

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 13.11.2020

Anfrage Nr.: 0106/2020/FZ
Anfrage von: Stadtrat Michelsburg
Anfragedatum: 29.10.2020

Betreff:

Wohnberechtigungsscheine

Schriftliche Frage:

1. Bis zu welchen Grenzen bekommen Einwohner*innen (Single, Paare, Familien) einen Wohnberechtigungsschein, um geförderte Mietwohnungen zu beziehen?
2. Wie viele Menschen haben in Heidelberg einen Wohnberechtigungsschein beantragt?
3. Können Aussagen dazu getroffen werden, wie hoch der Bedarf an geförderten Wohnungen ist?
4. Wie hoch ist die Nettobelastung dieser Mieter*innen im Durchschnitt für die Warmmiete?

Antwort:

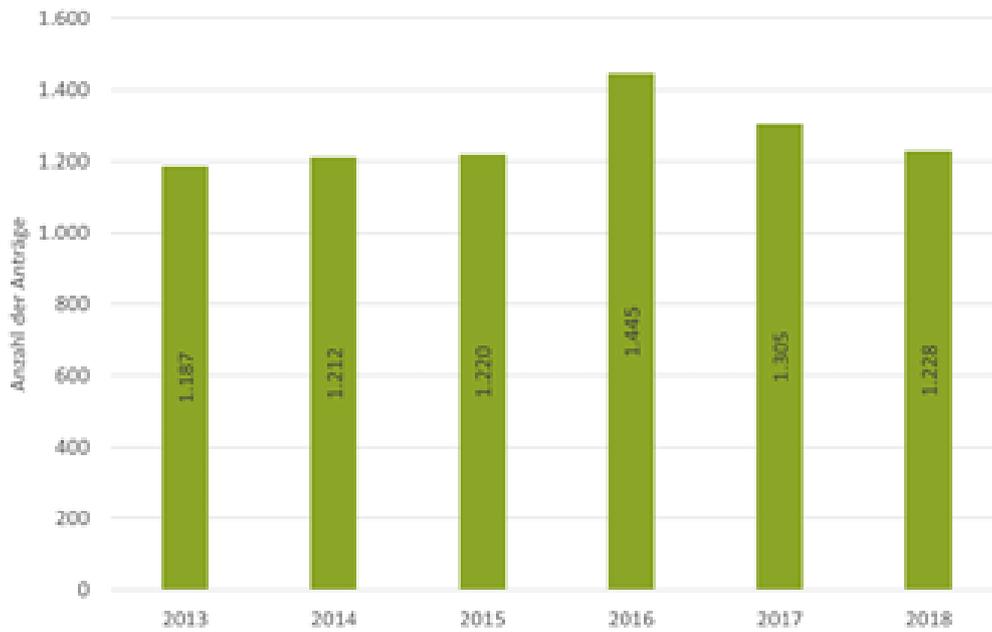
1.

1 Person	51.000 € Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr
2 Personen	51.000 € Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr
3 Personen	60.000 € Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr
4 Personen	69.000 € Haushaltsbruttoeinkommen pro Jahr

Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich der Betrag um 9.000 €.

Leben im Haushalt schwerbehinderte Personen erhöhen sich die Beträge.

2.



01.01.2019 – 31.12.2019: 1362

01.01.2020 – 31.10.2020: 1102

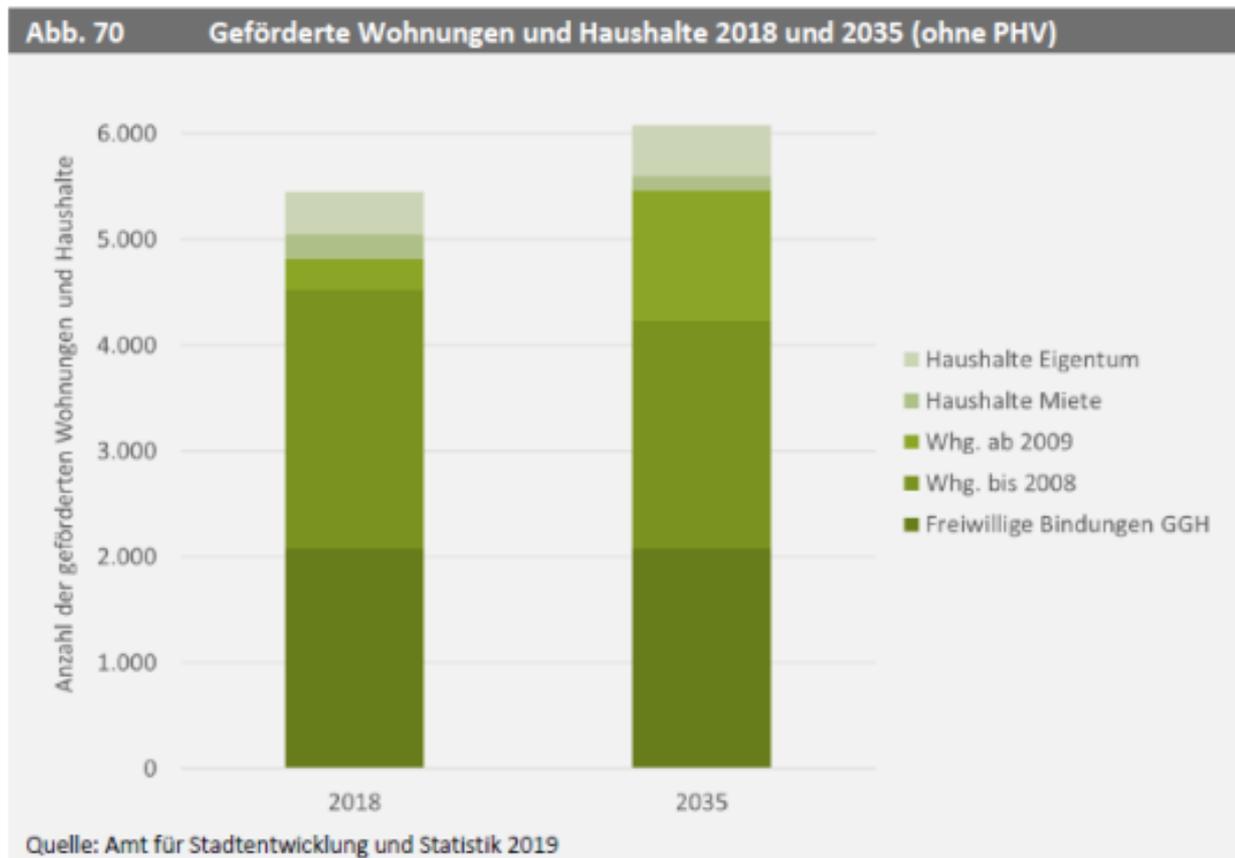
Datengrundlage: Stadt Heidelberg – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Bürgeramt

3. Frage kann anhand der Wohnberechtigungsschein (WBS)-Zahlen nicht schlüssig beantwortet werden, da nicht erfasst ist,

- wie viele der WBS für Wohnungen außerhalb von HD verwendet werden.
- ob der Schein nur ausgestellt wurde, um festzustellen, ob der Haushalt einen Mietzuschuss zum Beispiel in MTV erhalten kann und nicht für den Bezug einer geförderten Wohnung genutzt werden soll.
- ob der Haushalt nicht bereits in Heidelberg mit ausreichendem Wohnraum versorgt ist und anderweitige Gründe für einen Umzug vorliegen.
- Wie viele WBS in Heidelberg eingelöst werden und nicht in Heidelberg sondern in einer anderen Gemeinde innerhalb von Baden-Württemberg ausgestellt wurden.

Insgesamt gibt es keine verfügbaren und verlässlichen Daten um diese Fragen zu beantworten. Insbesondere ist nicht bekannt, über welches Einkommen die Mieterhaushalte in Heidelberg verfügen. Ein Anhaltspunkt zum Bedarf an geförderten Wohnungen gibt die letzte Wohnraumbedarfsanalyse 2035 (WRB 2035).

Kap.5 Zukünftiger Wohnungsbedarf Seite 116/177 der WRB 2035



4. Da weder über die Miethöhen aller geförderten Wohnungen noch über die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser verfügbare Daten existieren und bloße Durchschnittswerte ohne jegliche Gewichtung aus Sicht der Verwaltung ohnehin wenig aussagekräftig wären, halten wir die folgende Betrachtung für aussagekräftiger. Sie zeigt das große Belastungsspektrum innerhalb der Gruppe der WBS-Haushalte sowie den erheblichen Unterschied zwischen dem öffentlich geförderten Neubaubereich gegenüber dem Bestandssektor der gebundenen Wohnungen, für die die Satzungsmitiete gilt.

Situation im Neubaubereich öffentlich geförderte Wohnungen

WBS- Haushalte mit sehr geringem Einkommen (Single mit monatlich 1.000 € beziehungsweise 4-köpfige Familie mit 2.400 € monatlich Nettoeinkommen) haben eine Nettowarmmietenbelastung (9,00 Kaltmiete + 1,00€ Heizkosten/m²) von 45% beziehungsweise 38%. Die Bruttowarmmietenbelastung liegt bei 53% beziehungsweise 43%.

WBS-Haushalte am oberen Einkommenssegment (Single mit monatlich 2.400 € beziehungsweise 4-köpfige Familie mit 3.800 € monatlich Nettoeinkommen) haben eine Nettowarmmietenbelastung (9,00 Kaltmiete + 1,00€ Heizkosten/m²) von 19% beziehungsweise 24%. Die Bruttowarmmietenbelastung liegt bei 22% beziehungsweise 27%.

Situation im Bestandsbereich der öffentlich geförderten Wohnungen mit Satzungsrente

WBS- Haushalte mit sehr geringem Einkommen (Single mit monatlich 1.000 € beziehungsweise 4-köpfige Familie mit 2.400 € monatlich Nettoeinkommen) haben eine Nettowarmmietenbelastung (5,40 Kaltmiete + 1,00€ Heizkosten/m²) von 28% beziehungsweise 24%. Die Bruttowarmmietenbelastung liegt bei 36% beziehungsweise 30%.

WBS-Haushalte am oberen Einkommenssegment (Single mit monatlich 2.400 € beziehungsweise 4-köpfige Familie mit 3.800 € monatlich Nettoeinkommen) haben eine Nettowarmmietenbelastung (5,40 Kaltmiete + 1,00€ Heizkosten/m²) von 12% beziehungsweise 15%. Die Bruttowarmmietenbelastung liegt bei 15% beziehungsweise 19%.

Laut einem Gutachten zur Mietbegrenzungsverordnung liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm/2018) in Heidelberg bei 28,60%. Im Vergleich hierzu ergibt sich für das Land eine Quote von 19,60%.

Eine Kurzgutachten im Auftrag des Deutschen Sozialverband e.V. über die Mietbelastungen im gesamten Bundesgebiet aus 2015 kam damals schon zu dem Ergebnis, dass die Hälfte aller Mieterhaushalte im Bundesgebiet 29% des Nettoeinkommens für ihre Bruttowarmmiete aufwenden.