutlicher gestiegen, sodass sich die Bezahlbarkeit für die Modellhaushalte verschlechtert hat. Die verbesserte Bezahlbarkeit der Eigentumswohnungen im Lagetyp 2, zu dem die Bahnstadt gehört, verdeutlicht, dass der dortige umfassende Neubau sich preisdämpfend und damit positiv auf die Bezahlbarkeit auswirkt. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen von den Haushalten mit mittleren Einkommen finanzierbar. Auch hier ist zu beachten, dass die Wohnungsgrößen für KdU-Empfänger bzw. der Landeswohnraumförderung angenommen wurden.

Bezogen auf die Preissituation ist der Eigentumswohnungsmarkt jedoch für die Modellhaushalte bezahlbar. Die Modellhaushalte der 120%-Einkommen können sich Kaufpreise bis zu rd. 4.700 Euro je Quadratmeter (Singles) und rd. 5.400 Euro je Quadratmeter (Paar-Haushalt) leisten (40 % Belastung durch den Kredit). Für die Modellhaushalte der 100%-Einkommen läge ein bezahlbares preisgedämpftes Eigentumssegment bei um die 4.000 Euro je Quadratmeter (maximal finanzierbarer Kaufpreis der Single-Haushalte rd. 3.800 Euro der Paare rd. 4.400 Euro bei 40 % Belastung durch den Kredit).

---

31 Ausnahme sind die Alleinerziehenden mit 100%-Einkommen, die bei 40 Prozent Mietbelastung weniger als die Hälfte der Neubauinserate finanzieren können.

32 In der Befragung der Heidelberg Studie gaben 70 % der Befragten an, länger als 5 Jahre in der aktuellen Wohnung zu wohnen. 51 % wohnen sogar länger als 10 Jahre in der aktuellen Wohnung.

Anders stellt sich die Situation im Einfamilienhaussegment dar. Selbst für die Modellhaushalte der 120%-Einkommen sind weite Teile des Marktes für gebrauchte Einfamilienhäuser nicht finanzierbar. Dies deckt sich mit der Einschätzung der befragten Heidelberger Vertreter der Wohnungswirtschaft. Auch sie bewerteten den Einfamilienhausmarkt nur für Haushalte mit deutlich überdurchschnittlichem Einkommen als bezahlbar.

Die Modellhaushalte der geringen Einkommen, insbesondere der 60%-Einkommen, können sich nur eingeschränkt über Wohnungsinserate mit Wohnraum versorgen. Für ihre Versorgung mit Wohnraum haben preisgünstige Bestandswohnungen eine hohe Bedeutung. Hierzu zählen die Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm aber auch die freiwillig gebundenen Wohnungen der GGH sowie preisgünstige Wohnungen von Genossenschaften und privaten Vermietern. Die Zahl geförderter Wohnungen und Haushalte ist seit 2012 insgesamt konstant. Die auslaufenden Bindungen der staatlichen geförderten Wohnungen konnten durch städtische Förderprogramme und die freiwilligen Bindungen der GGH in diesem Zeitraum quantitativ kompensiert werden. Seit 2015 stehen wieder Landesmittel zur Schaffung von gefördertem Wohnraum zur Verfügung.

Für die Versorgung der Modellhaushalte mit geringen Einkommen ist es zentral, dass die (noch) günstigen Wohnungsbestände erhalten bleiben. Dazu gehören insbesondere die freiwilligen Bindungen der GGH, die unbefristet eine große Zahl mietpreisgebundener Wohnungen zur Verfügung stellt. Die geförderten Wohnungen nach altem Modell haben mit Blick auf die inzwischen höheren Fördermieten theoretisch eine Relevanz zur Versorgung der Haushalte mit geringen Einkommen. Für den Bezug einer geförderten Wohnung muss ein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden. Dieser bestätigt, dass das Einkommen des Mietbewerbers die Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Die Einkommensgrenze muss jedoch nur vor Einzug erfüllt werden. Eine spätere Erhöhung des Einkommens wird nicht überprüft und ändert die Berechtigung des Mieters zum Verbleib in der Wohnung nicht. Die dadurch vorhandene sogenannte Fehlbelegung von geförderten Wohnungen ist nach Einschätzung der GGH bei den günstigeren vor 2009 geförderten Wohnungen in bestimmten Lagen besonders ausgeprägt. Ihre Versorgungswirkung wird dadurch eingeschränkt.

Die Modellhaushalte mit 80%-Einkommen liegen unterhalb der Einkommensgrenze der Mietwohnraumförderung und können die aktuellen Fördermieten aus ihrem Budget finanzieren. Die Auswertung der WBS-Anträge kann zukünftig weitere Erkenntnisse dazu liefern, inwieweit diese Einkommensgruppe geförderte Wohnungen nachfragt. Für die Modellhaushalte der 60%-Einkommen sind die aktuellen Fördermieten selbst bei 40 Prozent Mietbelastung nicht von allen Haushaltstypen bezahlbar. Eine zusätzliche Subjektförderung, wie sie im Gebiet „Hospital“ geplant ist, würde ihnen den Bezug einer solchen Wohnung ermöglichen. Darüber hinaus muss der wohnungspolitische Blick zur Versorgung dieser Zielgruppen jedoch auf dem Wohnungsbestand und dem Erhalt günstiger Marktsegmente (z. B. Bestände der GGH und Genossenschaften, geförderte Wohnungen, freiwillig gebundene Wohnungen) liegen. Ein Neubau ist für diese Zielgruppe unter den aktuellen Baukosten nur mit hohen Subventionen möglich.

Die hier vorgenommene Analyse der Bezahlbarkeit beruht auf den Preisstrukturen am Heidelberger Wohnungsmarkt. Das Preisniveau und die Preisentwicklung am Heidelberger Wohnungsmarkt sind bedingt durch den hohen Nachfragedruck und ein daran gemessenes zu geringes Wohnungsangebot. Für die Modellhaushalte wie auch reale Heidelberger Haushalte bedeutet das, dass selbst wenn ein Wohnungsangebot finanzierbar ist, die Konkurrenz um die Wohnung hoch ist. In dieser Konkurrenzsituation setzen sich tendenziell die Haushalte mit hohen und gesicherten Einkommen durch. Die hier dargestellte Bezahlbarkeit ist nicht gleichzusetzen mit einer einfachen Versorgungssituation am Wohnungsmarkt. Auch die Wohnungsunternehmen, die im Rahmen der Studie interviewt wurden, berichten von mehreren hundert Bewerbern auf eine freie Wohnung.

Durch die hier vorgenommene integrierte Betrachtung der Einkommensentwicklung und der Preise für das Wohnen, lässt sich die Entwicklung der Bezahlbarkeit und damit auch der Marktanspannung über den Zeitverlauf beobachten. In Ergänzung zur Preisentwicklung (siehe Kapitel 3) kann der für die Modellhaushalte finanzierbare Marktanteil als Indikator einer Markbeobachtung genutzt werden.

„Die Anzahl der Wohnungsbewerber steigt ständig. Letztes Jahr hatten wir für etwa 70 ausgeschriebene Wohnungen über 2.000 Bewerber.“ (Vertreter der Wohnungswirtschaft)

„Selbst bei hochpreisigen Immobilien – egal, wie viel Geld ich habe, die Wahrscheinlichkeit, dass ich eine passende Penthouse-Wohnung finde, ist gegen Null. Und genauso geht’s Demjenigen, der nur 7,50 € für die Wohnung bezahlen kann und genauso geht’s Demjenigen, der bei einem IT-Unternehmen arbeitet und gutes Geld verdient und sagt »ich kann 13,14,15 € Miete bezahlen« – auch der hat Schwierigkeiten, auf dem Wohnungsmarkt etwas zu finden. (…) In allen Segmenten sind die Angebote zu gering.“ (Vertreter der Wohnungswirtschaft)

4.6. Exkurs: Bedeutung des Bezahlbarkeit des Wohnens für Heidelberger Unternehmen

Um die Reichweite der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 der Stadt Heidelberg zu erhöhen, wurden mit verschiedenen Unternehmen Gespräche zum Thema geführt. Ziel war, die Entwicklungen am Heidelberger Wohnungsmarkt auch aus der Perspektive ansässiger wirtschaftender Akteure beurteilen zu können. Der Schwerpunkt lag auf der Frage, ob Unternehmen eine Anspannung des Wohnungsmarktes wahrnehmen und ob sich diese auf Prozesse der Mitarbeiterakquise auswirkt. Es wurden Gespräche mit sieben Arbeitgebern in Heidelberg geführt und so ein grober Überblick über die Einschätzung der Situation gewonnen. Unter den Gesprächspartnern und -partnerinnen waren Vertreter von kommunalen Arbeitgebern, Unternehmen des produzierenden Gewerbes, solchen der Hotellerie sowie medizinischen Dienstleistern (siehe Liste der Gesprächspartner im Anhang).

In den Gesprächen zeigte sich, dass das Thema der Wohnraumverfügbarkeit eine Bedeutung bei der Personalgewinnung Heidelberger Unternehmen hat. Allerdings bestehen große Unterschiede dahingehend, als wie bedeutend die Thematik derzeit wahrgenommen wird und inwieweit von einer Zuspitzung der Problematik in jüngerer Vergangenheit gesprochen werden kann oder nicht. Teils wurde ausgesagt, dass der Wohnraumknappheit im Unternehmen keine oder nur eine geringfügige Bedeutung zukomme auch wenn es zu Anfragen durch Mitarbeiter oder Bewerber käme, könnten diese in der Regel über Kontakte im Wohnungsmarkt befriedigt werden. Andere Unternehmen sehen die guten Möglichkeiten innerhalb der Region zu Pendeln als Grund dafür, dass eine Wohnraumsuche innerhalb Heidelbergs vermehrt von Bewerbern erst gar nicht zur Diskussion gestellt wird. Rückschlüsse auf spezifische Sichtweisen bestimmter Branchen lassen sich aufgrund der begrenzten Zahl von Gesprächspartnern nicht ziehen.

Gleichwohl betrachteten die Unternehmen, die sowohl Arbeiter als auch Angestellte unterschiedlichster Qualifikationsniveaus beschäftigen, den Wohnungsmarkt mit größerer Skepsis. So

wurde betont, dass ein sich verknappendes Angebot an Wohnungen festgestellt werden könne und dieses regelmäßig Thema in Bewerbungsgesprächen sei. Die Arbeitgeber bieten deshalb zum Teil temporäre finanzielle Unterstützungen an, um die Zeit der Wohnungssuche zu überbrücken, oder berücksichtigen die Mehrkosten in den Gehältern (was von Arbeitnehmern durchaus erwartet wird). Engpässe gäbe es vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser, sowohl bezüglich der Kauf- als auch Mietobjekte. Vakanzen aufgrund des Wohnungsmarkts wurden von den Arbeitgebern nicht in den Vordergrund gerückt. Nichtsdestotrotz konnten Gruppen benannt werden, deren Arbeitsverhältnis aufgrund der Ausgangslage am Wohnungsmarkt gefährdet ist. Vulnerabel seien insbesondere Arbeitnehmer mit befristeten Beschäftigungsverhältnissen. Schwierigkeiten bestünden zudem bei Personen, die am Beginn ihrer Karriere stehen, aber auch insgesamt bei solchen in den mittleren Gehaltsstufen. Die Unternehmen, mit denen gesprochen wurde, versuchen jeweils aktiv den Problemen entgegenzuwirken, beispielsweise durch eigene Anmietung von Wohnungen, Trainee-Wohnungen oder auch einen Relocation-Service[33]. Mit Blick in die Zukunft wird Handlungsbedarf gesehen. Als mögliche Lösungen wurden der Ausbau des Heidelberger Ausbildungshauses oder auch die Kooperation von Unternehmen und Stadt im Sinne einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft genannt.

[33] Im Rahmen von Relocation-Services werden dem Bewerber unterschiedliche Angebote zur Vereinfachung des Umzugs angeboten. Dies kann von der Suche nach einer Wohnung bis hin zur Unterstützung bei der Suche nach einem Arbeitsplatz für den Partner/die Partnerin oder einem Kindergartenplatz reichen.

5. Zukünftiger Wohnraumbedarf

5.1. Ziele und Grenzen der Vorausberechnung des Bedarfs

Die Bevölkerungsentwicklung in einer attraktiven Stadt mit hohem Zuzugsdruck wie Heidelberg bzw. der Rhein-Neckar-Region hängt von unterschiedlichen Faktoren ab (vergleiche Kapitel 2). Eine wichtige Einflussgröße für die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind die verfügbaren Neubauflächen. Die im Frühjahr 2019 erstellte Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Heidelberg berücksichtigt die im Baulandprogramm Wohnen (Stadt Heidelberg 2017) verankerten Neubauflächen und trägt so diesem Sachverhalt Rechnung (siehe Kapitel 5.2.1).

Im Fokus der Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs steht nicht der bereits in die Bevölkerungsvorausberechnung eingeflossene Gesamtbedarf bzw. Neubaubedarf. Ziel ist vielmehr eine Ausdifferenzierung der sich aus der Bevölkerungsvorausberechnung 2035 ergebenden Wohnungsnachfrage. Erster Schritt hierfür ist die Vorausberechnung der Zahl der Haushalte auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung. Auf dieser Basis wird die zukünftige Nachfrage sowohl in Bezug auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente (Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser, Miete, Eigentum) als auch auf die vorgestellten Nachfragegruppen (unterschieden nach Alter und Haushaltsgröße, siehe Kapitel 3.2) betrachtet. Darüber hinaus wird untersucht, wie sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zukünftig verändern wird.

Darüber hinaus wird in Kapitel 5.4. untersucht, welche Einflussfaktoren dazu führen könnten, dass sich die Wohnungsnachfrage anders als in der Vorausberechnung angenommen, entwickelt. Hier werden die beschriebenen treibenden Kräfte der Wohnungsmarktentwicklung (siehe Kapitel 2) wieder aufgegriffen.

5.2. Zukünftige Entwicklung des Gesamtbedarfs

5.2.1. Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Heidelberg (Stadt Heidelberg 2019) basiert auf Annahmen, die überwiegend stadtteilspezifisch getroffen wurden und damit teilräumliche Entwicklungstendenzen einbeziehen. Für die Annahmen zu den Geburtenraten wurden diese für die Heidelberger Stadtteile ausgewertet und in die Zukunft fortgeschrieben. Die Vorausberechnung geht demnach von einem zukünftig unveränderten Fertilitätsverhalten aus. Die Sterbewahrscheinlichkeiten wurden hingegen angesichts der zu erwartenden steigenden Lebenserwartung für die zukünftige Entwicklung angepasst.

Bevölkerungsvorausrechnungen sind keine Vorhersagen. Ziel ist es aufzuzeigen, wie sich der Bevölkerungsbestand und insbesondere die Alterszusammensetzung nach den gegenwärtigen Ausgangskonstellationen unter bestimmten Annahmen im Prognosezeitraum entwickeln wird. Da der Verlauf der maßgeblichen Einflussgrößen mit zunehmendem Abstand zum Basiszeitpunkt immer schwerer vorhersagbar ist, haben langfristige Prognosen Modellcharakter. Der Unsicherheitsbereich wird umso größer, je langfristiger und je kleinräumiger die Vorausberechnung ist. Die vorliegende Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 wurde für alle 15 Heidelber-

ger Stadtteile durchgeführt. Dazu wurde das von der amtlichen Statistik und zahlreichen anderen Städten verwendete Programm SIKURS mit einem deterministischen Prognoseansatz verwendet. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung spielen ausdifferenzierte Annahmen von Geburten- und Sterberaten die Hauptrolle (ebd., S.5).

In der Bevölkerungsvorausrechnung wurden alle Neubauprojekte mit einem Volumen von mindestens 100 Wohneinheiten als Zielgröße integriert und mit einem konkreten Fertigstellungszeitraum hinterlegt. Wie bisher wurde angenommen, dass rund 50 Prozent der neugebauten Wohnungen von Haushalten von außerhalb Heidelbergs und 50 Prozent von innerhalb Heidelbergs bewohnt werden. Dies setzt entsprechende Sickereffekte auf dem Wohnungsmarkt in Gang, die wiederum durch Zuzüge von außerhalb Heidelbergs oder durch Binnenwanderungen abgebildet werden. In die durch die Binnenwanderung freigewordenen Wohnungen ziehen wiederum 50 Prozent der Haushalte von außerhalb Heidelbergs zu und 50 Prozent von innerhalb Heidelbergs.

Für das Konversionsareal Patrik-Henry-Village wurde der Masterplan der sogenannten „Planungsphase Null“ der Internationalen Bauausstellung berücksichtigt. Er sieht einen neuen Stadtteil für circa 10.000 Menschen vor (siehe Baulandprogramm). Für die Bevölkerungsvorausberechnung wird angenommen, dass bis zum Jahr 2030 die städtebauliche Entwicklung gemäß dem Baulandprogramm mit insgesamt 2.400 Wohneinheiten erfolgt. Ab 2031 werden insgesamt weitere 2.600 Wohneinheiten gebaut. Für die gesamte Entwicklung von PHV wurde ein Zeithorizont von insgesamt 20 Jahren angesetzt, sprich bis 2038. Die Vorausrechnung geht bis ins Jahr 2035 und lässt somit die Entwicklung der letzten drei Jahre (2036/2037/2038) unberücksichtigt.

Die altersspezifischen Außen- und Binnenwanderungen wurden entsprechend den altersspezifischen Wanderungen der letzten Jahre stadtteilspezifisch abgebildet. Für die Neubauprojekte wurden die Wanderungsraten anhand vergleichbarer bisheriger Neubaugebiete in Heidelberg angenommen

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz wird in Heidelberg von Ende 2018 bis 2035 deutlich um 25.375 Personen oder 17,2 Prozent von 147.437 auf 172.812 anwachsen. Ein Großteil des Bevölkerungswachstums vollzieht sich bis zum Jahresende 2025. Die Vorausberechnung geht – analog zum Baulandprogramm Wohnen – davon aus, dass in dieser Zeitspanne die Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt und in Rohrbach sowie die Entwicklung der Bahnstadt abgeschlossen sein wird. Hinzu kommt die beginnende Entwicklung des Areals Patrik-Henry-Village und des Wohnsportparks am Kirchheimer Weg. Von den 25.375 neuen Einwohnern Heidelbergs ziehen 60,9 Prozent oder 15.449 Menschen bis zum Jahresende 2025 neu in die Stadt. Dies entspricht im Saldo einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von knapp 2.200 neuen Heidelbergern. In den darauffolgenden Jahren flacht die Entwicklung etwas ab, ist aber dennoch weiterhin auf hohem Niveau. Im Schnitt kommen dann im Saldo fast 1.000 Einwohner jährlich neu hinzu.

Heidelberg ist und bleibt eine junge Stadt. Das Durchschnittsalter der Heidelberger Bevölkerung, welches zum Jahresende 2018 bei 39,7 Jahren lag, bleibt konstant bis zum Jahresende 2035 bei diesem Wert. Hierbei treten drei Effekte zutage:

- ein konstant positiver Wanderungssaldo der jungen Bevölkerungsgruppen,
- junge Familien werden vermehrt in der Stadt gehalten und ziehen seltener ins Umland, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war,
- drittens ein konstant positiver Geburtensaldo.

Diese drei Effekte führen dazu, dass die natürliche Alterung der Heidelberger Bevölkerung fast gänzlich aussetzt. Gleichwohl darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Stadt vor großen demographischen Herausforderungen steht:

- Trotz konstantem Durchschnittsalter der Heidelberger Bevölkerung (39,7 Jahren) steigt die Zahl der Seniorinnen und Senioren bis 2035 um insgesamt 5.843 auf über 30.000 an.
- Die Zahl der Kinder unter 18 Jahren steigt bis 2035 um insgesamt 5.147 auf 26.431 an.
- Das Bevölkerungswachstum hängt zu drei Viertel von großen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland und dem weiter entfernten Inland ab und nur zu einem Viertel von Wanderungen aus dem Umland. Die Internationalität der Heidelberger Bevölkerung wird weiter zunehmen.
- Der mit dem demografischen Wandel klassischerweise einhergehende Anstieg des Durchschnittsalters verbunden mit einem Bevölkerungsrückgang wird in der Wissenschaftsstadt Heidelberg erst nach 2035 eintreten.

5.2.2. Vorausberechnung der Haushaltszahl

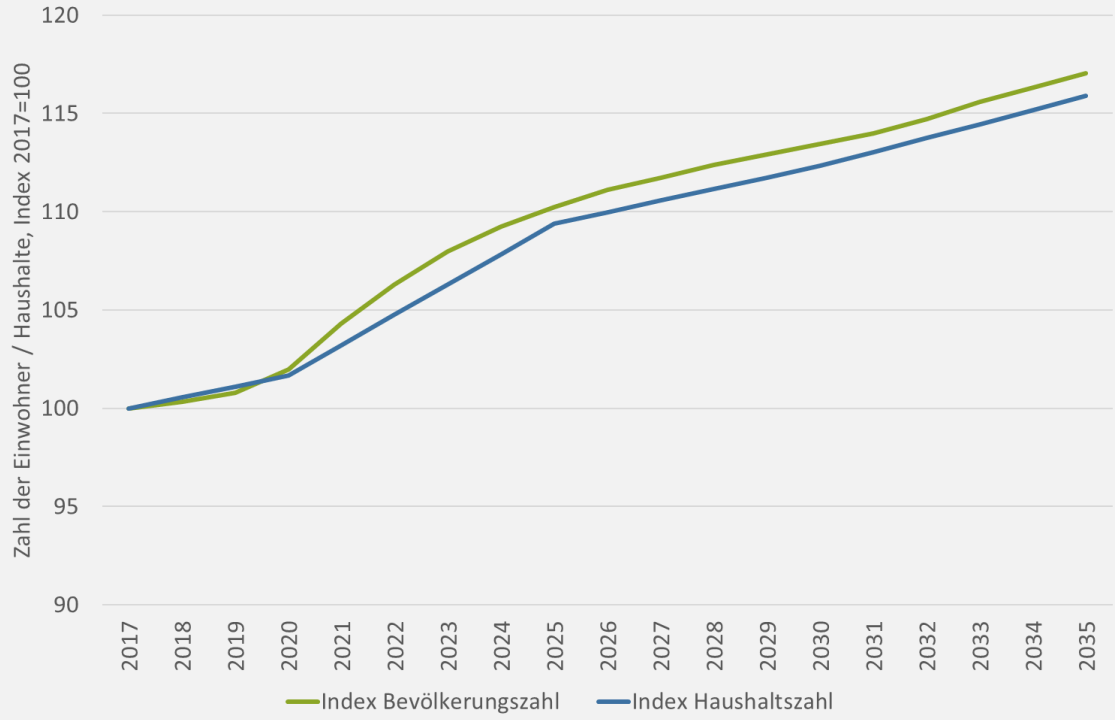
Für die Wohnungsnachfrage ist nicht direkt die zukünftige Bevölkerungszahl, sondern die sich daraus ergebende Zahl der Haushalte entscheidend. Sie gibt Aufschluss über die Gesamtnachfrage am Wohnungsmarkt und damit den zentralen Bestimmungsfaktor des zukünftigen Wohnraumbedarfs.

Um die vorausberechnete Einwohnerzahl in Haushalte umzurechnen, wurde die aktuelle Haushaltsbildung in Heidelberg analysiert. Grundlage hierfür ist die Haushaltegenerierung aus dem Einwohnermelderegister. Das verwendete Verfahren HHGen zielt auf die Ermittlung von Wohnhaushalten. Im Kapitel 1.3 wurde bereits auf die bestehenden Unsicherheiten bei der Ermittlung der Haushalte verwiesen. Der hier vorausberechnete Mehrbedarf an Wohnungen leitet sich jedoch allein aus einem Zuwachs von Haushalten ab. Da mögliche Schätzfehler sowohl das Ausgangs- als auch das Zieljahr betreffen, werden die Ergebnisse für den zukünftigen Wohnungsbedarf kaum beeinflusst.

Aus der Analyse der Haushaltsstrukturen werden altersspezifische Wahrscheinlichkeiten der Haushaltsbildung abgeleitet (die verwendeten Quoten sind im Anhang dargestellt). Die ermittelten Wahrscheinlichkeiten, die sogenannten Haushaltsvorstandsquoten, werden dann auf die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohnerzahlen bezogen. Die Quoten wurden für die Zukunft als konstant angenommen, das heißt, die Wahrscheinlichkeit, dass eine Person bestimmten Alters Vorstand eines 1-Personen, 2-Personen oder Mehrpersonen-Haushalts ist, verändert sich zukünftig nicht. Veränderungen der Haushaltszahl und der Größenstruktur der Haushalte in der Prognose gegenüber dem Stand 2017 ergeben sich aus der Zunahme der Einwohnerzahl sowie der veränderten Altersstruktur der Einwohner.

Die Haushaltsentwicklung folgt grundlegend der Einwohnerzahl. Während die Bevölkerungszahl bis 2035 um 17 Prozent steigt, fällt das Wachstum der Haushaltszahl mit 16 Prozent etwas geringer aus. Dies erklärt sich durch leichte Veränderungen in der Altersstruktur der vorausberechneten Bevölkerung. Einen hohen Anteil am Bevölkerungswachstum haben die Altersgruppen zwischen 30 und 45 Jahren. Da es sich um die Altersgruppe mit hohen Anteilen von Mehrpersonenhaushalten (Familien) handelt, steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße minimal an. Dies verringert den Anstieg der zukünftigen Haushaltszahl gegenüber der Einwohnerzahl (siehe Abbildung 68). Die Zahl der Haushalte stellt gleichzeitig die Gesamtnachfrage nach Wohnungen dar. Aus dem Anstieg der Haushaltszahl ergibt sich, dass die Nachfrage bis 2035 um rund 13.000 Haushalte ansteigen wird. Diese Nachfrage wird im Folgenden weiter ausdifferenziert.

Abb. 68 Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl bis 2035 ausgehend von der Bevölkerungsvorausberechnung (ohne Registrierungszentrum PHV)



Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik; eigene Berechnung
Anmerkung: Ab 2018 vorausberechnete Werte. Die Zahl der Haushalte wurde für die Zeitpunkte 2017, 2020, 2025, 2030 und 2035 ermittelt. Dazwischenliegende Werte wurden interpoliert.

5.2.3. Zukünftige Nachfrage in den Wohnungsmarktsegmenten

Ziel der Vorausberechnung ist es, den zukünftigen Wohnungsbedarf auszudifferenzieren. Wesentlich ist hierbei die Unterscheidung in die Wohnungsmarktsegmente der Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser sowie des Wohnens zur Miete und im Eigentum.

Die altersspezifische Nachfrage in den Wohnungsmarktsegmenten wurde aus einer Sonderauswertung des Mikrozensus für die Städte Heidelberg, Freiburg i.B., Tübingen, Karlsruhe und Stuttgart ermittelt und auf die Heidelberger Struktur des Wohnungsbestands angepasst (siehe altersspezifische Eigentumsquoten im Anhang). Für die Berechnung wurde angenommen, dass sich die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung und zum Bezug eines Einfamilienhauses zukünftig nicht verändern.

Unter den getroffenen Annahmen bleibt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 2035 nahezu konstant niedrig bei rund 9.300 Wohneinheiten. Nur im ersten Betrachtungszeitraum bis 2020 ergibt sich ein leichter Anstieg. Der Anteil des Einfamilienhaussegments an der Gesamtnachfrage sinkt von rund 11 Prozent im Jahr 2017 auf rund 9 Prozent in 2035. Die Eigentumsquote bleibt nahezu konstant bei rund 70 Prozent der Einfamilienhäuser.

Der vorausberechnete Anstieg der Haushaltszahl macht sich fast ausschließlich im Geschosswohnungssegment bemerkbar. Die Nachfrage steigt hier von rd. 73.800 auf rd. 86.800 Wohnungen. Der Anteil der Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt dadurch von knapp 89 Prozent im Jahr 2017 auf etwa 91 Prozent im Jahr 2035. Die zusätzliche Nachfrage entfällt absolut im Wesentlichen auf das Mietwohnungssegment. Der Anteil der Mieter an den Geschosswohnungsnachfrage bleibt zwischen 2017 und 2035 konstant bei 84 Prozent.

Zu beachten ist, dass die berechnete Nachfrage nach den Wohnungsmarktsegmenten nicht gleichzusetzen ist mit den bestehenden Präferenzen der Haushalte. Die angenommenen altersspezifischen Quoten für Miete/Eigentum und Geschosswohnung/Einfamilienhaus spiegeln die aktuelle Nachfrage unter den derzeitigen Marktbedingungen wider. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Status quo insbesondere die Präferenzen bzw. die Nachfrage nach Einfamilienhäusern höher ist, als das entsprechende Angebot. So schätzten auch die Vertreter der Wohnungswirtschaft in den geführten Interviews die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als deutlich höher ein als das bestehende Angebot.

Abb. 69 Entwicklung der Nachfrage nach Geschosswohnungen (links) und Einfamilienhäusern (rechts) in Eigentum / Miete bis 2035

Quelle: Eigene Berechnung

5.2.4. Neubaubedarf bis 2035

Aus der oben dargestellten zusätzlichen Nachfrage ergibt sich der demographisch bedingte Neubaubedarf. Entsprechend entfällt er fast ausschließlich auf das Geschosswohnungssegment. Der Bevölkerungsvorausberechnung (und den projektierten Neubauprojekten) folgend, entsteht der höchste Neubaubedarf bis 2025 und nimmt im Folgenden leicht ab.

Tab. 20 Entwicklung des Neubaubedarfs bis 2035

Zeitraum*	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Einfamilienhäuser	
	im Zeitraum	pro Jahr	im Zeitraum	pro Jahr
2017 bis 2025	7.604	951	175	22
2025 bis 2030	2.448	490	0	0
2030 bis 2035	2.938	588	0	0
2017 bis 2035	12.990	722	175	10

Quelle: Eigene Berechnung
*Jeweils 31.12. des Jahres

Ersatzbedarf

Neben dem demographisch bedingten zusätzlichen Neubaubedarf ist auch ein Neubau zur Erneuerung des Bestands notwendig. So werden am Markt laufend entweder nicht mehr bewohnbare oder nicht mehr den aktuellen Wohnpräferenzen entsprechende Wohnungen abgerissen, für die Ersatz geschaffen werden muss. Darüber hinaus kommt es am Markt zu Zusammenlegungen von Wohnungen oder zur Umnutzung dieser. Dieser „Ersatzbedarf“ wird häufig mit 0,2 bis 0,3 Prozent des Bestands pro Jahr beziffert, oft ohne dies empirisch aus den jeweiligen Marktentwicklungen ableiten zu können (z. B. riwis.de, Abruf 4.9.2019; empirica 2019). Für Heidelberg liegen aktuell keine Informationen zur Zahl der Wohnungsabgänge vor, mit der der Ersatzbedarf genauer bestimmt werden könnte. Legt man die üblichen Quoten zugrunde, würde sich ein zusätzlicher Neubau von rd. 165 bis 250 Wohneinheiten pro Jahr ergeben. Der Ersatzbedarf entsteht überwiegend auf bestehenden Grundstücken, nachdem die vorherige Immobilie abgerissen wurde. Er wird damit kaum flächenwirksam und hat für die baulandpolitische Planung daher eine eingeschränkte Relevanz. Bei Wohnungsabrissen im größeren Maßstab kann es jedoch für die Akzeptanz aber auch die zügige Umsetzung des Projektes sinnvoll sein, Ersatzwohnraum für die Bewohnerschaft des abzureißenden Gebäudes bereitzustellen. Bei kleineren Vorhaben entsteht der Bedarf an Ersatzwohnraum zwar rechnerisch über den kurzen Zeitraum bis zur Fertigstellung des Neubaus. In der Realität verteilen sich die Nachfrager aber über das übliche Marktgeschehen im Wohnungsbestand.

Fluktuationsreserve

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt muss die Zahl der am Markt vorhandenen Wohnungen die Zahl der nachfragenden Haushalte übersteigen. Nur so ist ein Umzugsgeschehen am Wohnungsmarkt möglich. Diese sogenannte Fluktuationsreserve wird üblicherweise als Zielgröße zwischen zwei und drei Prozent des Wohnungsbestands angesetzt (vgl. BBSR 2017, S. 6). Angesichts der hohen Marktanspannung in Heidelberg ist davon auszugehen, dass die Zahl leerstehender Wohnungen, die als Fluktuationsreserve dienen, aktuell geringer ist als dieser Zielwert. Genaue Informationen zur Zahl leerstehender Wohnungen, die tatsächlich am Markt angeboten werden, liegen in der amtlichen Statistik nicht vor.

Der ermittelte Wohnungsbedarf bis 2035 basiert auf der Wohnungsnachfrage. Für den Neubaubedarf müsste zusätzlich auch eine Fluktuationsreserve berücksichtigt werden. Bis 2035 würden dann zwischen 263 und 395 Wohnungen (bei 2 % bzw. 3 %) zusätzlich benötigt.

5.3. Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen

Die Wohnungsnachfrage differenziert sich nicht nur nach Wohnungssegmenten, sondern auch nach weiteren Präferenzen, wie zum Beispiel die Lage oder das Wohnumfeld (siehe Kapitel 3.2). Daher wird im Folgenden die Entwicklung der Nachfrage in den Nachfragegruppen betrachtet. Hierfür wurden die Haushaltsgrößen und das Alter der Haushaltsvorstände berücksichtigt. Anders als bei den aus dem Melderegister abgegrenzten Nachfragegruppen ist es im Rahmen der Vorausberechnung der Haushalte nicht möglich, das Alter der weiteren Haushaltsmitglieder in der Vorausberechnung zu bestimmen, da hierbei nur der Haushaltsvorstand betrachtet wird. Die Abgrenzung und Zahl der Haushalte der Nachfragegruppen in der Vorausberechnung weicht daher von der in Kapitel 3 verwendeten Abgrenzung ab. Insbesondere ist es nicht möglich, den Haushaltstyp der Alleinerziehenden abzugrenzen[34].

---

[34] Für die Abgrenzung in der Vorausberechnung wurden alle Haushalte mit mehr als zwei Personen und einem Haushaltsvorstand unter 45 Jahre als junge Familie, mit Haushaltsvorstand zwischen 45 und

Der absolut größte Anstieg in der Nachfrage ist nach der Vorausberechnung für die Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare sowie jungen Senioren zu erwarten. Der Zuwachs bei den Hochbetagten und jungen Familien fällt absolut zwar etwas geringer aus, prozentual weisen sie aber den höchsten Anstieg der Nachfrage auf.

Tab. 21 Entwicklung der Nachfrage in den Nachfragegruppen bis 2035

Nachfragegruppe		Anzahl 2017	Anzahl 2035	Veränderung 2017-2035	
				absolut	in Prozent
Starterhaushalte	*1 - 2 Personen, 18 - 29 Jahre*	22.972	26.336	3.364	15%
Junge Singles und Paare	*1 - 2 Personen, 30 - 44 Jahre*	13.846	16.406	2.560	18%
Singles und Paare mittleren Alters	*1 - 2 Personen, 45 - 64 Jahre*	14.965	16.009	1.044	7%
Junge Senioren	*1 - 2 Personen, 65 - 79 Jahre*	10.525	12.787	2.262	21%
Hochbetagte	*1 - 2 Personen, ab 80 Jahre*	4.859	6.460	1.601	33%
andere Mehrpersonenhaushalte	*> 2 Personen, ab 60 Jahre*	2.703	3.202	499	18%
Junge Familien	*>2 Personen, unter 45 Jahre*	6.495	7.834	1.339	21%
Ältere Familien	*>2 Personen, 45 bis 59 Jahre.*	6.543	7.038	495	8%
Heidelberg gesamt		**82.908**	**96.073**	**13.165**	**16%**

Datengrundlage: Stadt Heidelberg - Amt für Stadtentwicklung und Statistik; eigene Berechnung
Hinweis: Alleinerziehende lassen sich aus der Haushaltsprognose nicht abgrenzen

Der Zuwachs in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte und Jungen Singles und Paare verbindet sich mit einer erhöhten Nachfrage nach Geschosswohnungen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Mietwohnungsbereich. Für beide Nachfragegruppen gilt, dass sie überwiegend eine hohe Präferenz für urban geprägte Standorte mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur aufweisen (siehe Kapitel 3.2). Diese Lagen werden durch den Anstieg in den Nachfragegruppen zukünftig wahrscheinlich einen noch höheren Nachfragedruck aufweisen.

Die steigende Zahl der Nachfrager in den Gruppen der jungen Senioren und Hochbetagten haben weniger direkte Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt. Beide Nachfragegruppen weisen

59 Jahren als ältere Familie abgegrenzt. Mehrpersonenhaushalte mit Haushaltsvorstand über 59 fallen in die Kategorie der anderen Mehrpersonenhaushalte. Alleinerziehende mit einem Kind würden in dieser Abgrenzung als Paar identifiziert werden. Alleinerziehende mit mehr als einem Kind, würden unter die Familien fallen.

eine sehr geringe Umzugsneigung auf und fragen Wohnungen nach, die sie bereits langjährig bewohnen. Im Fall der Hochbetagten erfolgt ein Umzug in der Regel entweder in eine betreute Wohnform bzw. ein Heim oder aber in den Haushalt von Verwandten. Die jungen Senioren fragen im Falle eines Umzugs entweder eine altersgerechte Wohnform in ihrem Nahumfeld nach oder orientieren sich zum Teil hin zu Standorten mit guter Infrastruktur. Für den Wohnungsmarkt ist der Anstieg in den Nachfragegruppen daher mit einem tendenziell erhöhten Bedarf nach altersgerechten Wohnformen verbunden[35].

Die steigende Zahl der jungen Familien verbindet sich vor allem mit der Nachfrage nach größeren Wohnungen. Zudem präferieren Familien meist ruhigere Standorte mit Spiel- und Freiflächen sowie Schulen und Kitas in der Nähe.

Für die zukünftige Wohnungsmarkentwicklung ist aus diesen Trends von einem erhöhten Nachfragedruck auf urbane Standorte, d.h. unter aktuellen Bedingungen insbesondere die zentralen bzw. innenstadtnahen Stadtteile auszugehen. Tendenziell werden aufgrund des Zuwachses in den verschiedenen Nachfragegruppen zusätzliche Wohnungen in allen Größen gebraucht – von kleinen Single-Wohnungen bis zu großen familiengeeigneten Wohnungen. Eine genaue Bezifferung des Bedarfs unterschiedlicher Wohnungsgrößen ist nicht möglich – das Umzugsgeschehen im Wohnungsmarkt ist hierfür zu komplex. So lässt sich beispielsweise der absolute Zuwachs von Familien nicht mit einem zusätzlichen Bedarf größerer Wohnungen in gleicher Höhe gleichsetzen. Denn durch Umzüge oder aber altersbedingt (Umzug, Sterbefälle) können ggf. eben solche größeren Wohnungen am Markt freigesetzt werden. Darüber hinaus fragen nicht alle Haushalte, insbesondere der Starterhaushalte eine eigene Wohnung nach. Zum Teil bilden diese auch Wohngemeinschaften.

Für zukünftige Neubauprojekte bedeutet die Entwicklung in den Nachfragegruppen, dass hoher Wert auf einen urbanen Charakter, die Erreichbarkeit und Infrastruktur gelegt werden sollte. Gleichzeit braucht es ruhigere Teilräume mit nahegelegenen Grün- und Freiflächen. Sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Preisstrukturen müssen aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Nachfragegruppen stark ausdifferenziert werden. Dies sollte unter anderem im Wohnzielgruppenkonzept für die Entwicklung des Patrick-Henry-Village berücksichtigt werden.

5.4. Variabilität und Einflussfaktoren auf die zukünftige Bedarfsentwicklung

Im Wesentlichen ausgehend von der vorliegenden städtischen Bevölkerungsprognose ergibt sich der in den vorhergehenden Kapiteln beschriebene Wohnungsbedarf. Das darin zum Ausdruck kommende Ergebnis kann als relativ sicher gelten, da es im Wesentlichen durch die Verfügbarkeit von Grundstücken für den Wohnungsbau determiniert ist. Es wird rechnerisch unterstellt, dass alle vorhandenen Wohnungen in Heidelberg weiter bewohnt werden und der prognostizierte Wohnungsneubau darüber hinaus gehende Spielräume für zusätzliche Einwohner schafft. Innerhalb dieses Settings besteht auf der Seite des Wohnungsbaus nur die Unsicherheit, ob und in welchem Tempo die Baugebiete und mit ihnen die Wohnungen realisiert werden. Einflüsse darauf können sowohl vom Markt ausgehen (hohe Nachfrage und Investitionsbereitschaft versus sinkende Nachfrage und Investitionsbereitschaft), zugleich aber auch in den Planungskapazitäten sowie Planungsabläufen wurzeln. Ferner hat die Bereitschaft des jeweiligen Eigentümers (z. B. der BIMA im Bereich des PHV), das Grundstück (ggf. zu bestimmten Konditionen) in die Entwicklung einzubringen, einen erheblichen Einfluss auf das Realisierungstempo.

---

[35] Allerdings verbleibt die überwiegende Zahl der Seniorinnen und Senioren in ihrer bisherigen Wohnung. Selbst bei bestehenden Mobilitätseinschränkungen arrangieren sich viele in ihrer bisherigen Wohnung und fragen keine barrierefreie Wohnung nach (siehe Kapitel 3.2.3).

Unabhängig von der Bautätigkeit stellt sich die Frage, ob sich der auf Heidelberg lastende Nachfragedruck weiter erhöht oder abmildert. Dabei sind sehr unterschiedliche Szenarien denkbar:

- Die Region Rhein-Neckar und Heidelberg gehören zu den erfolgreichsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands mit einem wachsenden Arbeitsplatzangebot und steigenden Einkommen. Beides stärkt die regionale wie auch die lokale Wohnungsnachfrage. In dieser positiven Entwicklung überlagern sich zwei Ebenen: Die starke Stellung Deutschlands in Europa sowie die starke Stellung der Region in Deutschland. Auf beiden Ebenen sind Veränderungen denkbar: Die besondere wirtschaftliche Stärke Deutschlands im Verhältnis zum Rest von Europa kann sich abschwächen (wahrscheinlicher) oder sogar noch verstärkt werden (unwahrscheinlicher). Für eine Einebnung der Unterschiede zwischen Deutschland und dem Rest von Europa spricht, dass nach Einschätzung der meisten Wirtschaftsforschungsinstitute künftig eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in Deutschland zu erwarten ist während in einigen vormaligen Krisenländern (z. B. Spanien) Erholungsprozesse zu beobachten sind.

- Gleiches gilt für die regionale Ebene im Verhältnis zu den eher ländlich geprägten Regionen. Die Unwägbarkeiten der wirtschaftlichen Entwicklung ergeben verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien. Gemeinsam ist diesen Szenarien, dass sie sich auf die Wanderungsströme auswirken und hier insbesondere auf die arbeitsmarktorientierte Wanderung der eher jungen Erwerbstätigen. Besonders für Heidelberg gilt, dass sich dies in besonderer Weise auf den Verbleib oder die Abwanderung der Hochschulabsolventen auswirkt. Dieses Mehr oder Weniger an jungen Erwerbstätigen führt zu Nachfrageänderungen besonders in den urbanen Quartieren der Stadt. Eine international ausgerichtete Universität ist mit ihren Wissenschaftseinrichtungen und ihrem Arbeitsplatzangebot auf der anderen Seite weniger konjunkturabhängig als die Wirtschaft.

- Wie zwei kommunizierende Röhren verhalten sich die Wohnungsnachfrage in Heidelberg und die Wohnungsnachfrage in der Region. Wer in Heidelberg keine Wohnung findet, wird eine im Rest der Region suchen und umgekehrt. Ob sich der zukünftige Nachfragedruck im Verhältnis zu heute stärker in Heidelberg oder stärker in der Region niederschlägt, hat mit der relativen Attraktivität der Standorte zu tun. In den vergangenen zwei Jahrzehnten ist der Eindruck entstanden, dass die Kernstädte gegenüber dem Umland an Attraktivität gewonnen haben („Reurbanisierung“). Eine Fortsetzung oder gar Beschleunigung dieses Trends würde den Nachfragedruck auf die Kernstädte weiter erhöhen. Als Gegenbewegung könnte wirken, dass die Klein- und Mittelstädte der Region als Ergebnis ihres langfristigen Wachstums attraktiver werden (mehr Arbeitsplätze, umfassenderes Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangebot). In der Folge könnten sie – Baulandausweisung vorausgesetzt – mehr Nachfrage binden und die Kernstadt Heidelberg entlasten.

- Eine große Unsicherheit in der künftigen Raum- und Regionalentwicklung ergibt sich aus den potenziellen Wirkungen der Digitalisierung, insbesondere im Bereich der Mobilität. Ungewiss ist nicht nur, wie schnell sich die neuen Technologien durchsetzen, sondern auch, wie umfassend sie zu einer räumlichen Reorganisation der Stadtregionen und damit auch zu einer Verlagerung der Wohnungsnachfrage beitragen. Die dominierende Interpretation ist, dass die Digitalisierung zu einer relativen Attraktivierung der peripheren Standorte führt. So könnten Lieferdienste, Onlinedienstleistungen (z. B. eLearning, eHealth) oder Home-Offices dazu führen, dass die Häufigkeit der Fahrten in die Stadt abnimmt und die Versorgungsqualität auf dem Land höher wird. Dem steht die historische Erfahrung gegenüber, dass die meisten Technologieschübe im Bereich von Mobilität und Kommunikation zu einer Stärkung der Städte geführt haben. Bereits der Eisenbahn und erst recht dem Telefon wurde nachgesagt, dass Distanz bald keine Rolle mehr

spiele. Das Gegenteil ist eingetreten, weil diese Technologien vielfältigere Kontakte ermöglichen, die auch im Nahumfeld („face-to-face“) gelebt und gepflegt werden wollen. Besonders spannend wird sein, wie sich die jüngsten Technologieschübe (effizientere Verkehrsteuerung und autonomes Fahren mit weniger Stau und Flächenverbrauch, Elektromobilität mit weniger Abgasen und Lärm) auf die individuelle Mobilität und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort gegenüber dem Umland auswirken werden.

Die zuvor genannten Unsicherheiten und Variabilitäten werden noch überlagert und sind partiell verwoben mit weiteren Facetten der Nachfrageentwicklung, die teilweise schon in Kap. 2.5 diskutiert wurden. So hat die Individualisierung zu einer Zunahme von kleinen Haushalten und unterschiedlichen Formen von familiären Arrangements („Patchworkfamilien“) geführt. Dies führt zu einer höheren Wohnflächennachfrage pro Person, weil vermehrt Nebenflächen erforderlich werden und mehrere Wohnsitze (z. B. Kinderzimmer bei beiden Elternteilen) unterhalten werden. Bislang schien der Haupttrend in einem Bedeutungsverlust fester bzw. dauerhafter Paarbeziehungen zu bestehen, an dessen Stelle temporäres Singledasein bzw. temporäre Paarbeziehungen getreten sind. Ob diese Dichotomie zwischen Single- und Paardasein in Zukunft durch einen Bedeutungszuwachs unterschiedlicher Formen von Lebens- und Wohngemeinschaften erweitert wird, ist zwar bisweilen Gegenstand der Diskussion, aber bislang als statistisch messbarer Trend mit Wirkung auf die Wohnungsnachfrage nicht sichtbar.

5.5. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum 2035 (ohne PHV)

Der Bestand an bezahlbarem Wohnraum ist in Heidelberg seit 2012 mit rund 5.450 geförderten Wohnungen und Haushalten (Stand 2018) sehr konstant (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik). Dieser Bestand setzt sich aus unterschiedlichen Kontingenten zusammen. Den größten Anteil haben mit 50 Prozent die gesetzlichen und vertraglich gebundenen Mietwohnungen. Die freiwilligen Bindungen der GGH besitzen einen Anteil von 38 Prozent, die geförderten Haushalte (Miete und Eigentum) belaufen sich auf 12 Prozent der geförderten Wohnungen und Haushalte insgesamt (siehe Kapitel 4.3).

Die Ermittlung des zukünftigen Angebots geförderter Wohnungen und Haushalte mit dem Horizont 2035 basiert auf der Analyse der bis dahin auslaufenden Bindungen und der Zahl neuer Förderfälle. Während die Zahl der auslaufenden Bindungen anhand der bestehenden Verträge bestimmt werden kann, ist die Zahl neuer geförderter Wohnungen und Haushalte aufgrund des langen Zeitraums aktuell nicht vollständig vorherzusagen. Die Analyse beschränkt sich demzufolge auf Vorhaben, deren Kontingente an bezahlbarem Wohnraum bereits festgelegt wurden. Dazu gehören die Konversionsprojekte MTV / Campbell und Hospital sowie weitere Vorhaben der GGH im Wirtschaftsplan bis 2023. Die Kontingente bezahlbaren Wohnraums, welche bis 2035 auf Patrick-Henry-Village und anderorts im Zuge des Baulandmanagements entstehen, sind noch nicht genau bestimmt und wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

5.5.1. Auslaufende Bindungen bis 2035

Die Analyse der vertraglich vereinbarten Bindungsenden bezieht sich aufgrund ihrer zeitlichen Befristung auf mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum der Landeswohnraumförderung (Objektförderung) sowie auf geförderte Haushalte im Miet- und Eigentumssegment (Subjektförderung). Nicht zeitlich befristet sind die freiwilligen Bindungen der GGH. In ihrer Strategie 2025 hat sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet, 50 Prozent ihres Bestands nicht über einer bestimmten Miethöhe (derzeit knapp über 6 €/m²) zu vermieten.

Aussagen über die Laufzeiten bezahlbaren Wohnraums sind vom Marktsegment (Miete, Eigentum) sowie vom jeweiligen Förderprogramm (zum Beispiel altes, neues Förderprogramm der Landeswohnraumförderung) abhängig. Im Einzelnen geht es um:

- **Geförderte Mietwohnungen (Förderung des Landes Baden-Württemberg):** Die Förderjahrgänge bis 2008 (einschließlich) werden als Altfälle, die Förderjahrgänge ab 2009 als neue Förderung bezeichnet. Sie unterscheiden sich in der Höhe der Einkommensgrenzen, welche zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigen, sowie in den Bindungszeiten.

  Die Bindungsdauer der Altfälle begann mit Erstbezug der neu errichteten Wohnungen und endet mit vollständiger Rückzahlung der Förderdarlehen. Da die festgelegten Tilgungsraten sehr niedrig sind, führt dies zu langen Bindungslaufzeiten. Bei vorzeitiger Rückzahlung der Förderdarlehen endet die Bindung früher, aber nicht sofort, da hier eine Nachwirkungsfrist von maximal 8 Jahren den sofortigen Auslauf der Bindung verhindert. Für die Altbestände gilt die Satzungsmiete. Je nach Förderobjekt gibt es Abschläge zwischen 10 bis 44 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz).

  Landesförderfälle haben ab 2009 eine Bindungslaufzeit für Miete und Belegung, die der Dauer der Zinsverbilligung entspricht. Es gibt Laufzeiten von wahlweise 10,15,25 oder 30 Jahren. Die gebundenen Mieten liegen grundsätzlich 33 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

- **Geförderte Haushalte (Miete)**: Diese Förderart gibt es nur noch als städtisches Angebot. Die Stadt bindet sich mit der Zuschussbewilligung in der Regel für 2 Jahre. Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums werden die Fördervoraussetzungen erneut geprüft und es erfolgt ggfs. eine erneute Förderung (ebd.). Bei dieser Förderart gibt es vorhabenspezifische Regelungen. In der Bahnstadt kann ein Haushalt für maximal 10 Jahre insgesamt gefördert werden. Der preisgedämpfte Wohnraum auf Hospital wird zukünftig dieser Kategorie zugeordnet.

- **Geförderte Haushalte (Eigentum)**: Die Eigentumsförderung des Landes und der Stadt erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen. Die Bindung verlangt die Eigennutzung der Immobilie durch den geförderten Haushalt für die Dauer der Zinsverbilligungsphase. Die Laufzeit der Landesförderung beträgt hier 15 Jahre, die der kommunalen Förderung 10 Jahre.

Bilanz auslaufender Bindungen 2035

Bis 2035 wird die Bindung für 441 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, das sind 16 Prozent des aktuellen Bestands in diesem Segment, enden. Zwei Drittel oder 292 Wohnungen der auslaufenden Bindungen sind Altfälle, ein Drittel oder 149 Wohnungen gehören zum neuen Förderprogramm. Darüber hinaus wird die Subjektförderung für 207 Haushalte in Mietwohnungen sowie für 344 geförderte Haushalte in Eigentumswohnungen bis 2035 enden. Ohne die Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums würde sich die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen und Haushalte bis 2035 um 18,2 Prozent auf 4.458 reduzieren (Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik).

Das auslaufen der Mietpreisbindung bedeutet nicht zwingend, dass die betroffenen Wohnungen zukünftig teurer werden. Die Mietpreisentwicklung nach dem Bindungsende wird von dem am Standort erzielbaren Mietniveau aber auch von der Vermietungsstrategie der Eigentümer beeinflusst. Zudem kann die Miete nach den Vorgaben des BGB nur schrittweise erhöht werden.

Tab. 22 Geförderte Wohnungen und Haushalte in Heidelberg 2018 und 2035 (ohne PHV)

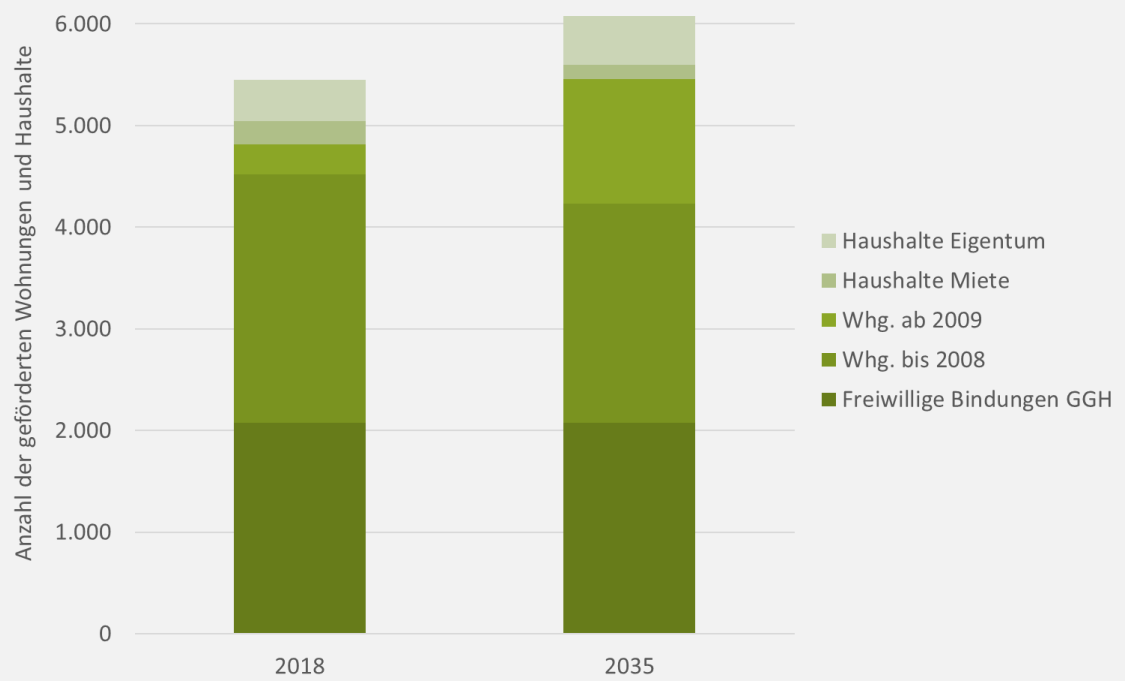
	Anzahl 2018	Bindungsende bis 2035	Neu bis 2035[1]	Anzahl 2035
Freiwillige Bindungen GGH	**2.074**	**0**	**k.A.**	**2.074**
Geförderte Wohnungen[2]	**2.744**	**441**	**1.080**	**3.383**
davon bis 2008	2.448	292	0	2.156
davon ab 2009	296	149	1.080	1.227
Geförderte Haushalte	**632**	**551**	**540**	**621**
davon zur Miete[3]	226	207	120	139
davon im Eigentum	406	344	420	482
Summe	**5.450**	**992**	**1.620**	**6.078**

Quelle: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2019
1 Südstadt, Hospital und Vorhaben der GGH (ohne PHV)
2 GGH 2019
3 inklusive preisgedämpfte Wohnungen Hospital

5.5.2. Neue geförderten Wohnungen und Haushalte bis 2035 (ohne PHV)

Bis 2035 sind nach derzeitigem Planungsstand 1.080 zusätzliche mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vorgesehen. Davon entstehen rund 700 Wohnungen in der Südstadt (MTV/Campbell) und auf Hospital. Rund 500 gebundene Wohnungen plant die GGH im Rahmen verschiedener weiterer Vorhaben in den kommenden Jahren bis 2023 (GGH 2019). Darüber hinaus werden 120 Wohnungen im preisgedämpften Mietsegment auf Hospital und zusätzlich weitere rund 420 Eigentumsförderungen für Schwellenhaushalte in der Südstadt und auf Hospital entstehen.

Abb. 70 Geförderte Wohnungen und Haushalte 2018 und 2035 (ohne PHV)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2019

5.5.3. Entwicklung geförderter Wohnungen und Haushalte 2035 (ohne PHV)

Bezogen auf das bestehende Angebot geförderter Wohnungen und Haushalte in Heidelberg ist die Entwicklung der geförderten Wohnungen und Haushalte bis 2035 positiv. Der Saldo auslaufender Bindungen und neuer Förderfälle steigt bis 2035 - ohne PHV und die Vorhaben des Baulandmanagements - um rund 12 Prozent oder 628 geförderte Wohnungen und Haushalte auf 6.078. Die Zahl der geförderten Haushalte im Miet- bzw. Eigentumssegment (Subjektförderung) bleibt bis 2035 mit 621 Förderfällen in etwa konstant. Der Anteil der Eigentumsförderung steigt innerhalb dieses Segments von 64 auf 78 Prozent moderat an.

Zwei Drittel oder 1.080 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Diese erfordern die Einhaltung der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung, welche durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen ist. Die Steigerung der Bestände geförderten Wohnraums ist wesentlich auf die Schaffung neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in diesem Segment zurückzuführen. Ein Drittel aller neuen geförderten Wohnungen und Haushalte, das entspricht 540 Förderfällen, bezieht sich auf preisgedämpften Mietwohnraum für mittlere Einkommensgruppen und Eigentumsförderungen für Schwellenhaushalte (siehe Tabelle 21).

5.5.4. Zwischenfazit

Die Landeswohnraumförderung gewinnt nach Jahren ohne nennenswerte Förderressourcen seit 2015 in zunehmendem Maße als Pfeiler der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an Bedeutung. Die Einführung höherer Einkommensgrenzen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen 2017 erweitert den Kreis der potenziell Berechtigten (siehe Kap.4.2.2). Für Heidelberg liegen bisher keine Erkenntnisse vor, welche Nachfrage von dieser Gruppe zukünftig ausgehen wird.

Die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wächst von 2018 bis 2035 um 23 Prozent auf 3.383 Wohnungen. Die Bedeutung der neuen Förderfälle (ab 2008) der Landeswohnraumförderung steigt angesichts der rund 1.080 neuen Wohnungen, welche in diesem Segment bisher geplant sind von 11 Prozent (2018) auf 36 Prozent (2035). Der Anteil alter Förderfälle beträgt 2035 noch 64 Prozent. Aufgrund der im Vergleich sehr langen Bindungszeiten spielen alte Förderverträge auch in Zukunft eine wichtige Rolle. Aufgrund der geringeren Einkommensgrenzen und den teilweise sehr günstigen Mieten stehen alte Förderfälle theoretisch einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Allerdings haben diese Wohnungen, nach Auskunft der GGH, eine sehr geringe Fluktuation.

Die Angebote an bezahlbarem Wohnraum sind für mittlere Einkommensgruppen in Heidelberg vielfältiger geworden. Grund sind die Erhöhung der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung 2017 und die Angebote preisgedämpften Wohnraums sowie die Eigentumsförderung für Schwellenhaushalte auf den Konversionsflächen. Ob diese Angebote ausreichen und von den Haushalten angenommen werden, muss sich noch zeigen.

Die Standorte der neuen geförderten Wohnungen und Haushalte führen in der Summe zu einer Dezentralisierung geförderter Wohnungen und Haushalte. Bis zum Beginn der Aufsiedlung von PHV werden zunächst die Konversionen in der Südstadt und auf Hospital einen Schwerpunkt bilden. Durch verschiedene kleinere Vorhaben der GGH entsteht ein weiteres dezentrales Angebot. Mit der Südstadt gibt es zukünftig gebundenen Wohnraum in einem Stadtteil, der aktuell über wenig Sozialwohnungen verfügt.

6. Literaturverzeichnis

BARWICK, C. (2011): Draußen vor der Tür: Exklusion auf dem Berliner Wohnungsmarkt. In: WZB-Mitteilungen 134/2011.

BRACHAT-SCHWARZ, W. (2018): Wer zieht in die Großstadt, wer von ihr weg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2018.

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LANDESBAUSPARKASSEN (LBS) (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2010): Fokus Innenstadt – Aspekte innerstädtischer Bevölkerungsentwicklung. BBSR-Berichte KOMPAKT 11/2010. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2016A): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2016B): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-,STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2018): Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten. Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG (BMBF) (HRSG.) (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (HRSG.) (2009): Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Bonn/Berlin.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (HRSG.) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen Heft 147.

CBRE (2018): Studentisches Wohnen 2018. Marktreport. Berlin.

EMPIRICA (2019): Wohnungsmarkprognose 2019-22. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030. Empirica-Paper Nr. 244.

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. (GDW) (HRSG.) (2013): Wohntrends 2030. Berlin.

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. (GDW) (HRSG.) (2015a): Mieter mit Migrationshintergrund. Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) (Hrsg.) (2015b): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster. Berlin.

Gerull, S. (2014): Wohnungslosigkeit in Deutschland. In: APuZ 20-21/2014.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg (2018): Grundstücksmarktbericht 2018. Heidelberg.

Grabka, M. u. J. Frick（2008): Schrumpfende Mittelschicht: Anzeichen einer dauerhaften Polarisierung der verfügbaren Einkommen? DIW Wochenbericht Vol. 75.

Hans Böckler Stiftung (2018) (Hrsg.): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgrößen. Working Paper Forschungsförderung Nr. 063.

Haus & Grund (2017): Vermieterbefragung. Ergebnisse 2017. Berlin.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IdW) (2015): Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird. Köln.

Kramer, C. u. Pfaffenbach, C. (2007): Alt werden und jung bleiben – Die Region München als Lebensmittelpunkt zukünftiger Senioren? In: RuR 5/2007, S. 393-406

Lihs, V. (2013): Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: Informationen zur Raumentwicklung 02/2013.

Milbert, A. (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen Kompakt 07/2017.

Niehues, J. (2017): Die Mittelschicht in Deutschland: Vielschichtig und stabil. In: IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 44/1.

Rheingold Institut (2014): Wie macht die Stadt Familien glücklich? Köln.

Rohr-Zänker, R. (2014): Wohnungsmärkte im Wandel. Für: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung.

Spars, G. u. Obadovic O. (o.J.): Baukostenentwicklung in Deutschland – Treiber und Eindämmungsmaßnahmen. Abrufbar unter: https://www.vdi-wissensforum.de/news/baukostenentwicklung-in-deutschland-treiber-und-eindaemmungsmassnahmen/ (Abruf 02.05.2019).

Stadt Heidelberg (1982): Wohnbevölkerung 1982. Bestand, Struktur und Entwicklung im Vergleich. Veröffentlichungen zur Stadtentwicklung und Statistik. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2003): Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung Heidelbergs im regionalen Vergleich 1990 bis 2000. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (Hrsg.) (2013): Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2017): Bericht zur Wohnbaulandentwicklung und Baulandprogramm 2017-2021. Drucksache 0354/2017/BV. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2017b): Handlungsprogramm Wohnen für Heidelberg. Februar 2017. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2018a): Bericht zur Sozialen Lage in Heidelberg 2018. Heidelberg.

STADT HEIDELBERG (2018b): Bevölkerung 2017. Entwicklung und räumliche Verteilung der Einwohner im Stadtgebiet. Heidelberg.

STADT HEIDELBERG (2018c): Pendlerbericht 2018. Entwicklung der Ein- und Auspendler. Heidelberg.

STADT HEIDELBERG (2018d): Wanderungsbericht 2018. Anlage 02 zur Drucksache 0050/2019/IV. Heidelberg.

STADT HEIDELBERG (2019): Vorausberechnung der Heidelberger Bevölkerung. Entwicklung bis 2035. Anlage 01 zur Drucksache 0049/2019/IV. Heidelberg.

STADT HEIDELBERG (2019b): Heidelberg-Studie 2018. Leben und Wohnen. Ergebnisse einer Umfrage, Durchgeführt von der Forschungsgruppe Wahlen. Heidelberg.

STATISTISCHES BUNDESAMT (2018): Alleinerziehende in Deutschland 2017. Wiesbaden.

STOLLENWERK, D (2009): Die Bekämpfung der Obdachlosigkeit als kommunale Herausforderung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung Heft 5.

VDP RESEARCH GMBH (2017): Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2017. Spotlight Immobilien 10/2017.

7. Anhang

7.1. Haushaltsvorstandsquoten und Eigentumsquoten der Vorausberechnung

Tab. 23 Alters- und Größenstruktur der Heidelberger Haushalte und Haushaltsvorstandsquoten 2017

	Personen insgesamt	davon Vorstand eines…					
		1 Personen-Haushalts		2-Personen-Haushalts		3 und mehr Personen-Haushalts	
		Absolut	Quote	Absolut	Quote	Absolut	Quote
bis unter 20 Jahre	24793	1339	5,4%	453	1,8%	30	0,1%
20 bis unter 25 Jahre	16419	8491	51,7%	2.266	13,8%	135	0,8%
25 bis unter 30 Jahre	15883	8039	50,6%	2.384	15,0%	401	2,5%
30 bis unter 35 Jahre	12531	4982	39,8%	1.765	14,1%	1.314	10,5%
35 bis unter 40 Jahre	10309	3135	30,4%	1.062	10,3%	2.326	22,6%
40 bis unter 45 Jahre	8177	2141	26,2%	761	9,3%	2.289	28,0%
45 bis unter 50 Jahre	8898	2228	25,0%	889	10,0%	2.536	28,5%
50 bis unter 55 Jahre	9588	2685	28,0%	1.227	12,8%	2.330	24,3%
55 bis unter 60 Jahre	8494	2577	30,3%	1.442	17,0%	1.677	19,7%
60 bis unter 65 Jahre	7280	2391	32,8%	1.526	21,0%	1.034	14,2%
65 bis unter 70 Jahre	6343	2118	33,4%	1.599	25,2%	631	9,9%
70 bis unter 75 Jahre	5160	1794	34,8%	1.446	28,0%	361	7,0%
75 bis unter 80 Jahre	5486	1916	34,9%	1.652	30,1%	307	5,6%
80 Jahre und älter	7058	2991	42,4%	1.868	26,5%	370	5,2%
Gesamt	146419	46827	32,0%	20.340	13,9%	15.741	10,8%

Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Tab. 24 Altersspezifische Eigentumsquoten für die Städte Heidelberg, Freiburg i.B., Karlsruhe, Tübingen und Stuttgart

Privathaushalte am Hauptwohnsitz nach Wohnort und Alter des Haupteinkommensbeziehers	Privathaushalte insgesamt					
	insgesamt		Gebäude mit einer Wohnung		2 oder mehr Wohnungen	
	Eigentümer	Mieter	Eigentümer	Mieter	Eigentümer	Mieter
15 bis unter 30	3%	97%	20%	80%	2%	98%
30 bis unter 50	22%	78%	61%	39%	17%	83%
50 bis unter 70	39%	61%	74%	26%	31%	69%
70 und älter	51%	49%	91%	9%	43%	57%
Insgesamt	26%	74%	70%	30%	20%	80%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Mikrozensus Wohnen 2014

7.2. Liste der Gesprächspartner/innen

Institution	Name
Amt für Soziales und Senioren (Stadt Heidelberg)	Frau Angelika Haas-Scheuermann
Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG	Herr Peter Stammer, Frau Karin Heil
Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Herr Uwe Linder, Herr Peter Jacobs
Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG	Herr Jürgen Rau
EPPLE GmbH	Herr Andreas Epple
Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen (Stadt Heidelberg)	Frau Astrid Brodkorb
Gemeinde Oftersheim, Bauamt	Frau Susanne Barisch
Gemeinde Plankstadt, Bürgermeister	Herr Nils Drescher
Gemeinde Sandhausen, Ortsbaumeister	Herr Michael Schirok
Geschäftsstelle Bahnstadt (Stadt Heidelberg)	Herr Gerald Dietz
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg	Herr Gerald Kraus
HeidelbergCement AG	Herr Dr. Christian Körber
Heidelberger Dienste gGmbh (Stadt Heidelberg) / Ausbildungshaus	Herr Dr. Christian Krohne
Heidelberger Druckmaschinen AG	Herr Dr. Rupert Felder
Kliniken Schmieder (Stiftung & Co.) KG	Frau Susanne Reichert, Herr Holger Schaar
Kommunale Behindertenbeauftrage (Stadt Heidelberg)	Frau Christina Reiß
KRAUS IMMOBILIEN GMBH	Herr Hans-Jörg Kraus
Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. / Heidelberger Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung	Herr Christoph Nestor
MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG	Herr Ronald Odenahl
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	Herr Martin Müller
Personal- und Organisationsteam (Stadt Heidelberg)	k.A.
S-Immobilien Heidelberg GmbH	Herr Georg Breithecker (u.a.)
Sparkasse Heidelberg Anstalt des öffentlichen Rechts	Frau Regina Lang (u.a.)
Stadt Eppelheim, Bürgermeisterin	Frau Patricia Rebman
Star Inn Hotels Deutschland GmbH	Herr Ralf Weihermüller
Studierendenwerk Heidelberg	Frau Kathrin Hannowsky
Universitätsklinikum Heidelberg	Frau Dr. Christiane Tödter, Herr Bernd Kirchberg

7.3. Steckbriefe der Modellhaushalte

Tab. 25 Gegenüberstellung der Modellhaushalte zu den Nachfragegruppen

Modellhaushalt	Mögliche Nachfragegruppen, zu dem die Modellhaushalt gehören können
Single-Haushalt	Starterhaushalt junge Singles und Paare mittelalte Singles und Paare junge Senioren Hochbetagte
Alleinerziehenden-Haushalt	Alleinerziehende
Paar-Haushalt	Starterhaushalt junge Singles und Paare mittelalte Singles und Paare junge Senioren Hochbetagte
Familie	junge Familie ältere Familie

Modellhaushalte mit mittleren Einkommen

Single-Haushalt, 120%-Einkommen

Abgrenzung: Ein-Personen-Haushalt

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.100 €

Wohnfläche: 45 m²

Beispielberufe: Erzieher/in[36]

Einordnung in die Nachfragegruppen: Single-Haushalte mit mittlerem Einkommen können prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Unter den Starterhaushalten und jungen Singles (und Paaren) können insbesondere Job-Anfänger in akademischen Berufen zu diesem Modellhaushalt gehören. Bei den mittelalten Singles (und Paaren) würde das Einkommen der oben genannten Berufsgruppen dem des Modellhaushalts entsprechen.

[36] Beispielberufe jeweils nach Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

Alleinerziehenden-Haushalt, 120%-Einkommen

Abgrenzung: Ein Erwachsener mit einem Kind

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.750 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Apotheker/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Haushalte der Nachfragegruppe der Alleinerziehenden können z. B. bei einer Vollzeitstelle in obenstehenden Berufen in etwa über ein entsprechendes Einkommen verfügen. Denkbar ist zudem eine höherqualifizierte Tätigkeit in Teilzeit aus der sich das gleiche Einkommen ergibt.

Paar-Haushalt, 120%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei erwachsene Personen, keine Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 3.200 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Fachverkäufer/in Drogeriewaren, Altenpfleger/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen können prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Bei den mittelalten (Singles und) Paaren würden die oben genannten Beispielberufe in etwa auf das Einkommen des Modellhaushaltes kommen. Auch für Starterhaushalte mit zwei Einstiegsgehältern könnte sich dieses Haushaltseinkommen ergeben.

Familie, 120%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Erwachsene und zwei Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 4.400 €

Wohnfläche: 90 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Krankenpfleger/in & Lehrer/in Grundschule

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann sowohl in der Nachfragegruppe der jungen Familie als auch der älteren Familie vorkommen. Während bei einer älteren Familie das Einkommen zum Beispiel aus den oben genannten Berufen resultieren kann, werden junge Familien eher zu dieser Einkommensgruppe gehören, wenn es sich um Berufseinsteiger in höherqualifizierten Berufen handelt oder aber das Einkommen durch Teilzeittätigkeit reduziert ist.

Single-Haushalt, 100%-Einkommen

Abgrenzung: Ein-Personen-Haushalt

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.760 €

Wohnfläche: 45 m²

Beispielberufe: Briefzusteller/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Single-Haushalte mit mittlerem Einkommen können prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Unter den Starterhaushalten und jungen Singles (und Paaren) können insbesondere Job-Anfänger in akademischen Berufen zu diesem Modellhaushalt gehören. Bei den mittelalten Singles (und Paaren) würde das Einkommen der oben genannten Berufsgruppen dem des Modellhaushalts entsprechen.

Alleinerziehenden-Haushalt, 100%-Einkommen

Abgrenzung: Ein Erwachsener mit einem Kind

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.290 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Krankenpfleger/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Haushalte der Nachfragegruppe der Alleinerziehenden können z. B. bei einer Vollzeitstelle in obenstehenden Berufen in etwa über ein entsprechendes Einkommen verfügen. Denkbar ist zudem eine höherqualifizierte Tätigkeit in Teilzeit aus der sich das gleiche Einkommen ergibt.

Paar-Haushalt, 100%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei erwachsene Personen, keine Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.640 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Zahnmedizinische/r Fachangestellte/r & Altenpflegehelfer/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen können prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Bei den mittelalten (Singles und) Paaren würden die oben genannten Beispielberufe in etwa auf das Einkommen des Modellhaushaltes kommen. Auch für Starterhaushalte in denen beispielsweise ein Haushaltsmitglied Berufseinsteiger, das andere (noch) im Studium ist, kann sich ein Einkommen in dieser Höhe ergeben.

Familie, 100%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Erwachsene und zwei Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 3.700 €

Wohnfläche: 90 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Erzieher/in und Wachpolizist/in

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann sowohl in der Nachfragegruppe der jungen Familie als auch der älteren Familie vorkommen. Während bei einer älteren Familie das Einkommen zum Beispiel aus den oben genannten Berufen resultieren kann, werden junge Familien eher zu dieser Einkommensgruppe gehören, wenn es sich um Berufseinsteiger in höherqualifizierten Berufen handelt oder aber das Einkommen durch Teilzeittätigkeit reduziert ist.

Modellhaushalte mit geringen Einkommen

Single-Haushalt, 80%-Einkommen

Abgrenzung: Ein-Personen-Haushalt

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.400 €

Wohnfläche: 45 m²

Beispielberufe: Servicekraft Gastronomie

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Wahrscheinlich fallen insbesondere Starterhaushalte darunter, die sich noch in der Ausbildung oder gerade im Berufsstart befinden. Bei den mittelalten Singles (und Paaren) sowie den älteren Nachfragegruppen fallen solche mit Berufen mit geringem Verdienst darunter. Unter den Nachfragegruppen der jungen Senioren und Hochbetagten können die Renteneinkommen dem Einkommen des Modellhaushalts entsprechen (der durchschnittliche Rentenzahlbetrag für Männer in Baden-Württemberg lag laut Deutscher Rentenversicherung 2017 bei 1.190 €).

Alleinerziehenden-Haushalt, 80%-Einkommen

Abgrenzung: Ein Erwachsener und ein Kind

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.800 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Erzieher/in (80 %)

Einordnung in die Nachfragegruppen: Haushalte der Nachfragegruppe der Alleinerziehenden können ein entsprechendes Einkommen aufweisen. Bei einer Teilzeitstelle im obenstehenden Beruf würden sie in etwa über ein entsprechendes Einkommen verfügen. Denkbar ist zudem eine höherqualifizierte Tätigkeit mit weiter reduziertem Stundenanteil aus, der sich das gleiche Einkommen ergibt.

Paar-Haushalt, 80%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Erwachsene ohne Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.100 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Friseur/in & Verkäufer/in Backwaren

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Wahrscheinlich fallen insbesondere Starterhaushalte darunter, die sich noch in der Ausbildung oder gerade im Berufsstart befinden. Bei den mittelalten (Singles und) Paaren sowie den älteren Nachfragegruppen fallen solche mit Berufen mit geringem Verdienst darunter und insbesondere Haushalte mit nur einem Einkommensbezieher. Unter den Nachfragegruppen der jungen Senioren und Hochbetagten können Haushalte mit einem durchschnittlichen und einem geringen Renteneinkommen ein entsprechendes Haushaltseinkommen bilden.

Familie, 80%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Personen und zwei Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 3.000 €

Wohnfläche: 90 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Berufe im Objekt u. Personenschutz & Briefzusteller/in (80%)

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann sowohl in der Nachfragegruppe der jungen Familie als auch der älteren Familie vorkommen. Insbesondere Familien, die über nur ein Einkommen verfügen oder das Einkommen durch Teilzeittätigkeit reduziert ist, können einen solchen Modellhaushalt bilden.

Single-Haushalt, 60%-Einkommen

Abgrenzung: Ein-Personen-Haushalt

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.000 €

Wohnfläche: 45 m²

Beispielberufe: Friseur/in (80 %)

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Wahrscheinlich fallen insbesondere Starterhaushalte darunter, die sich noch in der Ausbildung oder gerade im Berufsstart befinden. Auch Studierende mit leicht überdurchschnittlichem Einkommen können hier eingeordnet werden. Bei den mittelalten Singles (und Paaren) sowie den älteren Nachfragegruppen fallen solche mit Berufen mit sehr geringem Verdienst darunter. Unter den Nachfragegruppen der jungen Senioren und Hochbetagten können die Renteneinkommen dem Einkommen des Modellhaushalts entsprechen (der durchschnittliche Rentenzahlbetrag für Männer in Baden-Württemberg lag laut Deutscher Rentenversicherung 2017 bei 1.190 €).

Alleinerziehenden-Haushalt, 60%-Einkommen

Abgrenzung: Ein Erwachsener und ein Kind

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.400 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Fachverkäufer/in Drogeriewaren (80 %)

Einordnung in die Nachfragegruppen: Haushalte der Nachfragegruppe der Alleinerziehenden können ein entsprechendes Einkommen aufweisen. Bei einer Teilzeitstelle z. B. in obenstehendem Beruf würden sie in etwa über ein entsprechendes Einkommen verfügen. Denkbar ist zudem eine höherqualifizierte Tätigkeit mit geringerem Stundenanteil aus der sich das gleiche Einkommen ergibt.

Paar-Haushalt, 60%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Erwachsene ohne Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 1.600 €

Wohnfläche: 60 m²

Beispielberufe: Zwei Einkommensbezieher – Friseur/in & Auszubildende/ Bäckerei

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann prinzipiell in den Nachfragegruppen der Starterhaushalte, jungen Singles und Paare, mittelalten Singles und Paare sowie Seniorenhaushalte und Hochbetagten vorkommen. Wahrscheinlich fallen insbesondere Starterhaushalte darunter, die sich noch in der Ausbildung oder gerade im Berufsstart befinden. Bei den mittelalten (Singles und) Paaren sowie den älteren Nachfragegruppen fallen solche mit Berufen mit sehr geringem Verdienst darunter und insbesondere Haushalte mit nur einem Einkommensbezieher. Unter den Nachfragegruppen der jungen Senioren und Hochbetagten können Haushalte mit einem durchschnittlichen und einem geringen Renteneinkommen ein entsprechendes Haushaltseinkommen bilden.

Familie, 60%-Einkommen

Abgrenzung: Zwei Personen und zwei Kinder

Haushaltsnettoeinkommen 2017: 2.200 €

Wohnfläche: 90 m²

Beispielberufe: Zahnmedizinische/r Fachangestellte/r (80 %) & Altenpflegehelfer/in (80 %)

Einordnung in die Nachfragegruppen: Der Modellhaushalt kann sowohl in der Nachfragegruppe der jungen Familie als auch der älteren Familie vorkommen. Insbesondere Familien, die über nur ein Einkommen verfügen oder das Einkommen durch Teilzeittätigkeit reduziert ist, können einen solchen Modellhaushalt bilden.