

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

S C H R I F T E N zur Stadtentwicklung

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

S C H R I F T E N
zur Stadtentwicklung

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030



Auftragnehmer:
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und
Wohnforschung GmbH, Hamburg

Bildnachweis:
Titel unten links, Philipp Rothe

Herausgeber:
Der Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Heidelberg, Juli 2013



Heidelberg



GEWOS

Inhaltsverzeichnis

1	Situationsanalyse	3
1.1	Entwicklung und Struktur der Nachfrage.....	3
1.1.1	Einwohnerentwicklung	3
1.1.2	Sozialstruktur und Arbeitsmarkt	8
1.1.3	Haushaltsstruktur	14
1.2	Wohnungsangebot	17
2	Expertenbefragung	29
3	Zwischenfazit	38
4	Wohnungsmarktprognose	44
4.1	Städtische Bevölkerungsprognose.....	44
4.2	Haushaltsprognose	45
4.2.1	Prognose Haushaltstypen	48
4.2.2	Prognose Zielgruppen/Wohnkonzepte	52
4.3	Wohnungsmarktbilanz.....	54
4.4	Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.....	58
4.5	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.....	61
5	Fazit und Handlungsempfehlungen	68
5.1	Wohnungspolitik und Stadtentwicklung.....	70
5.1.1	Innenstadtentwicklung.....	70
5.1.2	Entwicklung der Konversionsflächen	71
5.1.3	Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf	73
5.2	Wohnbedarfe - Segmente	74
5.3	Preisgünstiger Wohnraum.....	75
5.4	Studentisches Wohnen	78
5.5	Wohnungsangebote für Familien	79
5.6	Baugemeinschaften	80
5.7	Wohnungsangebot für Senioren	82
6	Anhang: Stadtteilprofile	83

1 Situationsanalyse

1.1 Entwicklung und Struktur der Nachfrage

1.1.1 Einwohnerentwicklung

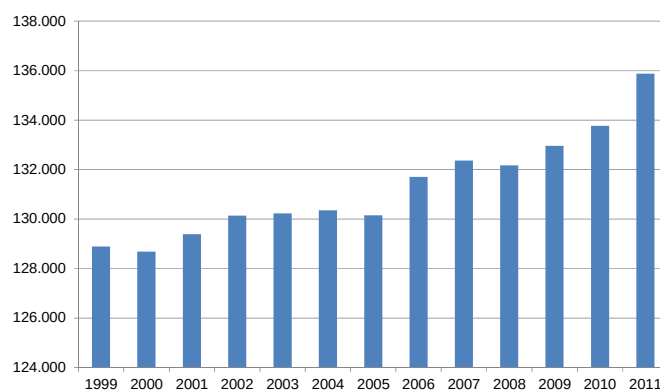
Definition Einwohner

Nachfolgend wird die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur in Heidelberg dargestellt. Basis sind jeweils die Einwohnerdaten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus dem Melderegister der Stadt Heidelberg¹. Grundsätzlich ist zwischen der Wohnbevölkerung und der wohnberechtigten Bevölkerung zu differenzieren. Die Wohnbevölkerung umfasst alle Personen, die ihren Hauptwohnsitz in Heidelberg haben. Die wohnberechtigte Bevölkerung umfasst zudem Personen, die ihren Zweitwohnsitz in Heidelberg gemeldet haben.

Einwohner- entwicklung

Nach leichten Einwohnerverlusten gegen Ende der 1990er Jahre setzte mit der Jahrtausendwende eine Trendumkehr ein. Als Ergebnis eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums in den letzten 10 Jahren erreichte Heidelberg im Jahr 2011 den historischen Höchststand von 135.875 Einwohnern im eigenen Melderegister. Das Bevölkerungswachstum gewann dabei in den letzten Jahren an Dynamik. Während von 1999 bis 2005 die Bevölkerung nur moderat um rund 1 % wuchs, betrug der Zuwachs von 2005 bis 2011 über 4 %.

Abb. 1 Entwicklung der Wohnbevölkerung von 1999 bis 2011



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

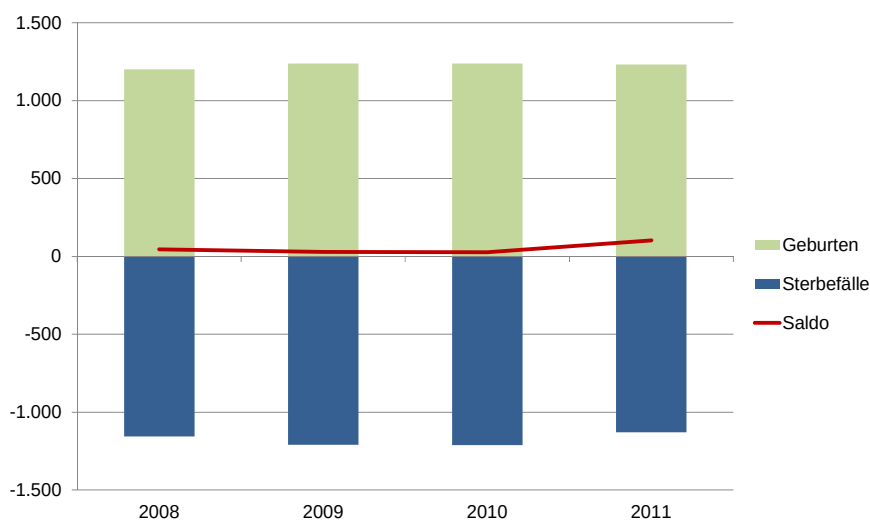
© GEWOS

¹ Die Einwohnerdaten aus dem Melderegister weichen von der amtlichen Einwohnerzahl ab.

Positive natürliche Bevölkerungs- entwicklung

Für die skizzierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidelberg sind zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung - also die Geburten und Sterbefälle - und zum anderen die Wanderungsbewegungen maßgeblich. Aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und einem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark gesunken. Infolgedessen hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo in Deutschland seit den frühen 1970er Jahren ins Negative gewandelt. Heidelberg ist von dieser Entwicklung nicht im gleichen Umfang betroffen. Aufgrund des starken Zuzugs von jüngeren Personen (vgl. Abb. 2) kann in Heidelberg seit einigen Jahren ein Geburtenüberschuss festgestellt werden, obwohl die Geburtenziffer eine der niedrigsten im Land Baden Württemberg ist. Im Durchschnitt der letzten vier Jahre wurden rund 50 Menschen pro Jahr mehr geboren als gestorben sind. Da auch mittel- und langfristig von einem starken Zuzug von Frauen im gebärfähigen Alter auszugehen ist, ist auch zukünftig ein positiver natürlicher Bevölkerungssaldo wahrscheinlich.

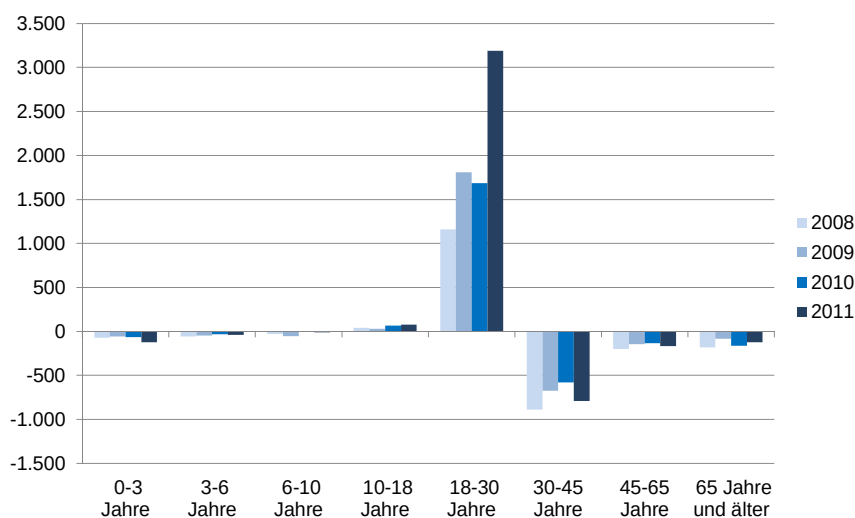
Abb. 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2011



Positiver Wanderungssaldo

Während der Faktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ gleichförmig ist, weist der Wanderungssaldo – als zweite Komponente der Bevölkerungsentwicklung – starke regionale Differenzierungen auf. Es gibt ein Nebeneinander von Wachstumsregionen und wachsenden Städten auf der einen Seite und stagnierenden bzw. schrumpfenden Regionen auf der anderen Seite. Die Stadt Heidelberg konnte in den vergangenen Jahren von deutlichen Wanderungsgewinnen profitieren. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2009 bis 2011) sind jährlich rund 1.200 Personen mehr zu- als fortzogen. Insbesondere junge Menschen ziehen aufgrund des Studiums nach Heidelberg. So ist der positive Wanderungssaldo fast ausschließlich auf Wanderungsgewinne der 18- bis 30-Jährigen zurückzuführen. Nach Beendigung des Studiums verlassen viele Studierende Heidelberg. Dementsprechend weist Heidelberg einen negativen Wanderungssaldo in der Altersklasse der 30- bis 45-Jährigen auf. Dass auch viele Familien Heidelberg verlassen, zeigt der negative Wanderungssaldo der unter 10-Jährigen. Die Familien ziehen vor allem ins Umland. Das Nahwanderungssaldo der Familien ist seit Jahren negativ.

Abb. 3 Wanderungssaldo 2008 bis 2011



Innerstädtischen Umzüge

Neben den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze sind die innerstädtischen Umzüge von entscheidender Bedeutung für die kleinräumige Wohnungsnachfrage. Jährlich ziehen rund 9.800 Personen innerhalb Heidelbergs um. Davon bleiben etwa 3.650 innerhalb des Stadtteils und 6.150 Personen ziehen in einen anderen Stadtteil. Dies ist Ausdruck einer sehr mobilen und dynamischen Stadtbevölkerung.

Kleinräumige Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung

Die für die Gesamtstadt dargestellten Prozesse der natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung unterscheiden sich kleinräumig erheblich. Während die Einwohnerzahl in den Stadtteile Bergheim und Rohrbach seit dem Jahr 2000 deutlich stieg (24 % und 21 %), sind im Pfaffengrund, im Emmerstgrund und am Boxberg Einwohnerverluste festzustellen (-2 %, -9 % und -7 %). Die Einwohnerverluste sind jedoch nicht zwangsläufig ein Indiz für eine sinkende Wohnraumnachfrage, vielmehr ist dies Ausdruck einer steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche. So reduziert der Auszug von Familienangehörigen zwar die Zahl der Einwohner, nicht jedoch die Wohnraumnachfrage, diese bleibt - sofern Familienmitglieder in der Wohnung bleiben - konstant.

Zuzug in zentrale Stadtteile

Im Mittel der Jahre 2009 bis 2011 zogen 15.224 Personen nach Heidelberg und 14.045 Personen haben die Stadt wieder verlassen. Der Zuzug konzentriert sich dabei auf die zentralen innerstädtischen Stadtteile. In Relation zur Einwohnerzahl verzeichnet die Altstadt die meisten Zu- und Fortzüge gefolgt von Neuenheim, der Südstadt und Bergheim. In Verhältnis zur Einwohnerzahl ist die Fluktuation in Stadtrandlagen geringer.

Innerstädtische Umzüge

Die meisten innerstädtischen Umzüge im Verhältnis zur Einwohnerzahl entfallen auf Bergheim, die West- und Südstadt. Interessant ist der Vergleich der Wanderungen mit den innerstädtischen Umzügen. Während die Südstadt, Altstadt und Neuenheim durch eine Zuwanderung von außerhalb profitieren, verlieren sie durch innerstädtische Umzüge. Hierfür sind die Standorte der Studentenwohnheime ein entscheidender Faktor (u.a. Neuenheim). Viele Studierende ziehen in einem ersten Schritt in ein Wohnheim und orientieren sich dann neu oder

müssen umziehen, wenn die maximale Aufenthaltsdauer erreicht ist. Ein entgegengesetztes Muster ist für den Emmertsgrund festzustellen. Wanderungsverlusten stehen Einwohnergewinne durch innerstädtische Umzüge gegenüber.

Haushalte mit Kindern ziehen aus innerstädtischen Stadtteilen fort

Ferner geht aus der Analyse der Wanderungsbewegungen hervor, dass Haushalte mit Kindern aus den innerstädtischen Stadtteilen fortziehen. Die Gründe hierfür sind in einem größeren Wohnflächenbedarf zu sehen. Mit der Vergrößerung des Haushalts wird eine größere Wohnung benötigt. Ein entsprechend familiengerechtes Wohnungsangebot ist in den innerstädtischen Quartieren kaum vorhanden. Zudem können sich viele junge Familien die hohen Wohnkosten in den innerstädtischen Quartieren nicht leisten.

Tabelle 1 Zuzüge der letzten drei Jahre					
	Wohnbev'11	absolut Ø 2009 - 2011		Verhältnis Ø Zuzüge 2009 - 2011 vs. Wohnbevölkerung	
		Außenzuzug	Binnenzuzug	Außenzuzug	Binnenzuzug
Schlierbach	3.244	 396	 137	 12,2%	 4,2%
Altstadt	10.163	 1.708	 587	 16,8%	 5,8%
Bergheim	7.160	 932	 519	 13,0%	 7,2%
Weststadt	12.649	 1.349	 736	 10,7%	 5,8%
Südstadt	4.083	 530	 250	 13,0%	 6,1%
Rohrbach	15.917	 1.700	 784	 10,7%	 4,9%
Kirchheim	15.844	 1.322	 573	 8,3%	 3,6%
Pfaffengrund	7.513	 592	 250	 7,9%	 3,3%
Wieblingen	9.617	 998	 311	 10,4%	 3,2%
Handschuhsheim	17.127	 2.098	 771	 12,2%	 4,5%
Neuenheim	12.936	 1.964	 615	 15,2%	 4,8%
Boxberg	3.932	 330	 151	 8,4%	 3,8%
Emmertsgrund	6.455	 449	 191	 7,0%	 3,0%
Ziegelhausen	9.071	 796	 260	 8,8%	 2,9%
Gesamt	135.875	15.224	6.148	 11,2%	 4,5%

Tabelle 2 Wanderungssalden					
	Wohnbev'11	absolut Ø 2009 - 2011		Verhältnis Ø Zuzüge 2009 - 2011 vs. Wohnbevölkerung 2011	
		Saldo Außenw.	Saldo Binnenw.	Saldo Außenw.	Saldo Binnenw.
Schlierbach	3.244	58	-41	1,8%	-1,3%
Altstadt	10.163	109	-66	1,1%	-0,6%
Bergheim	7.160	100	104	1,4%	1,5%
Weststadt	12.649	46	21	0,4%	0,2%
Südstadt	4.083	53	-35	1,3%	-0,9%
Rohrbach	15.917	329	143	2,1%	0,9%
Kirchheim	15.844	43	6	0,3%	0,0%
Pfaffengrund	7.513	14	30	0,2%	0,4%
Wieblingen	9.617	58	-3	0,6%	0,0%
Handschuhsheim	17.127	85	40	0,5%	0,2%
Neuenheim	12.936	300	-178	2,3%	-1,4%
Boxberg	3.932	-4	-14	-0,1%	-0,4%
Emmertgrund	6.455	-58	20	-0,9%	0,3%
Ziegelhausen	9.071	38	-30	0,4%	-0,3%
Gesamt	135.875	1.190	0	0,9%	0,0%

1.1.2 Sozialstruktur und Arbeitsmarkt

Sozialstruktur der Bevölkerung

Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellt die Sozialstruktur dar. Wichtige Indikatoren sind die Arbeitslosenquote sowie der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an der Zahl der Haushalte im Stadtteil. In Heidelberg sind 2012 rund 3.300 Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von rund 5 %. Ferner gab es 2011 rund 4.200 Bedarfsgemeinschaften in Heidelberg. Damit sind 6 % der Haushalte in Heidelberg Bedarfsgemeinschaften.

Kleinräumige Differenzierung

Tiefergehende Erkenntnisse liefert die kleinräumige Differenzierung der Strukturdaten. So werden große Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen deutlich. Zu erkennen ist eine Dreiteilung der Stadt. Zum einen gibt es eine starke Konzentration von Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften in Boxberg und Emmertsgrund, wobei der Emmertsgrund sowohl hinsichtlich der Arbeitslosenquote (13 %) als auch hinsichtlich des Anteils der Bedarfsgemeinschaften (20 %) nochmals deutlich höhere Werte aufweist als der benachbarte Boxberg (9 % bzw. 13 %). Zur Einordnung der Situation am Boxberg

und im Emmertsgrund sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Werte in Relation zur Gesamtstadt sehr hoch sind, in anderen Städten jedoch deutlich höhere Konzentrationen von Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften festzustellen sind.

Deutliche Unterschiede zwischen Stadtkern und Peripherie

Des Weiteren gibt es Unterschiede zwischen den innerstädtischen Stadtteilen und den eher peripheren Stadtteilen. Während Rohrbach, Kirchheim und der Pfaffengrund einen vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften aufweisen, ist der Anteil der Arbeitslosen in den innerstädtischen Stadtteilen unterdurchschnittlich (Altstadt, Weststadt, Südstadt, Neuenheim). Lediglich in Bergheim leben leicht überdurchschnittlich viele Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften.

Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung stellt ein wichtiges Merkmal zur Charakterisierung der Sozialstruktur dar. Insgesamt hatte Heidelberg 2012 rund 45.010 Einwohner mit Migrationshintergrund, dies entspricht einem Anteil von rund 33 % an der Gesamtbevölkerung. Unter der Bezeichnung „Personen mit Migrationshintergrund“ werden nicht nur nicht-deutsche Staatsangehörige, sondern unter anderem auch eingebürgerte Personen sowie Aussiedler zusammengefasst. Die Definition umfasst somit deutlich mehr Personen als der häufig zitierte „Ausländeranteil“. Kleinräumig differenziert sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu erkennen. Während auf dem Emmertsgrund (64 %) und dem Boxberg (52 %) mehr als die Hälfte der Menschen die einen Migrationshintergrund aufweisen, ist in den Stadtrandlagen (Ziegelhausen, Handschuhsheim, Schlierbach etc.) eine deutlich geringere Konzentration festzustellen. Bei einer vergleichenden Betrachtung wird deutlich, dass in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg zudem eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote besteht.

Tabelle 3 Rahmendaten				
	wohnungs- marktrelevante Haushalte 2011	Wohnbev. 2011	Migrantenanteil (an der Wohn- bevölkerung)	ALQ 2011
Schlierbach	1.636	3.244	28%	4%
Altstadt	5.041	10.163	36%	4%
Bergheim	4.321	7.160	41%	7%
Weststadt	6.394	12.649	30%	4%
Südstadt	2.091	4.083	29%	4%
Rohrbach	7.914	15.917	37%	6%
Kirchheim	8.238	15.844	34%	6%
Pfaffengrund	3.856	7.513	29%	6%
Wieblingen	4.748	9.617	29%	5%
Handschuhsheim	9.140	17.127	25%	3%
Neuenheim	6.762	12.936	28%	2%
Boxberg	2.051	3.932	52%	9%
Emmertsgrund	2.564	6.455	64%	13%
Ziegelhausen	4.993	9.071	25%	5%
Gesamtstadt	69.777	135.875	33%	5%

Entwicklung der Studierendenzahlen

Die Stadt Heidelberg ist wesentlich durch Bildungs- und Forschungseinrichtungen geprägt. Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein maßgebender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren gewesen und wird auch die Nachfragesituation in den kommenden Jahren prägen. Neben den besonderen Anforderungen an die Lage, wie innenstadt- und universitätsnahes Wohnen, den Preis und die Ausstattung, ist es vor allem der große Anteil von Studierenden an der Bevölkerung, der diese Gruppe zum wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Heidelberg macht.

Studenten prägen Wohnungsmarkt in Heidelberg

Spätestens seit dem starken Anstieg der Studierendenzahl in den 1970er und 1980er Jahren entwickelten sich Studenten zu einer der wichtigsten und wohnungsmarktprägendsten Bevölkerungsgruppen in Heidelberg. So verzeichnete die Universität bereits 1987 gut 28.000 Studierende. In den Folgejahren reduzierte sich deren Zahl wieder leicht. In letzten Jahren wurden jedoch historische Höchststände erreicht. Im Wintersemester 2012/2013 waren mit 30.873 Studierenden mehr als je zuvor an den Heidelberger Universität eingeschrieben.

Zudem gibt es rund 2.500 Studierende an SRH Hochschule und 4.600 an der Pädagogischen Hochschule sowie gut 100 Studierende an der Hochschule für jüdische Studien. Damit sind aktuell mehr als 38.000 Studierenden in Heidelberg immatrikuliert. Allerdings wohnen nicht alle Studierenden in Heidelberg. Schätzungen der Stadt Heidelberg gehen davon aus, dass nur rund die Hälfte der Heidelberger Studierenden auch in der Stadt wohnt.

Rückgang der studentischen Nachfrage nicht absehbar

Aufgrund der Umstellung von der neunjährigen auf die achtjährige Gymnasialzeit gibt es in Baden-Württemberg im Jahr 2012 einen doppelten Abiturjahrgang. Da die Wehrpflicht ausgesetzt ist, hat eine nochmals höhere Zahl von Abiturienten ein Studium aufgenommen. Dies führte zu Semesterbeginn zu starken Wohnungsengpässen. Trotz dieses einmaligen Ereignisses ist ein Rückgang der studentischen Wohnungsnachfrage nicht absehbar. Zum einen finden bereits heute nicht alle Studierenden Wohnraum in Heidelberg und zum anderen ist auch künftig von konstant hohen Studierendenzahlen in Heidelberg auszugehen. Zwar reduziert sich aufgrund des demografischen Wandels die Zahl der potenziellen Studierenden, die Universität Heidelberg dürfte davon jedoch weniger betroffen sein. Das hervorragende Renommee sowie die hohe Qualität der Forschung und Lehre führen seit Jahren zu einem großen Überhang von Studienbewerbern. Derzeit gibt es keine Anzeichen, die darauf hindeuten, dass die Nachfrage nach Studienplätzen und folglich mittelbar nach studentischem Wohnraum rückläufig ist. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund einer stetig steigenden Zahl ausländischer Studierender.

Entwicklung der Beschäftigten

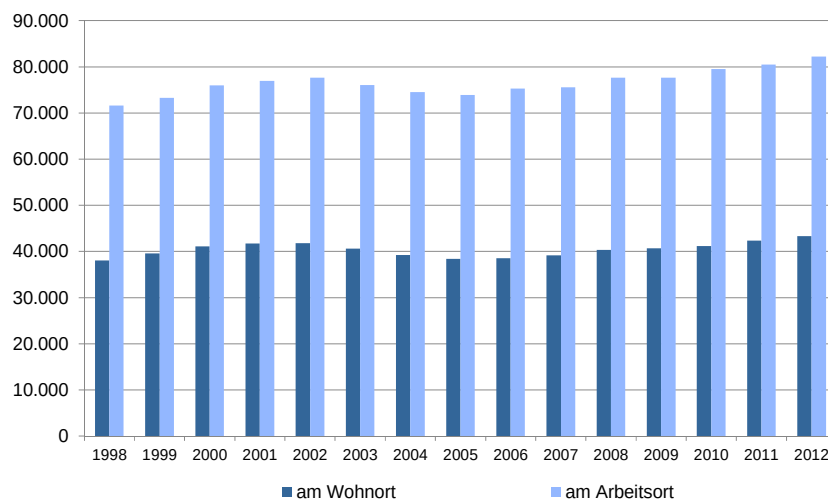
Der Wirtschaftsstandort Heidelberg wird geprägt durch Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Lediglich rund 16 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im primären und sekundären Wirtschaftssektor (u.a. verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Landwirtschaft). Traditionell sind vor allem forschungsintensive Unternehmen in Heidelberg ansässig, die die Nähe zur Universität und zu ansässigen wissenschaftlichen Einrichtungen suchen. Allein an der Universität Heidel-

berg (inkl. Universitätskliniken) sind 11.400 Personen hauptberuflich beschäftigt. Damit ist die Universität Heidelberg der größte Arbeitgeber vor Ort. Weitere große Arbeitgeber im Bereich Lehre und Forschung sind die Fachhochschulen sowie die ansässigen Forschungsinstitute (Europäisches Molekularbiologisches Laboratorium, Deutsches Krebsforschungszentrum und fünf Max-Planck-Institute).

Zahl der Beschäftigten steigt

Die Zahl der Beschäftigten in Heidelberg steigt tendenziell an. Nach einem leichten Anstieg zwischen 1998 und 2001 fiel die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort zunächst. Seit 2005 steigt die Zahl wieder kontinuierlich an und hat im Jahr 2012 einen neuen Höchstwert erreicht. Insgesamt gibt es 82.240 sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse in Heidelberg.

Abb. 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Einpendler-überschuss

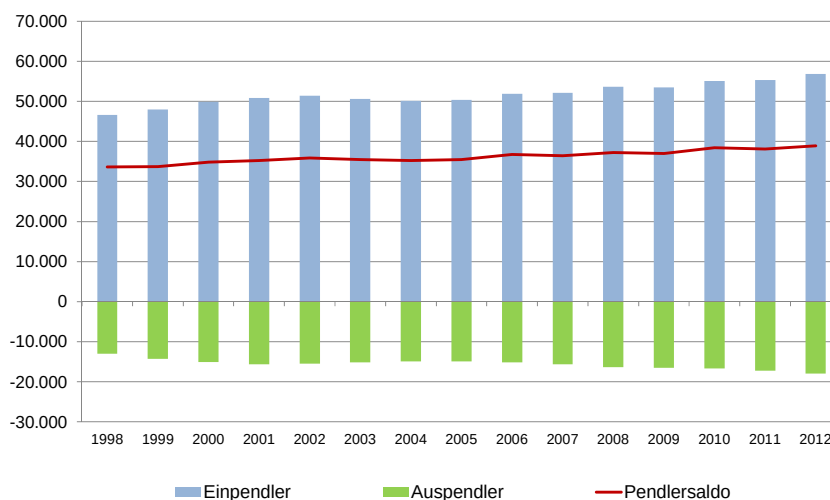
Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs Heidelbergs pendelt eine immer größere Zahl an Arbeitnehmern täglich in die Stadt ein. Im Jahr 2012 betrug der tägliche Pendlerüberschuss der Stadt Heidelberg knapp 40.000 Personen. Im Jahr 1998 lag er bei rund 33.600 Perso-

nen. Dieser positive Saldo verdeutlicht die große Bedeutung Heidelbergs als Beschäftigungsstandort in der Region.

Täglich 35.500 Einpendler

Im Jahr 2012 pendelten täglich 56.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Stadt. Das entspricht 69 % der Beschäftigten am Arbeitsort Heidelberg. Unter ihnen befinden sich zum einen diejenigen, die vergeblich in Heidelberg eine Wohnung gesucht haben, aber auch jene, die bisher noch nicht aktiv gesucht haben. Generell kommen beide Gruppen - sofern Sie einen Umzug planen - als potenzielle Zuzügler für Heidelberg in Betracht. Insbesondere angesichts steigender Energiepreise fallen die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden.

Abb. 5 Entwicklung der Ein- und Auspendler



1.1.3 Haushaltsstruktur

Heidelberger Wohntypen	In Anlehnung an die Publikation „Wohntypen in Heidelberg“ wurden sechs Haushaltstypen abgeleitet. Im Einzelnen wird differenziert nach folgenden Wohn- bzw. Haushaltstypen: • Studenten und Starter-Haushalte • Konsolidierer • Familien • Mid-Ager • Senioren • Sonstige
Studenten und Starter-Haushalte	Die Personen in Studenten- und Starter-Haushalten sind typischerweise zwischen 18 und 30 Jahre alt und leben in meist kleinen Mietwohnungen oder Wohngemeinschaften. Ballungen dieses Haushaltstyps sind in den Stadtteilen Altstadt, Bergheim, Handschuhsheim und Neuenheim zu finden. Im Emmertsgrund bzw. am Boxberg ist dieser Haushaltstyp nur selten vertreten.
Konsolidierer	Die Konsolidierer sind 30- bis 45-jährige Single- und Paarhaushalte, die sich beruflich und privat in Heidelberg etabliert haben. Die bevorzugte Wohnform sind mittelgroße bis große Wohnungen zur Miete. Der Haushaltstyp ist wie die Studenten und Starter-Haushalte überproportional häufig in den zentralen Lagen wohnhaft. So gibt es Konzentrationen dieses Haushaltstyps in Bergheim, in der Alt- und Weststadt sowie in Neuenheim.
Familien	Die Familien sind fast gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Auffallend sind lediglich der Emmertsgrund, die Altstadt und Bergheim. Während in Bergheim und der Altstadt Familien unterrepräsentiert sind, ist der Anteil der Familienhaushalte im Emmertsgrund deutlich erhöht. Präferiert werden große Miet- aber auch Eigentumswohnungen und -häuser.
Mid-Ager	Die Mid-Ager sind über 45 Jahre alt. Deren Kinder sind bereits aus dem Haus oder eine Familiengründung hat nicht stattgefunden. Überproportional häufig ist dieser Haushaltstyp in den durch Ein- und Zweifamilienhäusern

geprägten Stadtrandlagen vorzufinden. Hierzu zählen u.a. die Stadtteile Schlierbach, Ziegelhausen und der Pfaffengrund. Bevorzugt werden mittelgroße bis große Wohnungen.

Senioren

Die Mitglieder der Seniorenhaushalte sind über 65 Jahre alt und leben in Single- oder Paarhaushalten. Ein hoher Anteil an älteren Bewohnern ist im Pfaffengrund sowie am Boxberg anzutreffen. Dieser hohe Anteil korrespondiert mit einer starken Bautätigkeit in den 1950er und 1960er Jahren. Dies ist ein Indiz dafür, dass vielfach noch die Erstbezieher in den Wohnungen leben. Senioren bewohnen ein breites Spektrum an Wohnungstypen, das von kleinen funktionalen Mietwohnungen bis hinzu Einfamilienhäusern und hochwertigen Stadtwohnungen reicht. In den innerstädtischen - durch Studenten- und Starter-Haushalte geprägten - Stadtteilen wohnen die wenigsten Senioren.

Sonstige Haushaltstypen

Dazu zählen Haushalte, die nicht den oben genannten Haushaltstypen zugeordnet werden konnten. Vergleichsweise häufig findet sich hier der Haushaltstyp Eltern mit erwachsenen Kindern oder nicht studentische Wohngemeinschaften mit mehr als zwei Personen.

Tabelle 4 Haushaltsstruktur auf Stadtteilebene						
	Studenten und Starter	Konsolidierer	Familien	Mid-Ager	Senioren	Sonstige
Schlierbach	22%	13%	19%	25%	18%	3%
Altstadt	28%	14%	13%	20%	15%	9%
Bergheim	33%	21%	11%	16%	15%	3%
Weststadt	21%	17%	18%	21%	17%	6%
Südstadt	20%	14%	15%	21%	24%	7%
Rohrbach	19%	14%	18%	21%	23%	5%
Kirchheim	19%	13%	18%	23%	22%	5%
Pfaffengrund	13%	10%	16%	24%	32%	6%
Wieblingen	15%	12%	21%	22%	26%	3%
Handschuhsheim	27%	13%	15%	19%	22%	3%
Neuenheim	26%	15%	15%	19%	19%	5%
Boxberg	13%	12%	18%	22%	31%	4%
Emmertsgrund	10%	9%	27%	26%	22%	7%
Ziegelhausen	17%	13%	16%	23%	27%	5%
Gesamtstadt	21%	14%	17%	21%	22%	5%

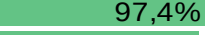
1.2 Wohnungsangebot

Charakterisierung des Wohnungsmarktes

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die allgemeinen Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die Situation auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt insgesamt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg gab es 2011 19.258 Gebäude mit insgesamt 72.307 Wohneinheiten. Den überwiegenden Teil des Wohngebäudebestandes bilden mit 59 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine Differenzierung des Wohnungsbestandes nach dem Gebäudetyp zeigt, dass sich der Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen befindet (79 %). Jeweils 10,5 % des Wohnungsbestands liegen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Damit ist die Struktur des Wohnungs- und Gebäudebestandes typisch für eine Stadt dieser Größe. Hohe Anteile an Einfamilienhäusern weisen insbesondere die östlich und westlich der Heidelberger Kernstadt gelegenen Stadtteile auf. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren insbesondere die verdichteten Kernstadtbereiche. Zu nennen sind insbesondere die Altstadt, Bergheim und die Weststadt.

Tabelle 5 Wohnungsbestand						
Stadtteil	Gesamt	EFH		ZFH		MFH
Schlierbach	1.695		25,8%		24,8%	 49,4%
Altstadt	5.224		3,8%		7,4%	 88,8%
Bergheim	4.478		1,0%		1,7%	 97,4%
Weststadt	6.626		2,0%		3,5%	 94,5%
Südstadt	2.167		11,0%		12,8%	 76,2%
Rohrbach	8.201		11,3%		8,5%	 80,2%
Kirchheim	8.537		12,1%		13,1%	 74,8%
Pfaffengrund	3.996		21,2%		12,4%	 66,4%
Wieblingen	4.920		18,8%		14,2%	 67,0%
Handschuhsheim	9.471		11,2%		10,1%	 78,7%
Neuenheim	7.007		6,0%		9,5%	 84,5%
Boxberg	2.125		8,5%		4,5%	 87,0%
Emmertsgrund	2.657		9,4%		5,2%	 85,4%
Ziegelhausen	5.174		17,3%		26,2%	 56,4%
Gesamt	72.307		10,5%		10,5%	 79,0%

Sehr heterogene Baualtersstruktur

Die Baualtersstruktur des Gebäudebestandes in Heidelberg ist sehr heterogen. Dies ist sowohl in der absoluten Betrachtung als auch bei einer räumlichen Differenzierung der Fall.

Großer Anteil historischer Bausubstanz

Heidelberg ist während der Zeit des Zweiten Weltkriegs weitgehend von Luftangriffen verschont geblieben. Dadurch hat sich insbesondere in der Innenstadt ein großer und stadtbildprägender Bestand von historischen Gebäuden erhalten. Insbesondere in der Gründerzeit erfolgte eine expansive Bautätigkeit. Insgesamt 33 % aller Gebäude stammen aus der Zeit vor 1945.

Ein hoher Anteil historischer Bausubstanz prägt vor allem die innerstädtischen Stadtteile, allen voran die Altstadt, gefolgt von der Weststadt und Neuenheim. Neben der Gründerzeit ist die Nachkriegszeit (bis 1968) eine Phase hoher Bautätigkeit. In diese Zeit fällt auch die Neuerrichtung der „Waldparksiedlung“ (Boxberg). Fortan fand eine starke Neubautätigkeit im Pfaffengrund, der Südstadt sowie in Kirchheim und Handschuhsheim statt. In den 1970er Jahren fokussierte sich die Siedlungsentwicklung schließlich auf die Stadtteile Rohrbach und

Emmertsgrund. In den folgenden Jahrzehnten hat die Bautätigkeit an Dynamik verloren. Eine vergleichsweise starke Bautätigkeit war in den letzten Jahren in Bergheim sowie in Rohrbach und Neuenheim festzustellen.

Tabelle 6 Baualter des Wohnungsbestands						
Stadtteil	bis 1948	1949 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1989	1990 - 1999	2000 und später
Schlierbach	28%	31%	10%	7%	17%	6%
Altstadt	73%	2%	6%	14%	3%	2%
Bergheim	37%	14%	10%	15%	6%	17%
Weststadt	57%	17%	4%	11%	9%	2%
Südstadt	20%	56%	9%	8%	4%	2%
Rohrbach	19%	22%	28%	13%	8%	11%
Kirchheim	23%	30%	6%	18%	17%	5%
Pfaffengrund	18%	67%	3%	4%	5%	3%
Wieblingen	29%	33%	10%	11%	8%	8%
Handschuhsheim	34%	30%	10%	17%	7%	3%
Neuenheim	47%	22%	6%	5%	8%	11%
Boxberg	0%	73%	21%	2%	4%	0%
Emmertsgrund	0%	0%	59%	24%	17%	0%
Ziegelhausen	24%	29%	13%	17%	12%	4%
Gesamt	33%	27%	12%	13%	9%	6%

Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern dominieren

Der Wohnungsbestand hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre um 5 % vergrößert. Das entspricht rund 3.550 Wohneinheiten. Dominiert wird der heutige Wohnungsbestand von Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen fällt in diese Größenklasse (vgl. Tab. 7). Begründet ist dies insbesondere durch den großen Anteil an Mehrfamilienhäusern, der vielfach durch diesen Wohnungstyp gekennzeichnet ist. Dies betrifft insbesondere den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit.

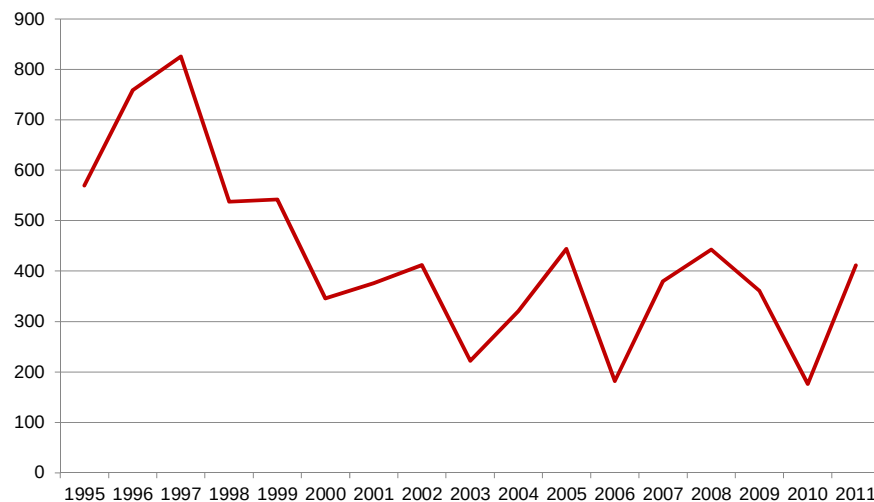
Vergleichsweise wenig große Wohnungen

Im Verhältnis dazu ist der Anteil von großen Wohnungen deutlich geringer. Insgesamt 29 % des Bestandes sind Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Vergleichsweise viele große Wohnungen gibt es erwartungsgemäß in den Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen.

Tabelle 7 Wohnungsgrößenstruktur							
Stadtteil	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u.m.Zi.		
Schlierbach	 16%	 15%	 20%	 17%	 32%		
Altstadt	 21%	 30%	 25%	 12%	 13%		
Bergheim	 31%	 30%	 24%	 11%	 4%		
Weststadt	 15%	 27%	 31%	 16%	 10%		
Südstadt	 13%	 24%	 34%	 15%	 15%		
Rohrbach	 23%	 22%	 27%	 14%	 14%		
Kirchheim	 14%	 28%	 31%	 15%	 13%		
Pfaffengrund	 9%	 29%	 39%	 15%	 10%		
Wieblingen	 13%	 26%	 27%	 17%	 17%		
Handschuhsheim	 20%	 24%	 26%	 16%	 14%		
Neuenheim	 16%	 23%	 26%	 18%	 17%		
Boxberg	 20%	 23%	 31%	 16%	 10%		
Emmertsgrund	 12%	 25%	 28%	 22%	 14%		
Ziegelhausen	 12%	 22%	 25%	 17%	 24%		
Gesamt	 17%	 25%	 28%	 15%	 14%		

Baufertigstellungen Trotz des starken Nachfragedrucks ist die Bautätigkeit in den letzten Jahren eher verhalten gewesen. Im Mittel wurden von 2006 bis 2011 jährlich 326 Wohnungen errichtet. Damit bleiben die Fertigstellungszahlen deutlich hinter dem Niveau der 1990er Jahre zurück. So wurden in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre jährlich deutlich mehr als 500 Wohnungen errichtet.

Abb. 6 Baufertigstellungen 1995 bis 2011



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Planungen Bahnstadt

In den kommenden Jahren ist mit einer deutlichen Belebung der Bautätigkeit zu rechnen. Insbesondere die Realisierung der Bahnstadt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs wird zu einer Ausweitung des Wohnungsangebots führen. Bis zum Jahr 2018 sollen auf 116 Hektar 3.100 Wohnungen entstehen. Sofern die anvisierten Planungen eingehalten werden, würden allein in der Bahnstadt jährlich mehr Wohnungen gebaut als in Gesamt-Heidelberg im Mittel der letzten 10 Jahre.

Exkurs Konversionsflächen

Abzug der Streitkräfte Chance für Heidelberg

Bis 2014 werden rund 8.000 Angehörige der US-Armee und ihre Familien Heidelberg verlassen. Sie hinterlassen rund 2.400 Wohnungen und eine Fläche von fast 200 Hektar. Nach dem Abzug der US-Streitkräfte werden die Flächen von ihrer militärischen Sondernutzung entwidmet. Die frei werdenden Wohnungen werden ein zusätzliches Wohnungsangebot darstellen. Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte und das zusätzliche Wohnungsangebot werden einen erheblichen Einfluss auf den Heidelberger Wohnungsmarkt haben. Was andersorts als Gefahr für die Wohnungsmarktentwicklung gesehen würde, ist für Heidelberg jedoch - vor dem Hinter-

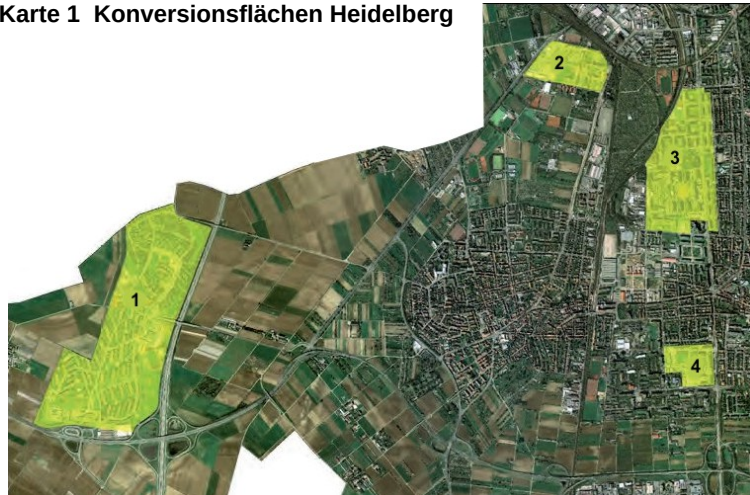
grund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt - eine große Chance für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

Potenzielle Wohnnutzung

Die freiwerdenden Flächen liegen südlich des Neckars in den Stadtteilen Kirchheim, Südstadt und Rohrbach. Für die Wohnnutzung kommen insbesondere die folgenden vier Flächen in Betracht:

- Patrick Henry Village (1)
- Patton Barracks (2)
- Campbell Barracks und Mark Twain Village (3)
- Hospital (4)

Karte 1 Konversionsflächen Heidelberg



Patrick Henry Village Das Patrick Henry Village liegt westlich der A5, durch die das Gebiet vom Stadtraum Heidelbergs getrennt wird. Das Gebiet ist rund 97 ha groß. Die amerikanischen Streitkräfte hinterlassen hier insgesamt 1.517 Wohnungen, davon 1.446 in Mehrfamilienhäusern. Die periphere Lage und die fehlende Einbindung des Gebietes in den Stadtraum sowie die homogene Struktur des umfangreichen Mehrfamilienhausbestandes machen einen großen Handlungsbedarf deutlich.

Patton Barracks Die Patton Barracks liegen im Stadtteil Kirchheim. Auf dem Gelände liegen 29 Gebäude, die von den amerikanischen Streitkräften überwiegend als Verwaltungsgebäude genutzt wurden. Die Fläche soll langfristig die Bahnstadt mit den südlich gelegenen Stadtteilen verbinden.

**Campbell Barracks
und Mark Twain Vil-
lage**

Ein weiteres großes Areal mit einer hohen Anzahl von Wohnungen sind die Campbell Barracks und das Mark Twain Village. Das in der Südstadt gelegene Areal ist 43,4 ha groß. Von den insgesamt 150 Gebäuden werden 117 Gebäude (852 WE) als Wohngebäude genutzt. Das Quartier ist gut an den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Anbindung und zielgruppengerechte Konversion des Geländes ist einfacher als dies im Patrick Henry Village der Fall ist.

Hospital

Das Areal des US-Krankenhauses ist im Stadtteil Rohrbach unmittelbar an der Karlsruher Straße gelegen. Der Standort ist verkehrlich gut angebunden. Im Vergleich zur Umgebung zeichnet sich das Gebiet durch eine aufgelockerte Bebauung aus. Das Gelände wird ausschließlich durch Einrichtungen des Krankenhauses genutzt, eine Wohnbebauung ist demzufolge kaum vorhanden. Grundsätzlich eignet sich der Standort jedoch auch für die Wohnnutzung.



Campbell Barracks (links) und Patrick Henry Village (Quelle: Kay Sommer)

Mietpreisniveau

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden:

- Angebotsmieten: Ermöglichen einen Vergleich Heidelbergs mit anderen Städten
- Mietspiegelmieten: Erlauben kleinräumige Aussagen zum Mietpreisniveau in Heidelberg
- Mieten des Gesamtmarktes

Hohe Angebotsmieten

In der öffentlichen Diskussion und in Zeitungsberichten werden häufig die Ergebnisse von Studien zitiert, die sich auf die Auswertung von Angebotsmieten stützen. Viel zitiert wurde beispielsweise eine Studie des BBSR zu Wohnungsmieten in Deutschland. Die Auswertung der Angebotsmieten in Deutschland kommt zu dem Ergebnis, dass Heidelberg durchschnittliche Angebotsmieten von 8,96 € pro m² aufweist und damit deutschlandweit zu einem der teuersten Wohnorte zählt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Auswertung der Angebotsmieten immer nur einen Teilmarkt abdeckt. So werden viele Wohnungen nicht im Internet oder anderen Medien inseriert. Vielfach werden die Wohnungen über interne Wartelisten - wie sie von Wohnungsunternehmen verwendet werden - vergeben. Ferner wird ein Teil der Wohnungen durch persönliche Empfehlungen weitervermietet. Häufig weisen die Wohnungen, die über Wartelisten vermietet bzw. nicht inseriert werden, ein deutlich niedriges Mietniveau auf. Insofern verzerrt die Darstellung der Angebotsmieten das gesamtstädtische Mietniveau. Da die angeführten Punkte prinzipiell für alle Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, sind die Einordnung und der Vergleich zu anderen Wohnungsmärkten in Deutschland durchaus belastbar. Wie in Tabelle 8 dargestellt, weist Heidelberg nach den Städten München, Frankfurt, Freiburg, Hamburg und Stuttgart die sechsthöchsten Angebotsmieten auf.

Tabelle 8 Angebotsmieten in kreisfreien Städten 2011

Nr. Städte	Niveau in €/m ²	Entwicklung in %
	2011	2010-2011
1 München	11,81	3,5
2 Frankfurt am Main	10,34	3,3
3 Freiburg im Breisgau	9,43	8,1
4 Hamburg	9,33	7,5
5 Stuttgart	9,09	3,5
6 Heidelberg	8,96	3,6
7 Darmstadt	8,65	-0,2
8 Mainz	8,63	2,9
9 Regensburg	8,58	3,7
10 Wiesbaden	8,23	2,7
11 Köln	8,21	2,5
12 Düsseldorf	8,04	3,3
13 Ingolstadt	8,03	2,8
14 Karlsruhe	7,90	3,9
15 Ulm	7,85	1,7
16 Potsdam	7,82	4,4
17 Bonn	7,78	5,8
18 Jena	7,76	4,2
19 Münster	7,75	3,9
20 Erlangen	7,73	4,5

Raumbezug: Kreisfreie Städte, Stand 31.12.2008
Datenbasis: BBSR-Wohnungmarktbeobachtungssystem,
IDN ImmoDaten GmbH

Mietspiegelmieten

Der Mietspiegel ist das Ergebnis einer repräsentativen Mietererhebung. Bei der Interpretation der Daten ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Mietspiegel sowohl bestehende Mietvertragsverhältnisse als auch Neuvertragsmieten zu Grunde liegen. Konkret werden alle Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren angepasst oder abgeschlossen wurden (exkl. mietpreisgebundener Wohnraum). Im aktuellen Mietspiegel der Stadt Heidelberg wurden Mietverträge berücksichtigt, die im Zeitraum vom 01.04.2007 bis zum 01.04.2011 neu abgeschlossen oder geändert wurden. Zu beachten ist, dass die Kombination von Neuvertrags- und Bestandsmieten auf progressiven Wohnungsmärkten dazu führt, dass die errechneten Ergebnisse nicht das aktuelle Marktpreisniveau spiegeln. Allerdings erlaubt der Heidelberger Mietspiegel Aussagen zur kleinräumigen Mietstruktur. Tabelle 9 zeigt das Mietpreisniveau auf Ebene der Stadtteile für vier Wohnungstypen. Bei der Berechnung wurden jeweils die Basismiete sowie der

Zuschläge für die Wohnlage berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge wurden nicht berücksichtigt. Die höchsten Mieten werden in den Stadtteilen Neuenheim und Handschuhsheim, gefolgt von der Altstadt und der Weststadt gezahlt. Ein vergleichsweise geringes Mietniveau weisen der Boxberg, der Emmertsgrund sowie der Pfaffengrund und Wieblingen auf.

Tabelle 9 Mietpreisniveau gemäß Mietspiegel 2011*				
	50m ² BJ 1965	50m ² BJ 1985	70m ² BJ 1965	70m ² BJ 1985
Schlierbach	6,75 €	7,46 €	6,43 €	7,11 €
Altstadt	7,07 €	7,82 €	6,73 €	7,45 €
Bergheim-Ost	6,97 €	7,70 €	6,63 €	7,34 €
Bergheim-West	6,59 €	7,28 €	6,27 €	6,94 €
Weststadt	7,02 €	7,76 €	6,68 €	7,40 €
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost	6,91 €	7,64 €	6,58 €	7,28 €
Südstadt-West/Rohrbach-West	6,53 €	7,22 €	6,22 €	6,88 €
Kirchheim	6,53 €	7,22 €	6,22 €	6,88 €
Pfaffengrund	6,16 €	6,81 €	5,86 €	6,49 €
Wieblingen	6,32 €	6,98 €	6,01 €	6,66 €
Handschuhsheim	7,13 €	7,88 €	6,78 €	7,51 €
Neuenheim-Ost	7,78 €	8,60 €	7,40 €	8,19 €
Neuenheim-Mitte	7,45 €	8,24 €	7,09 €	7,85 €
Boxberg	5,67 €	6,27 €	5,40 €	5,97 €
Emmertsgrund		5,97 €		5,69 €
Ziegelhausen	6,43 €	7,10 €	6,12 €	6,77 €
* Basismiete + Wohnlagenzuschlag - weitere Zu- und Abschläge wurden nicht berücksichtigt				

Mieten des Gesamtmarktes

Wie bereits angeführt, werden im Mietspiegel nicht alle Mietvertragsverhältnisse berücksichtigt. Mietpreisgebundener Wohnraum sowie Mietvertragsverhältnisse, die in den letzten vier Jahren nicht angepasst (erhöht) wurden, fließen nicht in den Mietspiegel ein. Aufgrund des geringen Mietniveaus der mietpreisgebundenen Wohnungen, würde das Mietniveau für den gesamten Wohnungsmarkt tendenziell unter den Mietspiegelmieten liegen. Diesbezügliche Daten liegen nicht vor und können daher nicht ausgewiesen werden. Nichtsdestotrotz spiegeln die Mietspiegelmieten die Situation auf dem Heidelberger Mietwohnungsmarkt sehr gut wider.

Indikator Sozialwohnungen

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen oder anderen Gründen nicht eigenständig mit Wohnraum ver-

sorgen können, sind auf die Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind öffentlich geförderte Wohnungsbestände. In der Stadt Heidelberg stehen 5.581 gebundene Wohnungen (Stand 31.12.2011) zur Verfügung. Davon unterliegen 3.638 Wohnungen einer gesetzlichen oder vertraglichen Bindung. Weitere 1.943 Wohnungen unterliegen einer freiwilligen Begrenzung der Miethöhe.

Bindungsauslauf

Damit sind knapp 8 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Heidelberg gebunden. Durch den Auslauf der Bindung hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten fünf Jahren um 1.500 Wohnungen reduziert. Räumlich konzentriert sich der mietpreisgebundene Wohnungsbestand in Boxberg und Emmerstgrund. Ferner gibt es in Bergheim und Kirchheim noch einen nennenswerten Anteil von Sozialwohnungen (vgl. Tab. 10). Keinen mietpreisgebundenen Wohnungsbestand gibt es in der Weststadt, der Südstadt und in Neuenheim. Bis 2025 werden weitere 832 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen - davon allein 316 Wohnungen in Kirchheim.

Tabelle 10 Wohnungsbestandsindikatoren

	Anteil Abgeschlossenheits- bescheinigungen	Anteil Sozialwohnungen	Eigentümeranteil*
Schlierbach	6%	1%	21%
Altstadt	6%	8%	24%
Bergheim	3%	15%	15%
Weststadt	9%	0%	21%
Südstadt	4%	0%	30%
Rohrbach	3%	5%	30%
Kirchheim	2%	10%	35%
Pfaffengrund	1%	7%	21%
Wieblingen	4%	9%	42%
Handschuhsheim	5%	4%	46%
Neuenheim	7%	0%	33%
Boxberg	2%	35%	26%
Emmertgrund	0%	45%	34%
Ziegelhausen	3%	2%	45%
Gesamt	4%	8%	31%

* Quelle: Grundstücksmarktbericht Stand 2010

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Zur Beschreibung der Entwicklung auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt kann die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen² im Wohnungsbestand als Indikator für ablaufende Aufwertungsprozesse genutzt werden. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beispielsweise benötigt, um die Wohnungen eines Mehrfamilienhauses einzeln zu verkaufen oder eine Wohnung auf ein Familienmitglied zu übertragen. Im Falle des Verkaufs von einzelnen Wohnungen wird zum Teil Mietwohnraum in Eigentum umgewandelt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Umwandlung, da sie auch beantragt wird, um im Fall eines Verkaufs des Hauses mit der bereits genehmigten Umwandlung argumentieren zu können. In den am stärksten betroffenen Stadtteilen locken hohe Renditen Investoren, Anleger und Erben gleichermaßen. In vielen Fällen wird der erworbene Wohnraum als Geldanlage gesehen und vermietet. Handelt es sich hierbei um Neuvermietungen nach Sanierung, kann regelmäßig von Aufwertungsprozessen² ausgegangen werden. Es gibt aber auch Fälle, bei denen die Bestandsmieter nicht verdrängt werden, hier sind Mietveränderungen nur innerhalb der Kappungsgrenze bzw. der Mietspiegelmieten möglich. In Heidelberg wurden von 2001 bis 2011 für insgesamt 745 Gebäude oder 3.072 Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt. Mehr als die Hälfte davon wurden für Wohnungen in der Weststadt, in Handschuhsheim und Neuenheim ausgestellt. Für die Weststadt trifft dies fast auf jede zehnte Wohnung zu. Vor dem Hintergrund des hohen Nachfragedrucks auf die genannten Stadtteile ist eine Verteuerung von Wohnraum kritisch zu bewerten.

² Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Bestätigung der Baubehörde, dass bestimmte Räumlichkeiten eine abgeschlossene Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bilden. Sie ist notwendig, damit das Sondereigentum an der Wohnung im Grundbuch eingetragen werden kann.

2 Expertenbefragung

Online-Befragung

Um eine qualitative Einschätzung der Wohnungsmarktlage zu gewinnen, wurde eine Befragung von 125 Experten durchgeführt. Die Befragung erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens online. Die Rücklaufquote beträgt 28 %, dies sind 35 Antworten.

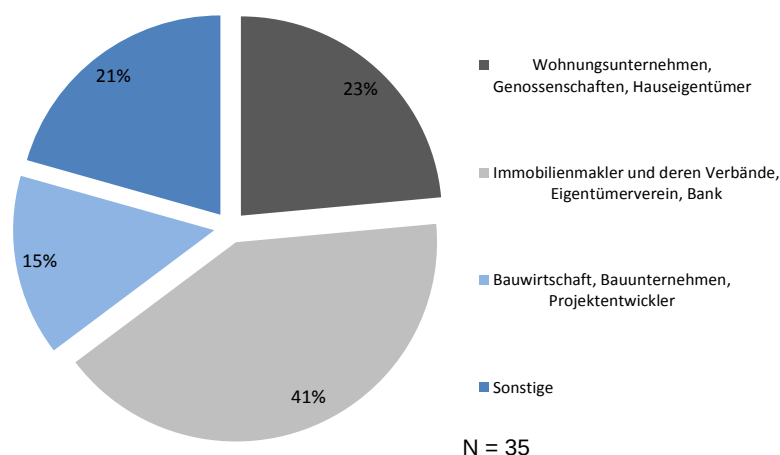
Stimmungsbild durch lokale Experten

Die Expertenbefragung stellt die Ergebnisse der Befragung von Expertinnen und Experten des Heidelberger Wohnungsmarktes zu ihren Erfahrungen und Einschätzungen dar. Die Inhalte der Befragung geben somit ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wieder. Somit handelt es sich bei den Ergebnissen in erster Linie um ein Stimmungsbild der Befragten.

Unterschiedliche Akteursgruppen wurden befragt

Immobilienmakler und Kreditinstitute (inkl. Eigentümerverein) stellen mit rund 41 % die größte Gruppe der Teilnehmer, die Angaben zu ihrem Tätigkeitsfeld gemacht haben. Danach folgt mit rund 23 % die Gruppe der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Hauseigentümer. Rund 15 % der Antwortenden sind Bauträger/-unternehmen oder Projektentwickler. Auf die sonstigen Teilnehmer (unter anderem Sozialverbände und Mieterverein) entfallen 21 % der Befragten.

Abb. 7 Teilnahme an der Expertenbefragung nach Akteursgruppen



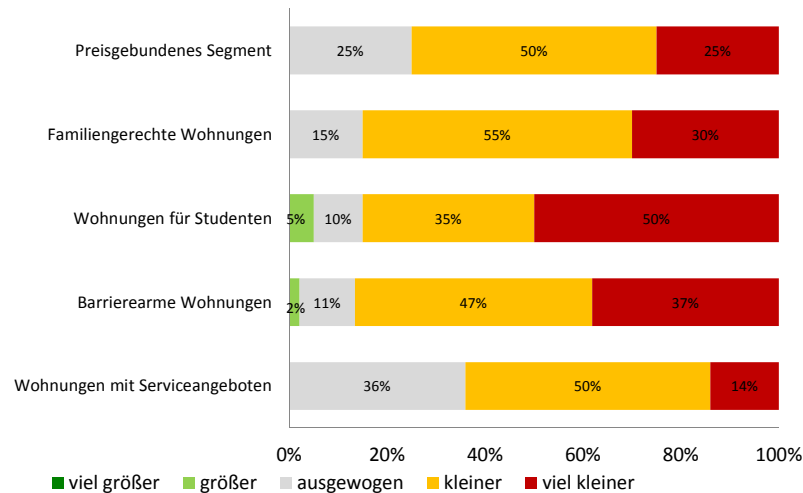
**Nachfrageüberhang
sowohl im Eigen-
tumssegment ...**

Die Befragten wurden um die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Angebotssituation im Marktsegment Wohneigentum im Verhältnis zur Nachfrage gebeten. Dabei wurde differenziert in (freistehende) Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Nach Einschätzung der Experten ist das vorhandene Angebot im Eigentumssegment in Heidelberg deutlich kleiner als die Nachfrage. Eine leicht positive Angebotsentwicklung wird für das Marktsegment Eigentumswohnungen erwartet, während man davon ausgeht, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch weiter größer als das Angebot ist. Derzeit und zukünftig wird der Heidelberger Wohnungsmarkt nach Ansicht der Experten von einem Nachfrageüberhang im Eigentumssegment bestimmt.

**... als auch im
Marktsegment Miet-
wohnung**

Nach Einschätzung der Experten ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Heidelberger Mietwohnungsmarkt angespannt. Lediglich im oberen Preissegment wird von den Teilnehmern der Befragung vielfach ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gesehen. In den übrigen Marktsegmenten werden derzeit mehrheitlich Angebotsengpässe wahrgenommen. Sehr hohe Nachfrageüberhänge werden insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser zur Miete sowie bei Wohnungen im mittleren Preissegment beobachtet. Bezüglich der Wohnungsgröße werden in allen Größenklassen Nachfrageüberhänge gesehen. In den nächsten fünf Jahren wird eine leichte Entspannung erwartet. Hintergrund sind wohl die geplanten Bauprojekte sowie die Konversionsflächen bzw. die Wohnungen der amerikanischen Streitkräfte, die ein zusätzliches Angebot darstellen werden.

Abb. 8 Aktuelle Angebotssituation: Wie schätzen Sie die Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten in Gesamt-Heidelberg ein?



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

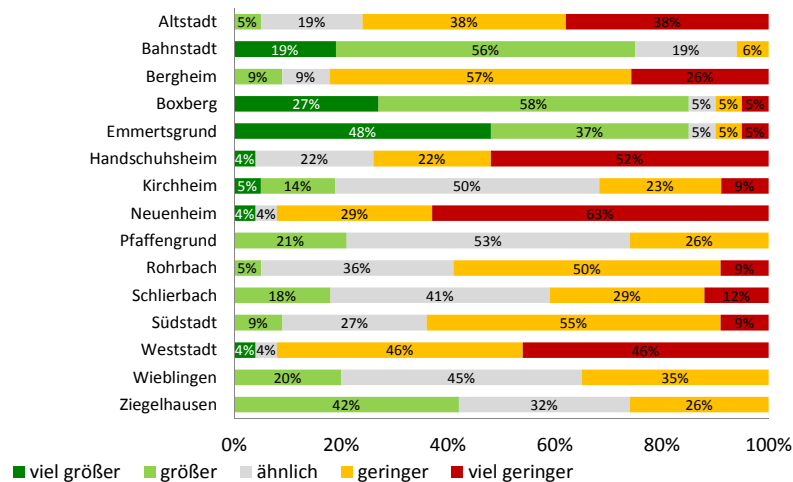
Hoher Nachfrage- überhang im studen- tischen Wohnungs- markt

Ferner wurde abgefragt, wie Teilnehmer die Angebotssituation in einzelnen Marktsegmenten einschätzen. Ein besonders hoher Nachfrageüberhang wird im studentischen Wohnungsteilmarkt gesehen. Die Hälfte der Befragten gab an, das Angebot sei viel kleiner als die Nachfrage. Darüber hinaus werden starke Engpässe bei familiengerechten Wohnungen sowie bei barrierearmen Wohnungen gesehen.

Kleinräumige Unter- schiede

Insgesamt ist die Angebotssituation für Mietwohnungen wie für Eigentumswohnungen angespannt. Innerhalb Heidelbergs bestehen jedoch große Unterschiede. In Emmertsgrund und Boxberg übersteigt nach Auffassung der Befragten das Angebot tendenziell die Nachfrage. In Ziegelhausen, Wieblingen, Pfaffengrund, Schlierbach und Kirchheim ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgeglichen, während vor allem in den Stadtteilen Weststadt, Neuenheim, Handschuhsheim, Bergheim und Altstadt ein hoher Nachfrageüberhang besteht. In den nächsten fünf Jahren erwarten die Experten eine leichte Marktentspannung in den meisten Stadtteilen. Keine Entspannung der Angebots- und Nachfragesituation wird für die Stadtteile Neuenheim und Weststadt erwartet.

Abb. 9 Aktuelle Angebotssituation: Wie schätzen Sie die allgemeine Angebotssituation in den einzelnen Stadtteilen Heidelbergs im Vergleich zur Gesamtstadt ein?



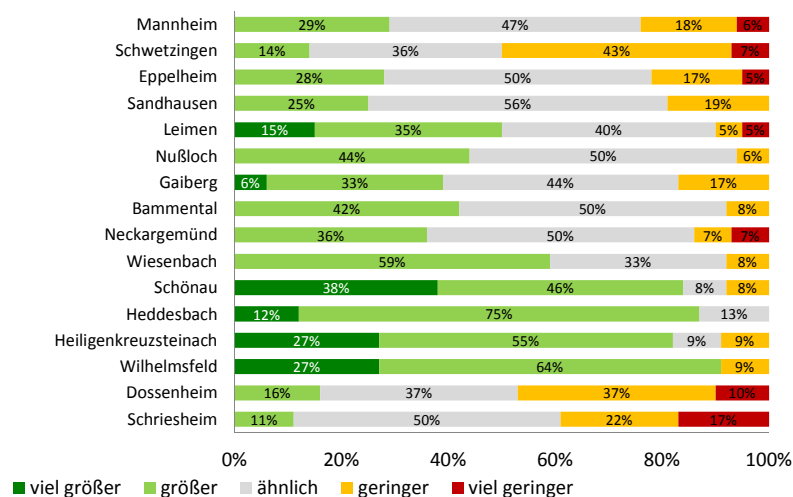
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Angebots- und Nachfragesituation im Umland

Zusätzlich wurde um die Einschätzung der Angebotssituation im Umland (Mittelbereich Heidelberg sowie Schwetzingen und Mannheim) gebeten. Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede. So wird die Wohnungsmarktlage in den nordöstlich von Heidelberg im Odenwald gelegenen Gemeinden Wilhelmsfeld, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach und Schönau als entspannt bewertet. Die Mehrzahl der befragten Experten gab an, das Angebot sei viel größer oder größer als die Nachfrage. Vergleichsweise angespannt sind dagegen die Wohnungsmärkte in den gut angebundenen Gemeinden in der Nachbarschaft von Heidelberg. Für Schriesheim, Dossenheim und Schwetzingen gab fast die Hälfte der Befragten an, das Angebot sei geringer oder viel geringer als die Nachfrage. In den weiteren Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises sind nach Aussage der Experten ausgeglichene bis entspannte Wohnungsmärkte vorhanden.

Abb. 10 Aktuelle Angebotssituation: Wie schätzen Sie die allgemeine Angebotssituation in den einzelnen Städten/Gemeinden im Umland im Vergleich zum gesamten Umland (Rhein-Neckar-Kreis) ein?



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

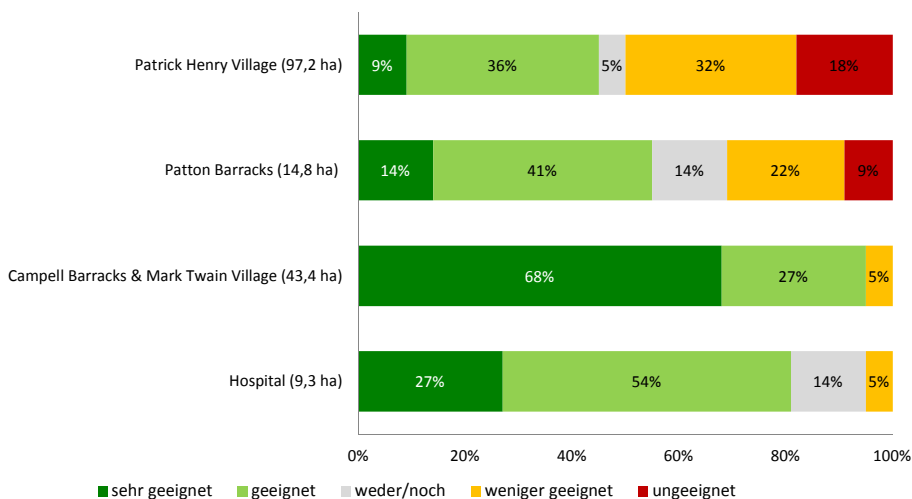
© GEWOS

Einschätzung zu Konversionsflächen unterschiedlich

In einer weiteren Frage wurden die Akteure gebeten, eine Einschätzung zu den Konversionsflächen und ihrer Eignung als Wohnstandort abzugeben. Im Ergebnis gab die Hälfte der Befragten an, dass das Patrick Henry Village weniger oder ungeeignet für die Wohnnutzung ist. In die Bewertung flossen keine etwaigen Umnutzungs- oder Umstrukturierungsplanungen ein, sondern es wurde jeweils nur der Status quo bewertet.

Deutlich besser bewertet wurden die Standorte Campbell Barracks und Mark Twain Village sowie der Hospital-Areal. Bezüglich dieser Standorte geht eine deutliche Mehrheit von einer sehr guten oder guten Eignung der Standorte für die Wohnnutzung aus. Ein uneinheitliches Bild ergibt sich für die Patton Barracks. Während gut die Hälfte der Befragten angibt, der Standort sehr geeignet oder geeignet, ist ein Drittel der Befragten anderer Auffassung und bewertet das Areal als weniger bzw. nicht geeignet für die Wohnnutzung.

Abb. 11 Angenommen auf den Konversionsflächen in Heidelberg würde eine Wohnnutzung realisiert werden, wie schätzen Sie die Eignung der einzelnen Flächen hierfür ein?



Expertenbefragung im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Erforderliche Qualitäten des Wohnungsbestandes

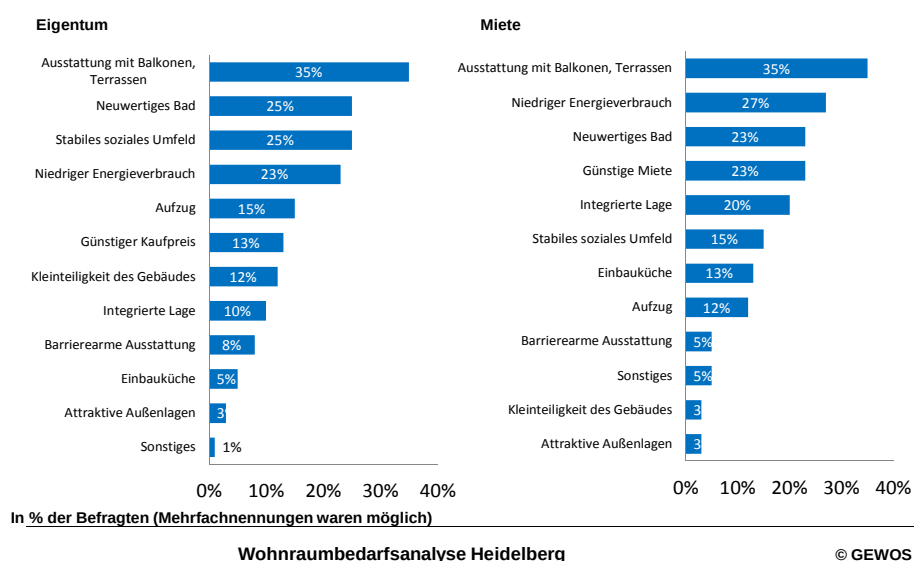
Wie die Antworten der befragten Experten zeigen, sollte ein zusätzliches Wohnungsangebot zur Entspannung des Wohnungsmarktes geschaffen werden. Daher wurden die Experten gebeten, die Qualitäten zu benennen, die Wohnungsangebote im Mietwohnungs- und Eigentumssegment aufweisen müssen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein.

Balkon und guter energetischer Zustand wichtig

Von zentraler Bedeutung sind unabhängig von der Wohnform (Miete/Eigentum) die Ausstattung der Wohnung mit einem Balkon sowie ein guter Energiestandard. Auch dem neuwertigen Bad wird sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment eine hohe Bedeutung beigemessen. Danach sind ein stabiles soziales Umfeld und eine integrierte Lage wichtig für die nachhaltige Vermietbarkeit. Wobei dem sozialen Umfeld im Eigentumssegment eine höhere Bedeutung beigemessen wird und die integrierte Lage im Mietsegment wichtiger ist. Der Kaufpreis rangiert im Unterschied zur Miete nur im Mittelfeld. Eine barrierearme Ausstattung ist nur für Teile der potenziellen Mieter und Eigentümer wichtig, daher ist dieses Qualitätsmerkmal in der Beurteilung der Experten von geringerer Bedeutung als andere Ausstattungsmerkmale. Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und

die Kleinteiligkeit des Gebäudes spielen sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment eine untergeordnete Rolle.

Abb. 12 Welche Qualitäten muss ein Wohnungsangebot in den Bereichen Eigentum und Miete aufweisen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein?



Aktuelle Probleme: Steigende Betriebs- und Nebenkosten sowie Mangel an Wohnraum

Abschließend wurden die Experten gebeten anzugeben, wo sie die größten Probleme auf dem Heidelberger Mietwohnungsmarkt sehen. Als Problem wird insbesondere die Finanzierbarkeit der Wohnkosten gesehen. Diesbezüglich wurden mehrere Aspekte von den Teilnehmern der Befragung genannt. Steigende Betriebs- und Nebenkosten rangieren an erster Stelle vor der Schwierigkeit, Modernisierungen über die Miete zu finanzieren und deutlich vor den niedrigen Einkommen der Wohnungssuchenden. Nur rund 10 % der Befragten nennen den Anstieg der Nettokaltmieten als Problem. Bei der Interpretation des Ergebnisses ist die Zusammensetzung der befragten Akteure zu berücksichtigen (vgl. Abb. 7). Losgelöst von der Kostenfrage wurde von vielen Experten der Mangel an großen familiengerechten Wohnungen angeführt. Ebenfalls vergleichsweise häufig wurde ein Mangel an kleinen Wohnungen genannt. Ferner wurde wiederholt angeführt, dass in Heidelberg zu wenig Bauland bereitgestellt würde.

**Bewertung differiert
nach Akteurs-
gruppen**

Die Bewertung der Problemlagen differiert erwartungsgemäß je nach Akteursgruppe. Beispielsweise stehen bei den Sozialverbänden andere Problemlagen im Fokus als bei der Gruppe der Bauträger und Bauunternehmer. Nachfolgend werden daher die angeführten Aspekte differenziert nach Akteursgruppen dargestellt:

Angaben der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Hauseigentümer

- Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar
- Zu wenige große Wohnungen (für Familien, WGs, etc.)
- Steigende Nebenkosten/steigende Betriebskosten
- Steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft

Angaben der Immobilienmakler und deren Verbände, Eigentümerverschein, Bank

- Zu wenige kleine Wohnungen
- Zu wenige große Wohnungen (für Familien, WGs, etc.)
- Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar
- Steigende Nebenkosten/steigende Betriebskosten

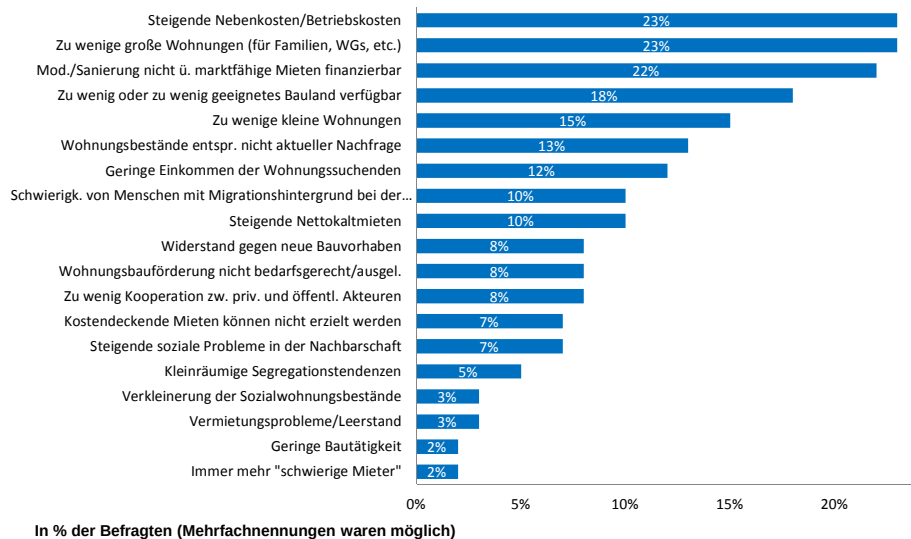
Bauwirtschaft, Bauunternehmen, Projektentwickler

- Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar
- Zu wenige große Wohnungen (für Familien, WGs, etc.)
- Steigende Nebenkosten/steigende Betriebskosten
- Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar

Sonstige (u.a. Mietervertreter und Soziale Institutionen)

- Steigende Nebenkosten/steigende Betriebskosten
- Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden
- Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar
- Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen

Abb. 13 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Kreuzen Sie bitte die Probleme an, die für Sie und Ihre Arbeit derzeit auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt am stärksten ins Gewicht fallen.



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

3 Zwischenfazit

- Einwohnerzuwächse** Heidelberg verzeichnete in den letzten Jahren nochmals deutliche Einwohnerzuwächse. Dies ist insbesondere auf starke Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen zurückzuführen. Bei Familien, aber auch bei älteren Haushalten sind hingegen negative Wanderungssalden zu verzeichnen.
- Hohe Wanderungsdynamik** Heidelberg weist - bedingt durch die hohe Anzahl von Studierenden - eine hohe Bevölkerungsfluktuation auf. In den zentralen Stadtteilen zieht jedes Jahr annähernd ein Fünftel der Bevölkerung aus bzw. wieder in den Stadtteil.
- Angespannter Wohnungsmarkt** Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist angespannt. In nahezu allen Segmenten bestehen nach Einschätzung der lokalen Wohnungsmarkexperten Nachfrageüberhänge. Der Schwerpunkt der Nachfrage richtet sich auf die zentralen Stadtteile (u.a. Neuenheim, Weststadt, Altstadt). Größere Vermietungsprobleme gibt es in Heidelberg derzeit nicht. Die Bestandsmieten bewegen sich vielfach noch auf einem moderaten Niveau. Die Neuvertragsmieten liegen jedoch vielfach im Bereich von rund 10 € pro m². In guten Lagen können sogar noch deutlich höhere Mieten erzielt werden. Ausgenommen sind insbesondere Teilbestände der Wohnungsgenossenschaften sowie der städtischen Wohnungsgesellschaft (GGH). Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus haben auch verstärkt mittlere Einkommensgruppen Probleme, in Heidelberg eine adäquate Wohnung zu finden. In der Konsequenz weichen viele Haushalte auf das preisgünstigere Umland aus. Insbesondere Haushalte mit Wunsch nach einem Einfamilienhaus finden in Heidelberg kaum Angebote. Zum einen gibt es rein quantitativ nur eine geringe Zahl von Einfamilienhäusern und zum anderen sind die vorhandenen Angebote preislich vielfach für junge Familien nicht realisierbar. Die nördlich gelegenen Umlandgemeinden entlang der Bergstraße (bis Weinheim) sind jedoch ebenfalls stark nachgefragt und bewegen sich preislich annähernd auf Heidelberger Niveau.

**Entspannung durch
zusätzliches Woh-
nungsangebot**

Die Bautätigkeit war in Heidelberg vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks eher verhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte daher nicht gedeckt werden. Bereits mittelfristig wird sich die Situation aufgrund der Bebauung der Bahnstadt und der zur Verfügung stehenden Wohnungen auf den Konversionsflächen entspannen. Die Wohnungen auf dem Gelände des Patrick Henry Villages gelten in der jetzigen Form unter den Experten als schwer vermarktbare. Allerdings wird auf absehbare Zeit in den zentralen Stadtteilen aufgrund der besonderen Lagequalitäten keine Marktentspannung eintreten. Vor diesem Hintergrund ist die Häufung von beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen kritisch zu sehen, da sich hierdurch knapper Mietwohnraum tendenziell verteuert.

Zusammenfassende Darstellung auf Ebene von Stadtteilsteckbriefen und Stadtteiltypen

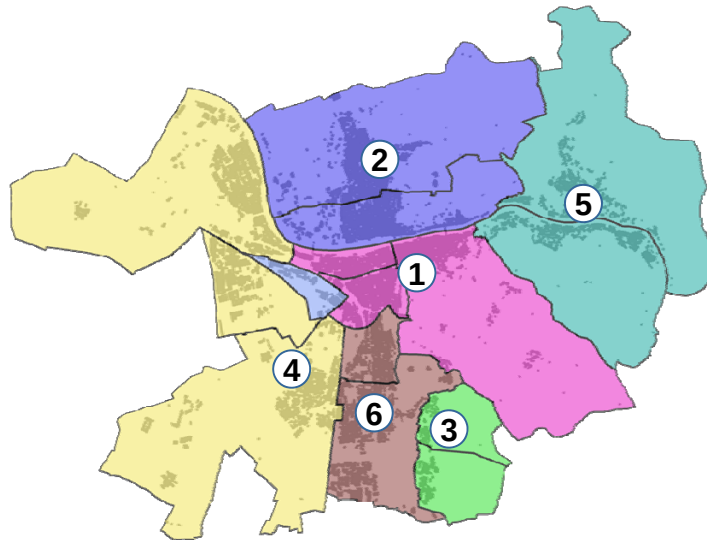
**Aufbereitung der
Ergebnisse in Form
von Stadtteilsteck-
briefen**

Die Ergebnisse der kleinräumigen quartiersspezifischen Analysen werden in zweiseitigen Quartiersprofilen dargestellt. Die jeweiligen Charakteristika sowie die wesentlichen Ausgangsbedingungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung werden in den Steckbriefen in Form von anschaulichen Grafiken und Daten dargestellt. Damit werden kleinräumige Unterschiede der Wohnungsmarktsituation und der daraus resultierenden Entwicklungspotenziale und -hemmnisse der einzelnen Quartiere transparent. Die Steckbriefe sind im Anhang abgedruckt.

Stadtteiltypen

Auf Basis der Ergebnisse der Situations-Analyse wurden die Quartiere in Gebietstypen mit unterschiedlichen wohnungsmarktbezogenen Handlungsbedarfen eingeteilt. Dieser Arbeitsschritt diente dazu, Quartiere mit vergleichbaren wohnungsmarktbezogenen Konstellationen zu identifizieren, so dass darauf basierend gebietstypenspezifische Handlungsempfehlungen abgeleitet werden können.

Abb. 14 Übersicht Stadtteiltypen



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Für die Bildung der Gebietstypen wurden insbesondere die zentralen wohnungsmarktrelevanten Dimensionen Bevölkerungsstruktur, Art des vorhandenen Wohnungsangebotes und Entwicklungspotenziale der Quartiere herangezogen. Vergleichbare Konstellationen bezüglich dieser Dimensionen deuten auf ähnliche wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe hin. Für die Stadt Heidelberg lassen sich die folgenden sechs Stadtteiltypen identifizieren:

Stadtteiltyp 1 - Dynamisches Zentrum:

- Altstadt
- Weststadt
- Bergheim

Stadtteiltyp 2 - Nachgefragter Norden:

- Neuenheim
- Handschuhsheim

Stadtteiltyp 3 - Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf:

- Emmertsgrund
- Boxberg

Stadtteiltyp 4 - Westen im Umbruch:

- Kirchheim
- Pfaffengrund
- Wieblingen

Stadtteiltyp 5 - Konsolidierter Osten:

- Ziegelhausen
- Schlierbach

Stadtteiltyp 6 - Südliche Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial:

- Südstadt
- Rohrbach

Nachfolgend werden die Charakteristika der Stadtteiltypen dargestellt.

Dynamisches Zentrum

- Historischer Wohnungsbestand
- Hoher Anteil Mehrfamilienhäuser
- Kleine bis mittelgroße Wohnungen
- Hohe Fluktuation, attraktiv für Zuzügler
- Hohe Nachfrage
- Hohes Mietniveau (etwas geringer in Bergheim) Mieten moderat (Bergheim) bis stark ansteigend
- Hohes Kaufpreisniveau, deutlicher Anstieg in Alt- und Weststadt
- Hoher Anteil von Studenten, Startern und Konsolidierern

Nachgefragter Norden

- Mittelalter Wohnungsbestand
- Überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Mittelgroße bis große Wohnungen (bis auf Studentenwohnheime)

Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf

- Hohe Attraktivität, hohe Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit hohem Mietniveau
- Mieten moderat bis stark (Neuenheim) ansteigend
- Hohes Kaufpreisniveau, insbesondere in Neuenheim

- Mittelalter bis neuerer Wohnungsbestand
- Überwiegend Mehrfamilienhäuser (Wohnhochhäuser)
- Mittelgroße bis große Wohnungen
- Viele Familien (Emmertsgrund) / viele Senioren (Boxberg)
- Niedrige Fluktuation / Niedrige Attraktivität für Binnenumzüge (Boxberg)
- Hoher Anteil Sozialwohnungen, Niedriges Mietniveau, Mieten stagnierend bis zurückgehend (Emmertsgrund)
- Niedriges Kaufpreisniveau, stagnierend

Westen im Umbruch

- Mittelalter Wohnungsbestand
- 1/4 bis 1/3 der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, sonst Mehrfamilienhäuser
- Mittelgroße bis große Wohnungen
- Hoher Anteil Seniorenhaushalte (Pfaffengrund)
- Vergleichsweise viele Sozialwohnungen, Niedriges bis mittleres Mietniveau, Mieten stark ansteigend
- Niedriges bis mittleres Kaufpreisniveau, stagnierend (Kirchheim ansteigend)
- Hohes Konversionspotential als Entwicklungspuffer

Konsolidierter Osten

- Mittelalter Wohnungsbestand
- Vergleichsweise viele Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eher große Wohnungen
- Keine große Attraktivität für Binnenumzüge
- Mittleres Mietniveau, Mieten moderat bis stark (Schlierbach) ansteigend
- Mittleres bis hohes Kaufpreisniveau, stagnierend (Ziegelhausen) bis ansteigend (Schlierbach)

**Südliche Gebiete mit
hohem Entwick-
lungspotenzial**

- Mittelalter bis neuerer Wohnungsbestand
- Hoher Anteil von Wohnungen in
und Mehrfamilienhäusern
- Mitttelgroße Wohnungen
- Mittlere bis hohe (Rohrbach) Attraktivität für Bin-
nenumzüge
- Mittleres Mietniveau, Mieten moderat ansteigend
- Mittleres Kaufpreisniveau
- Hohes Konversionspotential als Entwicklungspuf-
fer

4 Wohnungsmarktprognose

Wohnungsmarkt- prognose bis 2030

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Heidelberg und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Grundlage bildet eine Bevölkerungsprognose der Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, der Jahre 2011 bis 2030. Zur Darstellung der Nachfrageentwicklung wurde eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Bevölkerungsprognose aufbaut. Die hierdurch ermittelte Nachfrage wurde in einem weiteren Schritt dem vorhandenen Wohnungsangebot gegenüber gestellt. Im Folgenden werden zusammengefasst die wichtigsten Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose skizziert. Daran anknüpfend werden ausführlich die Ergebnisse der Haushaltsprognose dargestellt.

4.1 Städtische Bevölkerungsprognose

Annahmen städtische Bevölkerungsprognose

- Ausgangsbasis: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz.
- Es wurden die altersspezifischen Sterbeziffern des Statistischen Landesamtes B.-W. verwendet.
- Die Lebenserwartung nimmt für beide Geschlechter weiter zu.
- Aus den Geburten der letzten 5 Jahre errechneten sich stadtteilbezogene altersspezifische Geburtenziffern; die Stadtteile wurden entsprechend der Geburtenentwicklung 5 Kategorien zugeordnet.
- Die altersspezifische Außen- und Binnenwanderung ergab sich als freie Entwicklung aus den altersspezifischen Wanderungen der letzten 5 Jahre in den Stadtteilen.
- Der Bevölkerungszuwachs aus Neubautätigkeit (Bahnstadt) und Konversion orientiert sich an den aktuell vorliegenden Informationen hinsichtlich Planung bzw. Baufertigstellung.
- Die Zuwanderung in die Bahnstadt und in Konversionsgebiete resultiert je zur Hälfte aus Binnen- und Außenzuzügen.

Ergebnisse Bevölkerungsprognose

- Anstieg der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 135.875 im Jahr 2011 auf 146.376 im Jahr 2020 und 148.723 im Jahr 2030.
- Deutlicher Anstieg der Kinder und Jugendlichen sowie der über 65-Jährigen
- Leichter Rückgang der jungen Erwachsenen (18- bis 25-Jährige)
- Moderater Anstieg der 25- bis 65-Jährigen
- Hoher Geburtenüberschuss über den gesamten Prognosezeitraum
- Starke Wanderungsgewinne bis zum Jahr 2018 - in den Folgejahren → ausgeglichener Wanderungssaldo

4.2 Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

Da letztlich nicht die reine Bevölkerung, sondern die Haushalte die relevante Größe der Wohnungsnachfrage darstellen, wird im Nachfolgenden die Struktur und Entwicklung der Haushalte in der Stadt Heidelberg dargestellt.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

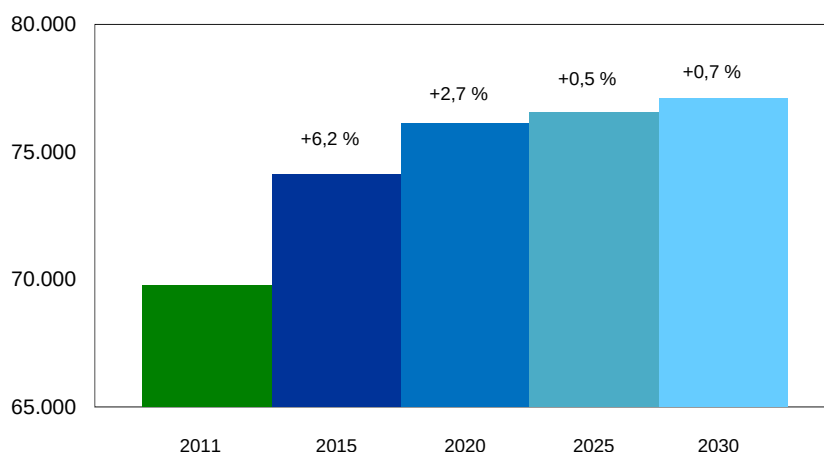
Um die aktuelle Struktur der Haushalte in den Stadtteilen Heidelbergs und deren zukünftige Struktur zu berechnen, wurde durch GEWOS - auf Basis der Bevölkerungsprognose der Stadt Heidelberg - eine Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2011 erstellt. Die Bevölkerungsprognose bildet die Altersstruktur der Bevölkerung in den einzelnen Prognosejahren und Stadtteilen ab. Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurde die Bevölkerung stadtteilspezifisch zunächst um die Nebenwohnsitzbevölkerung ergänzt und um die Bewohner von nicht-wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen verringert. Als nicht-wohnungsmarktrelevante Bewohner gelten - nach Absprache mit der Auftraggeberin - Personen mit Wohnort in Alten(pflege)heimen, Behindertenwohnheimen, Kinder- und Jugendheimen, Klöstern, Krankenhäusern, Internaten sowie Schülerwohnheimen. Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung für Heidelberg insgesamt wurde somit ausgehend von der Bevölkerungszahl (135.875) um die Nebenwohnsitzbevölkerung (4.272) ergänzt und um die Wohnheimbevölkerung (2.491) verringert.

Begriffsdefinition	Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte weicht von den Haushaltszahlen der Stadt Heidelberg ab. Hintergrund ist die unterschiedliche Definition des Haushaltsbegriffs. Der Haushaltsbegriff von GEWOS geht davon aus, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt. Diese Abgrenzung des Haushaltsbegriffs ist notwendig, um den Bedarf an Wohnungen abzuleiten.
Wohnungsmarktrelevante Haushalte	Die im Rahmen des städtischen Haushaltsgenerierungsverfahrens ermittelten Werte überschätzen tendenziell die Zahl der Einpersonenhaushalte und unterschätzen die Zahl der Mehrpersonenhaushalte. Daher können die Haushaltszahlen der Stadt für die Prognose nicht „eins zu eins“ übernommen werden. So bildet jede selbst wirtschaftende Person einen Haushalt unabhängig davon, ob eine Wohnung alleine bewohnt oder mit mehreren Personen geteilt wird. Dies gilt insbesondere auch für Wohngemeinschaften. Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft werden häufig als separate Haushalte erfasst. In der Konsequenz gibt es nach dem städtischen Generierungsverfahren mehr Haushalte als Wohnungen. In dem von GEWOS vorgestellten Verfahren bewohnt ein Haushalt eine Wohnung. Eine Wohngemeinschaft bildet demnach nur einen Haushalt.
Fluktuationsreserve in Höhe von 3,5 %	Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 bis 4 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird der leichte Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Dies gilt insbesondere für den Heidelberger Wohnungsmarkt, da dieser aufgrund der hohen Studentenzahl durch eine sehr hohe Fluktuation geprägt ist. Für Heidelberg wurde daher eine Fluktuationsreserve von 3,5 % angenommen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Fluktuationsreserve nicht gleichzusetzen ist mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet. Zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung.

+ 7.300 wohnungs- marktrelevante Haushalte bis 2030

In der Stadt Heidelberg leben im Jahr 2011 rund 69.800 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2020 um rund 6.300 und bis zum Jahr 2030 um 7.300 Haushalte steigen. Wie bereits die Bevölkerungsprognose erwarten lässt, steigt die Zahl der Haushalte bis 2020 sehr stark. Hintergrund ist die große Zahl von freierwerdenden Wohnungen auf den Konversionsflächen sowie der umfangreiche Wohnungsneubau in der Bahnstadt. In den Jahren ab 2020 steigt die Zahl der Haushalte hingegen mit einer wesentlich geringeren Dynamik.

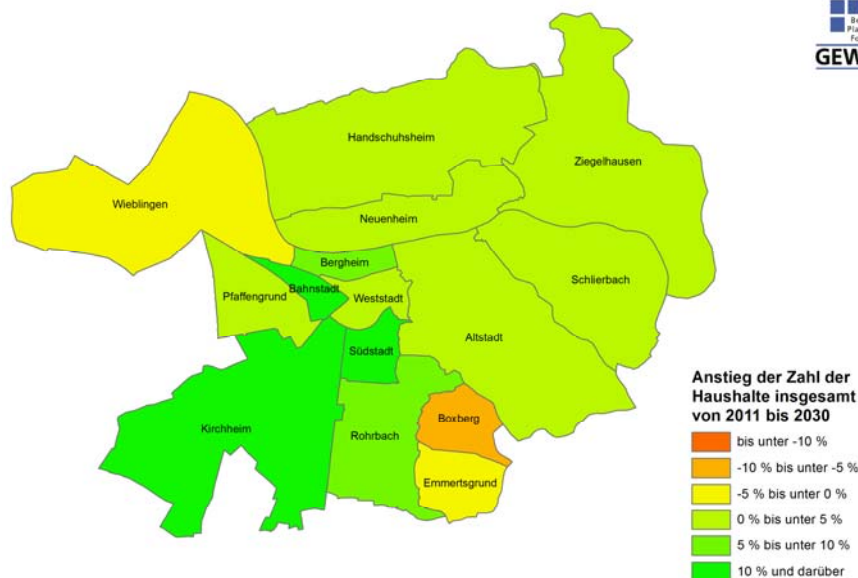
Abb. 15 Haushaltszahlen in Heidelberg 2011 bis 2030



Anstieg der Haushalte insbesondere in der Südstadt und in Kirchheim

Ein überdurchschnittlich hoher Anstieg der Haushalte wird in den Stadtteilen Südstadt und Kirchheim erwartet. In Kirchheim wird die Zahl der Haushalte von rund 8.240 Haushalten auf über 10.000 Haushalte ansteigen. Für die Südstadt wird ein Anstieg der Haushaltszahlen von 2.090 auf über 2.800 Haushalte erwartet. Vergleichsweise moderat wird sich die Zahl der Haushalte in Schlierbach und Ziegelhausen entwickeln. Leicht rückläufig ist hingegen die Haushaltsentwicklung in Wieblingen, am Boxberg und im Emmertsgrund.

Abb. 16 Entwicklung Zahl der Haushalte 2011-2030



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

4.2.1 Prognose Haushaltstypen

In einem nächsten Schritt wurde in Anlehnung an die Untersuchung „Wohntypen in Heidelberg“ aus dem Jahr 2011 die Haushaltsentwicklung differenziert nach den folgenden Haushaltstypen fortgeschrieben (in Klammern: Alter des Haushaltsvorstands, Kind/er):

- Studenten (18 bis 30 Jahre)
- Starter (18 bis 30 Jahre)
- Konsolidierer (30 bis 50 Jahre)
- Familien (Minderjähriges Kind im Haushalt)
- Mid-Ager (50 bis 65 Jahre)
- Senioren (über 65 Jahre)
- Sonstige Haushalte (alle Altersklassen)

Eine detaillierte Beschreibung der Haushaltstypen kann der angeführten Untersuchung entnommen werden.

**Stärkste Zunahme
bei der Gruppe der
Senioren**

Die stärkste Zunahme ist bei der Gruppe der Senioren festzustellen. So steigt die Zahl der Seniorenhaushalte bis 2030 um knapp 4.000 oder 26 % auf 19.200 Haushalte an. Ferner ist eine starke Zunahme bei den Konsolidierern (+ 10 %) festzustellen. Eine stabile Entwicklung ist bei den Studenten (+ 1 %) und den Starterhaushalten (+ 2 %) zu beobachten.

**Divergierende Ent-
wicklungstrends im
Prognoseverlauf**

Bezogen auf die einzelnen Haushaltstypen sind unterschiedliche Entwicklungsrichtungen im Prognosezeitraum festzustellen. So sind bei allen Haushaltstypen bis zum Jahr 2020 deutliche Zuwächse zu registrieren (vgl. Abb. 17). Die stärksten Zuwächse weisen die Konsolidierer-, Familien- und Seniorenhaushalte auf. Ab 2020 kippt die Entwicklung: Bei allen Haushaltstypen - bis auf die Mid-Ager- und die Seniorenhaushalte - ist eine rückläufige Entwicklung bis 2030 festzustellen. Aufgrund des deutlichen Haushaltsanstiegs bei den Seniorenhaushalten steigt die Haushaltszahl insgesamt dennoch leicht an. Hintergrund für die divergierenden Entwicklungstrends sind unterschiedliche Wanderungsvolumina. Während bis zum Jahr 2018 noch eine deutliche Zuwanderung von einer überwiegend jungen Bevölkerung erwartet wird, schwächen sich die Wanderungsgewinne deutlich ab, so dass im Prognoseverlauf auch in Heidelberg die allgemeinen Alterungstendenzen stärker sichtbar werden.

Abb: 17 Haushaltstypen 2011/2020/2030 in Heidelberg

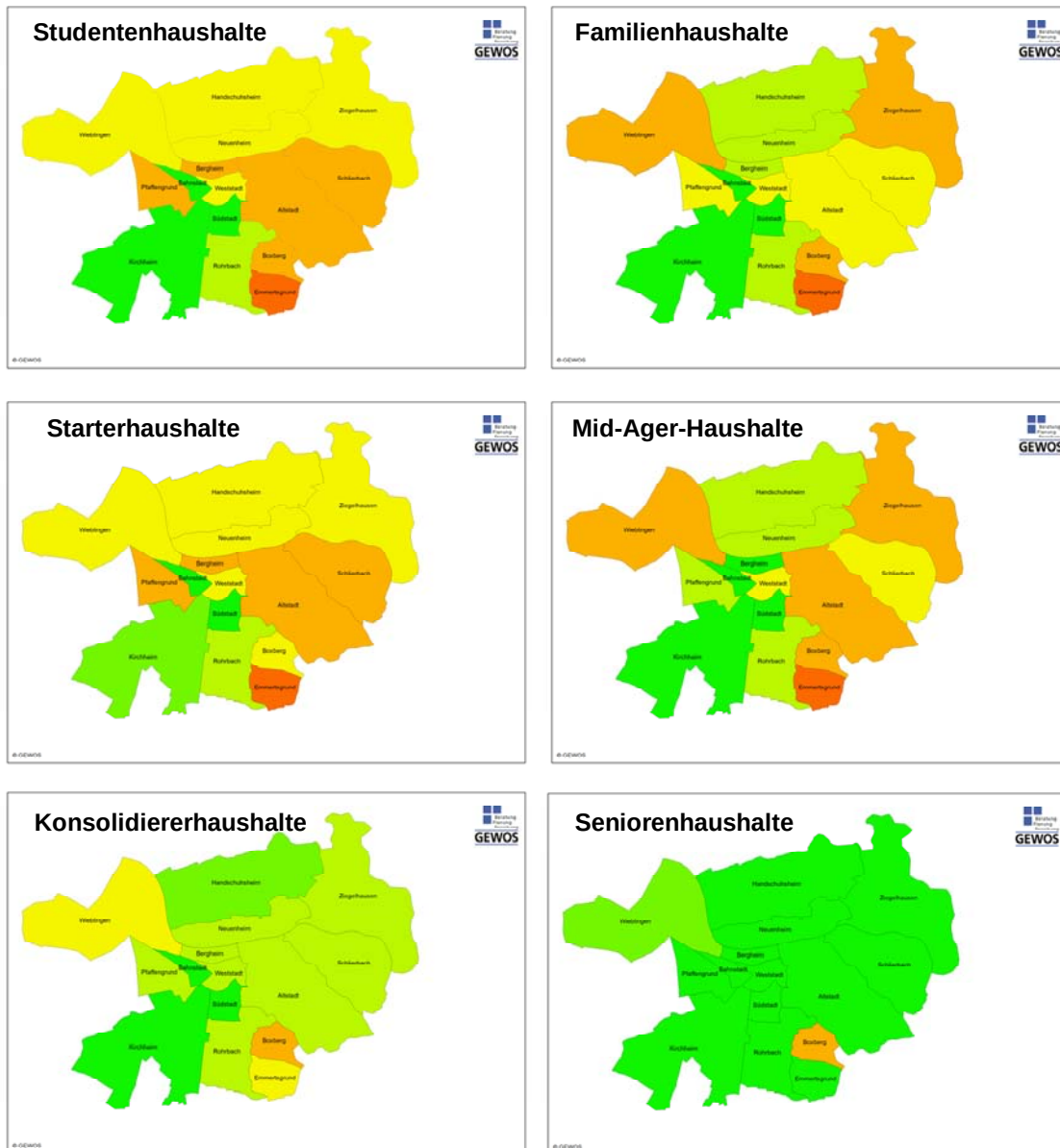
	Gesamtstadt 2011	Gesamtstadt 2020	Gesamtstadt 2030	Entwicklung 2011-2020	Entwicklung 2020-2030
Studenten	8.740	9.060	8.840	↗ 4%	↘ -2%
Starter	6.130	6.420	6.270	↗ 5%	↘ -2%
Konsolidierer	9.800	11.370	10.750	↗ 14%	↘ -6%
Familien	11.650	12.620	12.410	↗ 8%	↘ -2%
Mid-Ager	14.740	15.540	15.760	↗ 5%	↗ 1%
Senioren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

Kleinräumige Entwicklung der Haushalte

Auf Basis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wurde in einem weiteren Arbeitsschritt eine kleinräumige Prognose der Haushalte differenziert nach Haushaltstypen durchgeführt. Hinsichtlich der Seniorenhaushalte wird in annähernd allen Stadtteilen ein mittlerer bis starker Anstieg erwartet. Einzige Ausnahme bildet der Boxberg. Hintergrund ist der erwartete Generationenwechsel in diesem Stadtteil. Die Zahl der Studenten- und Starterhaushalte wird in den innerstädtischen Stadtteilen leicht zurückgehen. Dies liegt weniger daran, dass diese Stadtteile nicht mehr für Studentenhaushalte attraktiv sind oder die Zahl der Studenten insgesamt sinkt, vielmehr zeigte sich bereits in den vergangenen Jahren, dass die innenstadtnahen Stadtteile zunehmend auch für andere Zielgruppen attraktiv werden.

Die Zahl der Familien wird in Wieblingen und Ziegelhausen deutlich abnehmen. Hintergrund ist auch hier ein einsetzender Generationenwechsel und eine zunehmend alternde Bevölkerung. Haushaltsübergreifend werden - wie bereits angeführt - Kirchheim und die Südstadt profitieren.

Abb. 18 Entwicklung Zahl Haushalte 2011-2030



Quelle: GEWOS Haushaltsprognose



4.2.2 Prognose Zielgruppen/Wohnkonzepte

Neben der Entwicklung der Haushaltstypen wurde ebenfalls in Anlehnung an die Studie „Wohntypen in Heidelberg“ aus dem Jahr 2011 die Entwicklung von Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnkonzepten fortgeschrieben. Im Rahmen der Prognose wurde die Entwicklung für vier Zielgruppen (+ Sonstige) fortgeschrieben. Dies sind im Einzelnen:

- Die Dynamischen
- Die Häuslichen
- Die Anspruchsvollen
- Die Kleinbürgerlichen

Zielgruppen werden durch Nachfragepräferenzen definiert

Die Zielgruppen werden nicht durch das Alter der Haushalte oder der Haushaltsstruktur definiert, sondern vielmehr durch die subjektive Orientierung bzw. den Nachfragepräferenzen der einzelnen Typen. Vereinfachend zeichnen sich die dynamischen Zielgruppen durch einen progressiven und lifestyle-orientierten Lebensstil aus. Wichtig ist ein urbanes Umfeld mit einem breiten Angebot an Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten. Die häuslichen Zielgruppen sind hingegen fest im Wohnumfeld verankert und stark nach innen orientiert. Familiäre Werte sind von zentraler Bedeutung. Die Anspruchsvollen haben hohe Anforderungen an die Wohnsituation und das Wohnumfeld. Die kleinbürgerlichen Zielgruppen kennzeichnen hingegen eine geringe Mobilität und ein hohes Durchschnittsalter. Eine detaillierte Beschreibung der Zielgruppen kann der angeführten Studie „Wohntypen in Heidelberg“ entnommen werden.

Zahlen können nur Trend widerspiegeln

Die Prognose der Zielgruppen ist problematisch, da Lebensstile und Wohnkonzepte sich nicht linear entwickeln, sondern von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst werden. Die angeführten Zahlen können dementsprechend nur als Trend interpretiert werden. Ferner sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass anhand der Zahlen (siehe Abb. 19) kaum Rückschlüsse auf die Kaufkraft oder die Nachfrage nach Preissegmenten möglich sind.

Dynamische und anspruchsvolle Zielgruppen gewinnen an Bedeutung

Bis 2030 werden alle Zielgruppen weiter zunehmen, allerdings in unterschiedlicher Ausprägung. Die häuslichen und kleinbürgerlichen Zielgruppen werden tendenziell an Bedeutung verlieren, wohingegen die dynamischen und anspruchsvollen Zielgruppen an Bedeutung gewinnen. Dynamische Zielgruppen gewinnen an Bedeutung, weil immer mehr ältere Haushalte Wohn- und Lebensweisen in das Alter übernehmen. So ist bereits heute eine höhere Mobilität bei den älteren Haushalten festzustellen. Zudem treten ältere Haushalte verstärkt als Nachfrager von urbanen Wohnstandorten auf. Gleiches gilt für die anspruchsvollen Haushalte. Von GEWOS durchgeführte Befragungsergebnisse der letzten Jahre und Jahrzehnte zeigen auf, dass der Wohnung und dem Wohnumfeld eine deutlich höhere Bedeutung beigemessen wird als früher. GEWOS geht diesbezüglich von einem anhaltenden Trend aus.

Abb. 19 Entwicklung der Zielgruppen

	Häuslich	Dynamisch	Anspruchsvoll	Kleinbürgerlich	Sonstige
Haushalte 2011	14.570	19.420	18.620	13.680	3.500
Haushalte 2020	15.390	21.490	21.070	14.190	3.980
Haushalte 2030	14.780	21.860	22.190	14.400	3.850
Entwicklung 2011-2020	6%	11%	13%	4%	14%
Entwicklung 2011-2030	1%	13%	19%	5%	10%
Entwicklung 2020-2030	-4%	2%	5%	1%	-3%

4.3 Wohnungsmarktbilanz

Fortschreibung des Bestandes

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungsbaupolitik in der Stadt Heidelberg darzustellen, wurde der wohnungsmarktrelevante Bestand von Ende 2011 bis zum Jahr 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung in der Bahnstadt und Nutzung des Wohnungsbestandes auf den Konversionsflächen fortgeschrieben. Ein darüber hinaus gehender Wohnungsneubau wurde nicht berücksichtigt. Hinsichtlich der künftigen Wohnungsabgänge wurde unterstellt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiteren Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen in Höhe von rund 200 Wohneinheiten im Jahr zu rechnen ist. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

Ferner sind folgende Aspekte beim Wohnungsabgang zu berücksichtigen:

- Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen oder die Umgestaltung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ein Einfamilienhaus
- Ein - wenn auch geringer - Anteil der Wohnungen wird unbewohnbar und steht damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt.

Unterscheidung von zwei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich zwei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten. Um diesen Bedarf zu decken, müssen neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung. Der Ersatzbedarf kann bei Abrissmaßnahmen auf den bestehenden Flächen realisiert werden.

Annahme: Ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz 2011

Unter Berücksichtigung der für einen stabilen Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve in Höhe von 2.500 Wohneinheiten oder 3,5 % wurde für das Jahr 2011 von einer ausgeglichenen Wohnungsmarktbilanz ausgegangen. Das heißt, dass für jeden zusätzlichen Haushalt auch eine zusätzliche Wohnung zur Verfügung gestellt werden muss. Ferner muss gewährleistet werden, dass abgängige Wohnungen durch eine gleiche Anzahl neuer Wohnungen ersetzt werden, anderenfalls reduziert sich das Angebot.

Ersatzbedarf von 3.800 Wohneinheiten

Aus der Fortschreibung des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes bis 2030 ergibt sich ein Ersatzbedarf von gerundet 3.800 Wohneinheiten.

Zusatzbedarf 2.400 Wohnungen

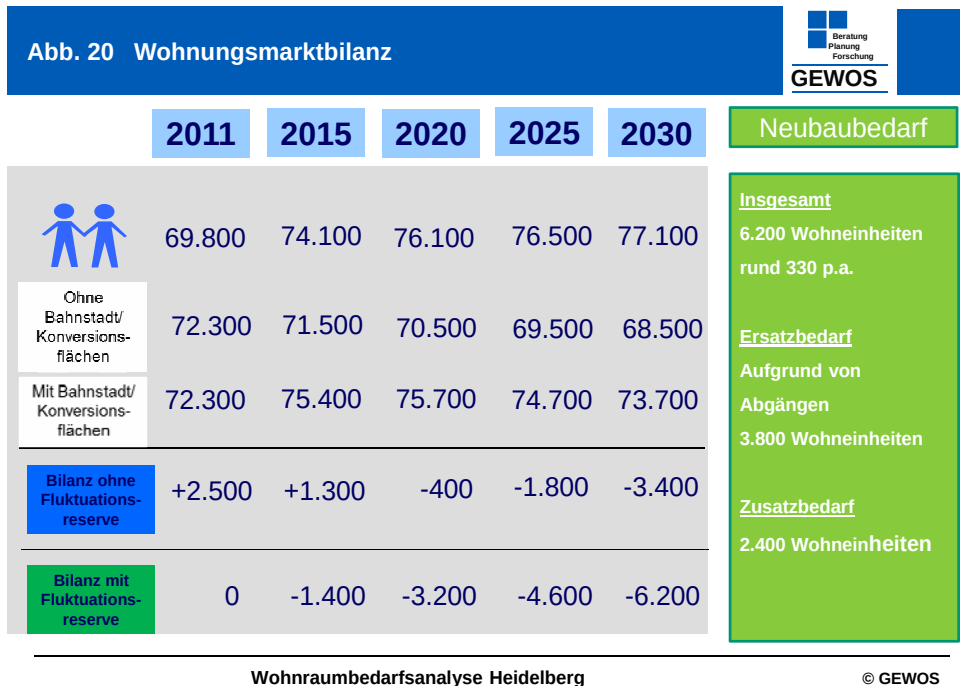
Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Für Heidelberg wird - wie bereits angeführt - bis zum Jahr 2030 von einem Haushaltsanstieg von 7.300 ausgegangen. Ein Großteil des Zusatzbedarfs kann durch den Neubau auf

dem Areal der Bahnstadt und die Wohnungszugänge auf den Konversionsflächen abgedeckt werden (bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands wurde davon ausgegangen, dass rund 5.200 Wohnungen dem Markt zusätzlich zur Verfügung gestellt werden). Allerdings gibt es auch darüber hinaus noch eine nicht gedeckte Nachfrage. Diese setzt sich zusammen aus der Differenz zwischen dem Haushaltsanstieg (+7.300) und den Wohnungszugängen (Bahnstadt und Konversionsflächen = 5.200) sowie eine Erhöhung der Fluktuationsreserve (+300 Wohnungen). Letzteres ist notwendig, da eine größere Anzahl von Haushalten auch eine quantitativ höhere Fluktuationsreserve benötigt. Für das Jahr 2030 ergeben sich zusammengefasst die folgenden Bedarfe:

- + 7.300 Wohnungen = Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs
 - + 3.800 Wohnungen = Notwendiger Ersatzbedarf
 - + 300 Wohnungen = Anpassung der Fluktuationsreserve aufgrund eines Haushaltsanstiegs
 - - 5.200 Wohnungen = Neubau/Zugänge aufgrund Bahnstadt & Konversionsflächen
-
- 6.200 Wohnungen = Neubaubedarf

Flächenbedarf

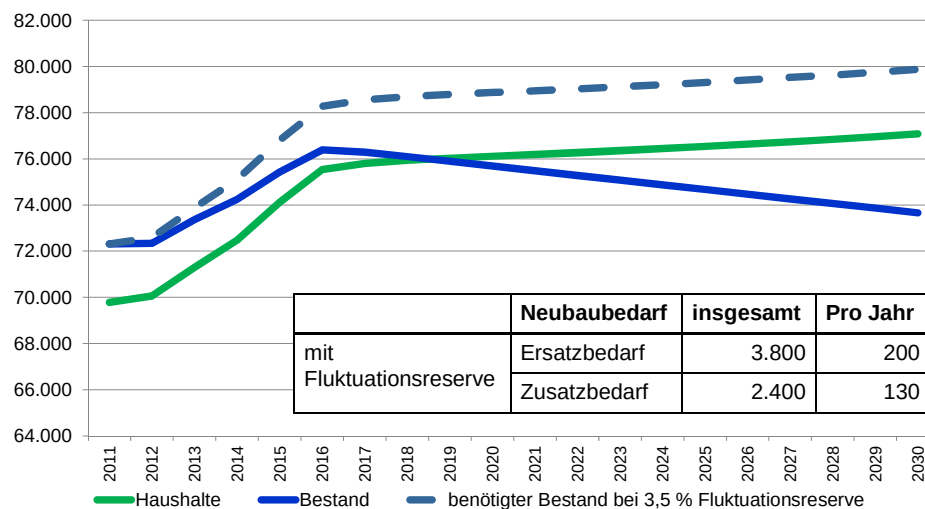
Je nach Möglichkeit, den Ersatzbedarf an Ort und Stelle zu realisieren, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für den Ersatzwohnungsbau. Hinzukommt der Flächenbedarf für den Zusatzbedarf von rund 2.400 Wohnungen.



**Wohnungsmarkt-
bilanz 2030 ergibt
Neubaubedarf von
6.200 Wohneinheiten**

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten und der erforderlichen Fluktuationsreserve ergibt sich für die Stadt Heidelberg bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von 6.200 Wohneinheiten. Um diesen Bedarf vollständig zu decken, müssten jährlich knapp 330 Wohneinheiten gebaut werden. Abbildung 20 und 21 geben Auskunft über die Wohnungsbedarfe im Prognoseverlauf.

Abb. 21 Wohnungsmarktprognose



12

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

4.4 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Ableitung des Bedarfs problematisch

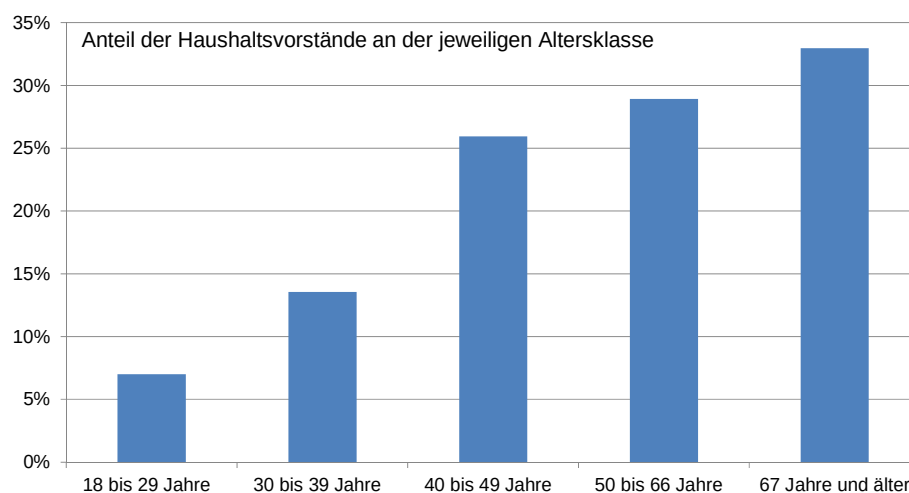
Grundsätzlich ist die Ableitung des Bedarfs von Ein- und Zweifamilienhäusern für Großstädte mit einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dies in Heidelberg der Fall ist, problematisch, da hier häufig ein vergleichsweise geringes Angebot auf eine hohe Nachfrage trifft. Zudem besteht vielfach nicht die Möglichkeit, nachfragegerechte Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung zu stellen.

Momentaner Nachfrageüberhang nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Ergebnisse der Expertengespräche und -befragung (vgl. S. 29 ff.) sowie die Ergebnisse der durchgeführten Haushaltsbefragung („Wohntypen in Heidelberg“ 2011) bestätigen die Aussagen für Heidelberg. Nach Auffassung der lokalen Wohnungsmarktextperten gibt es eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Ausdruck dessen ist ein Nachfrageüberhang in diesem Segment, der - da durch die Konversionsflächen und die Bahnstadt kaum Entlastung geschaffen wird - zukünftig kaum abgebaut werden kann.

Die Frage, in welchem Umfang die Nachfrage bedient werden soll, ist schlussendlich auf politischer Ebene zu beantworten. Um den Entscheidungsträgern eine Orientierung geben zu können, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens eine - zu diskutierende - Zielgröße für die Versorgung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angesetzt. Als Orientierungsgröße wurde die derzeitige Altersstruktur der Ein- und Zweifamilienhausbewohner herangezogen. Nach einer Sonderauswertung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik leben rund 25 % der 40- bis 49-Jährigen in Heidelberg in Ein- und Zweifamilienhäusern. Vor diesem Hintergrund wurde das Ziel formuliert, dass auch zukünftig 25 % der Haushalte in der Lebensphase von 30 bis 50 Jahren, die Möglichkeit haben sollten, in Heidelberg ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu beziehen.

Abb. 22 Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbewohner (Stand 2012)



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

**Vergleichsweise
viele Bestandsobjekte
werden auf den
Markt kommen**

Diese Quote ist jedoch nicht übertragbar auf die zukünftigen Neubauaktivitäten. Ob diese Zielgröße erfüllt werden kann, ist einerseits abhängig von der Entwicklung der Alterskohorte der 30- bis 50-Jährigen und andererseits von der Zahl der Bestandsobjekte, die zukünftig auf den Markt kommen werden. Wie Abbildung 22 zeigt, ist der

Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbewohner bei den über 66-Jährigen mit rund 33 % am höchsten. Aufgrund des hohen Anteils der Ein- und Zweifamilienhausbewohner an den über 66-Jährigen werden kurz- bis mittelfristig vergleichsweise viele Einfamilienhäuser „freigesetzt“ bzw. neuen Haushalten zur Verfügung stehen.

**Zusatzbedarf von
1.210 Wohnungen in
Ein- und Zweifamili-
enhäusern**

In der Tabelle 11 wird eine Bilanzierung der Nachfrage und der erwarteten Zahl der Bestandswohnungen, die zukünftig auf den Markt angeboten werden, vorgenommen. Bis zum Jahr 2030 wird die Nachfrage - unter der Bedingung, dass jeder vierte 30- bis 50-Jährige ein Ein- oder Zweifamilienhaus bezieht - auf rund 6.500 Haushalte anwachsen. Demgegenüber steht ein Freisetzungspotenzial von rund 5.290 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Folglich entsteht bis zum Jahr 2030 ein Zusatzbedarf von etwa 1.210 Wohnungen.

Tabelle 11 Gegenüberstellung von Nachfrage und Freisetzungspotenzial				
	2015	2020	2025	2030
Nachfrage EFH/ZFH (<i>in HH</i>) (25 % der 30- bis 50- Jährigen)	1.550	3.200	4.850	6.500
Freisetzung EFH/ZFH durch Generationenwechsel (<i>in WE</i>)	1.200	2.460	3.830	5.290
Zusatzbedarf EFH/ZFH (<i>in WE</i>)	350	740	1.020	1.210

**Bahnstadt und Kon-
versionsflächen
schaffen kaum Ab-
hilfe**

Da nur ein geringer Anteil der Wohnungen in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt (rund 130 WE), wird dort nach derzeitigen Planungen kaum Entlastung in diesem Segment geschaffen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass abgängige Wohnungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ersetzt werden müssen.

4.5 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es ist Ziel der Stadt Heidelberg diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes Wohnungsangebot bereitzustellen. *“Die Stadt Heidelberg will das Menschenrecht auf Wohnung sichern. Unter Konzentration ihrer Anstrengungen auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt will sie die Wohnversorgung insbesondere für Personen, die ihren Arbeits-/Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben, sichern“ (Stadtentwicklungsplan 2015).* Zu den Nachfragern von preisgünstigem Wohnraum zählen neben den Transferleistungsempfängern und Studenten auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Aber auch Schwellenhaushalte und Mittelschichtshaushalte sind angesichts des Preisniveaus des Heidelberger Wohnungsmarktes auf Wohnungen in einem für Heidelberg relativ niedrigen bzw. mittleren Preissegment angewiesen.

Berechnung der Wohnkostenbelastung

Grundsätzlich ist die Frage, welche Wohnung preisgünstig ist, nur schwer zu objektivieren. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Modellrechnung auf Basis der Wohnkostenbelastung durchgeführt, die auf eine bezahlbare Wohnkostenbelastung abzielt. Sie wurde separat zu den Prognoserechnungen aufgestellt und konzentriert sich auf die Nachfrageseite. Als Zielgrößen wurden Wohnkostenbelastungen von 25 %, 30 % und 35 % des Haushaltsnettoeinkommens festgelegt. Bezugsgröße ist die Nettokaltmiete. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung eines Haushalts mit Kindern in der Region Rhein-Neckar beträgt, bezogen auf die Bruttokaltmiete, rund 23,4 %.

Rückgriff auf Mikrozensusergebnisse

Zur Abschätzung der Zahl der Heidelberger Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (differenziert nach Haushaltsgröße) der Haushaltsprognose zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Ein-

kommensverhältnisse wurde - mangels Daten für Heidelberg - auf die Mikrozensusergebnisse des Landes Baden-Württemberg abgestellt.

Berücksichtigung der Wohnungsgrößen und der Quadratmetermiete

Ob eine Wohnung zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden kann, ist abhängig vom Preis und der Größe der Wohnung. Preisgünstig ist eine Wohnung im vorliegenden Modell, wenn die Nettokaltmiete einer Wohnung geringer ist als das Produkt aus Wohnungsgröße (differenziert nach Haushaltsgröße gemäß Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG)) und einer Quadratmetermiete von 5,00 € bzw. 7,50 €.

Tabelle 12 Untere und obere Mietobergrenzen				
	Haushaltsgröße	Wohnungsgröße (LWoFG)	Gesetzte Nettokaltmiete je m²	Mietobergrenze
Untere Mietobergrenze	1 PHH	45 m²	5,00 €	225,00 €
Obere Mietobergrenze	1 PHH	45 m²	7,50 €	337,50 €
Untere Mietobergrenze	2 PHH	60 m²	5,00 €	300,00 €
Obere Mietobergrenze	2 PHH	60 m²	7,50 €	450,00 €
Untere Mietobergrenze	3 PHH	75 m²	5,00 €	375,00 €
Obere Mietobergrenze	3 PHH	75 m²	7,50 €	562,50 €
Untere Mietobergrenze	4 PHH	90 m²	5,00 €	450,00 €
Obere Mietobergrenze	4 PHH	90 m²	7,50 €	675,00 €
Untere Mietobergrenze	5 PHH	105 m²	5,00 €	525,00 €
Obere Mietobergrenze	5 PHH	105 m²	7,50 €	787,50 €

Folgendes Beispiel soll die Berechnungsmethodik nochmals verdeutlichen: Ein Zweipersonenhaushalt verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.200 €. Bei einer Wohnkostenbelastung von 30 % (bezogen auf die Nettokaltmiete) könnte er eine Miete von 360 € tragen. In diesem Fall würde der Haushalte nicht zu den Nachfragen nach Wohnungen unter 300 €, wohl aber zu Gruppe der Nachfrage nach Wohnungen unter 450 € zählen (vgl. Tabelle 12).

**Abschätzung des
Bedarfs für 2020 und
2030**

In einem abschließenden Schritt wurde der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum für die Jahre 2020 und 2030 abgeschätzt. Einkommen und Mietgrenzen wurden dabei konstant gehalten. Sofern die niedrigen Einkommen stärker steigen als die Mietpreise, wird sich die Situation entspannen. Im umgekehrten Fall ist eine weitere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Heidelberg die Konsequenz.

Die Abbildungen 23 bis 25 zeigen die Ergebnisse der Modellrechnungen. Die durchschnittliche Einkommensstruktur in Baden-Württemberg unterstellt, würden bei den unteren Mietobergrenzen und einer Mietbelastungsquote (bezogen auf die Nettokaltmiete) von 25 % rund 10.720 Haushalte, bei einer Mietbelastungsquote von 30 % rund 7.210 Haushalte und bei einer Mietbelastungsquote von 35 % 4.950 Haushalte „preisgünstige“ Wohnungen nachfragen. Die Differenzierung nach der Haushaltsgröße zeigt, dass insbesondere kleine Haushalte „preisgünstige“ Wohnungen nachfragen.

Wird das preisgünstige Mietpreissegment auf 7,50 € pro Quadratmeter erweitert, erhöht sich die Anzahl der preisgünstigen Nachfrager: Bei einer Mietbelastungsquote von 25 % fragen rund 25.720 Haushalte (10.720 HH sowie 15.000 HH) preisgünstige Wohnungen nach und bei Erhöhung der Mietbelastungsquote auf 30 % bzw. 35 % verringert sich die Zahl der preisgünstigen Nachfrager auf 16.400 bzw. 12.520 Haushalte.

**Mietbelastungs-
quote und Quadrat-
metermiete ent-
scheidend für Ablei-
tung des Bedarfs**

Die Anzahl der auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte ist vor allem davon abhängig, welche Wohnkostenbelastung zu Grunde gelegt wird und welche Mietobergrenze festgelegt wird. Wird eine Mietbelastungsquote von 35 % angesetzt, verringert sich der Bedarf deutlich gegenüber der Mietbelastungsquote von 25 %. Wird die Quadratmetermiete von 5,00 € auf 7,50 € erhöht, ist die Gruppe derer, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, selbstverständlich höher, da auch die Mietobergrenzen höher sind. Welche Mietbelastungsquote zur Definition von Zielsetzungen herangezogen wird, ist schlussendlich eine politische Entscheidung.

Die in den folgenden Abbildungen dargestellten Werte der unteren Grenze stellen den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum bei Berücksichtigung der unteren Mietobergrenze (5,00 € pro Quadratmeter) dar. Die in den Abbildungen aufgeführten Wert gemäß der oberen Grenze (7,50 € pro Quadratmeter) stellen einen zusätzlichen Bedarf dar. Beispiel: Im Jahr 2011 besteht - bei einer Mietbelastungsquote von 25 % ein Bedarf an 7.820 Wohnungen für Einpersonenhaushalte unter 225 €. Darüber hinaus besteht für die Gruppe der Einpersonenhaushalte ein Bedarf von 8.170 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von unter 337,50 Euro. Insgesamt besteht demnach ein Bedarf von 15.990 „preisgünstigen“ Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

**Abb. 23 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum
Mietbelastungsquote 25 %**

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

**Abb. 24 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum
Mietbelastungsquote 30 %**



		Netto- kaltmiete	2011	2020	2030	Zusatzbedarf bis 2020	Zusatzbedarf bis 2030
1 PHH	Untere Grenze	225,00 €	5.630	6.140	6.250	510	620
1 PHH	Obere Grenze	337,50 €	6.250	6.820	6.940	570	690
2 PHH	Untere Grenze	300,00 €	1.030	1.130	1.160	100	130
2 PHH	Obere Grenze	450,00 €	1.190	1.310	1.340	120	150
3 PHH	Untere Grenze	375,00 €	300	330	330	30	30
3 PHH	Obere Grenze	562,50 €	770	830	820	60	50
4 PHH	Untere Grenze	450,00 €	160	160	160	0	0
4 PHH	Obere Grenze	675,00 €	590	630	620	40	30
5 PHH	Untere Grenze	525,00 €	90	100	100	10	10
5 PHH	Obere Grenze	787,50 €	390	420	420	30	30
Insgesamt	Untere Grenze		7.210	7.860	8.000	650	790
	Obere Grenze		9.190	10.010	10.140	820	950

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

**Abb. 25 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum
Mietbelastungsquote 35 %**



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

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

© GEWOS

Mietbelastungsquote 25 % mit Zusatzbedarf von 970 bzw. 1.360 Wohnungen bis 2020

Bis zum Jahr 2020 entsteht bei dem Ansatz einer Mietbelastungsquote von 25 % sowie der unteren Grenze der Nettokaltmiete - bei einer unveränderten Miet-/Einkommenskonnstellatlon - ein Zusatzbedarf von 970 preisgünstigen Wohnungen. Bis zum Jahr 2030 erhöht sich der Bedarf auf 1.150 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der oberen Grenze der Nettokaltmiete liegt der Zusatzbedarf im Jahr 2020 um 1.360 und im Jahr 2030 um 1.600 zusätzliche Wohnungen höher. Bezogen auf Haushalte größer gleich drei Personen (in der Regel Familien) besteht bis 2020 ein Zusatzbedarf von 80 bzw. 300 Wohnungen (80 bis zur unteren Grenze sowie weiterer 220 bis zur oberen Grenze).

Geringerer rechnerischer Bedarf bei höherer Mietbelastungsquote

Wird die Mietbelastungsquote auf 30 % bzw. 35 % erhöht, entsteht bis zum Jahr 2020 - je nach zugrundeliegender Quadratmetermiete - ein geringerer rechnerischer Zusatzbedarf. Der Zusatzbedarf an preisgünstigen Wohnungen verringert sich bei höherer Mietbelastungsquote, da den Haushalten eine höhere Miete zugemutet wird.

Hoher Bedarf auch im Segment der mittleren Einkommensbezieher

Analog zur oben dargestellten Methodik wurde auch der derzeitige Bedarf für das mittlere Preissegment abgeschätzt (Mieten zwischen 7,50 € bis 10,00 € und Ansatz der Wohnungsgrößen gemäß LWoFG). Zu dieser Gruppe zählen weitere rund 15.560 Haushalte. 7.140 Haushalte entfallen auf die Gruppe der Einpersonenhaushalte, 4.600 auf die Gruppe der Zweipersonenhaushalte und weitere 3.820 Haushalte entfallen auf Drei- und Mehrpersonenhaushalte.

Ableitung des Bedarfs

Es handelt sich hierbei um eine Modellrechnung, von deren rechnerischem Detaillierungsgrad man abstrahieren muss. Die Ergebnisse sind lediglich Hinweise auf Größenordnungen. In der Realität werden die nachfragenden Haushalte entweder

- eine höhere Belastung akzeptieren,
- auf Wohnfläche verzichten,
- staatliche Unterstützung in Form von Wohngeld beanspruchen oder
- von Heidelberg wegziehen.

Ein weiteres Problem stellt sich in der Praxis dadurch, dass preisgünstige Wohnungen auch von Haushalten mit höheren Einkommen „belegt“ sind.

Die derzeitige Ableitung des zukünftigen Bedarfs an Familienwohnungen und insbesondere preiswerten Familienwohnungen basiert auf einer Trendfortschreibung derzeitiger Strukturen. Familienpolitische Schwerpunktsetzungen wie die Familienoffensive, die bewusst junge Familien als Zielgruppe hat, sind unberücksichtigt. Um dies umsetzen zu können, sind mehr Familienwohnungen erforderlich.

**Möglichkeiten,
preisgünstig Woh-
nungen zu erstellen
begrenzt**

Auch, wenn es sich hierbei nur um eine Modellrechnung handelt, bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass mit dem Anstieg der Haushaltszahlen auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten wächst. Dies trifft besonders auf kleine Haushalte zu.

Zu beachten ist, dass trotz Baulandbeschluss die Möglichkeiten, preisgünstig neue Wohnungen zu erstellen, begrenzt sind. Deshalb ist der Erhalt des bestehenden, preisgünstigen Wohnungsbestandes umso wichtiger. Bei der Übertragung des Modells in die Praxis muss allerdings beachtet werden, dass der Heidelberger Wohnungsmarkt durch eine starke Spreizung der Mieten geprägt ist. Neben Stadtteilen mit einem sehr niedrigen Mietpreisniveau gibt es Stadtteile, die durch sehr hohe Mieten gekennzeichnet sind. Daraus allerdings den Schluss zu ziehen, das oben ermittelte Wohnungskontingent an einem Standort zur Verfügung stellen zu wollen, greift zu kurz. Es würde der beschlossenen Leitlinie zur sozialen und strukturelle Mischung entgegenlaufen. Vielmehr braucht es gesamtstädtisch eine differenzierte Bestandspolitik, die sowohl die Mietenentwicklung in den Blick nimmt als auch Modernisierungsmaßnahmen nicht unter allen Umständen fördert (siehe 5.3.).

5 Fazit und Handlungsempfehlungen

Gesamtbewertung als Ausgangsbasis für Handlungsempfehlungen	Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose zusammengefasst. Darauf aufbauend werden die Handlungsempfehlungen für den Heidelberger Wohnungsmarkt dargestellt.
Gute Rahmenbedingungen	Die Stadt Heidelberg ist attraktiv. Die Heidelberger Unternehmen und die renommierten universitären Lehr- und Forschungseinrichtungen üben in der Kombination mit einem attraktiven Stadtbild eine hohe Anziehungskraft aus. Ausdruck dessen sind deutliche Wanderungsgewinne und steigende Einwohnerzahlen. Während vielerorts eine stabile oder sogar rückläufige Einwohnerzahl zu erwarten ist, wird Heidelberg auch zukünftig Einwohnerzuwächse verzeichnen können.
Neue Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Stadtentwicklung	In dieser Situation ergeben sich neue Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Stadtentwicklung. Projekte wie die Bahnstadt, könnten nicht umgesetzt werden, wenn die Entwicklung ein negatives Vorzeichen haben würde. Auch der Abzug der amerikanischen Streitkräfte, der anderenorts größere Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt auslösen würde, ist weniger eine Gefahr als vielmehr eine Chance für den Heidelberger Wohnungsmarkt.
Derzeit angespannter Wohnungsmarkt	Die dynamische Bevölkerungsentwicklung und die hohe Nachfrage nach (innerstädtischen) Wohnstandorten haben jedoch auch eine Kehrseite. Die Mieten sind spürbar angestiegen. Während die Bestandsmieten durch den Mietspiegel vor größeren Mietpreiserhöhungen geschützt sind, spiegeln die hohen Angebotsmieten die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wider. Insbesondere im Falle eines Umzugs ist eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung für den jeweiligen Haushalt wahrscheinlich.
Wohnungsnachfrage	Bis zum Jahr 2020 wird sich die Zahl der Haushalte voraussichtlich um rund 9 % erhöhen (2030: + 10,5 %). Um dieser Nachfrageentwicklung gerecht zu werden, müssen rund 6.300 Wohnungen (2030: 7.300 WE) zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Durch die Entwicklung

der Bahnstadt und des Wohnungspotenzials auf den Konversionsflächen kann ein Teil des Bedarfs abgedeckt werden. Darüber hinaus ist jedoch weiterer Neubau in Höhe von 1.400 Wohneinheiten (2030: 2.400 WE) erforderlich. Darüber hinaus müssen Wohnungsabgänge durch einen entsprechenden Wohnungsneubau kompensiert werden.

**Ziel:
Bedarfsgerechtes
Wohnungsangebot**

Ziel der Stadt Heidelberg ist es, ihren Bürgern auch zukünftig ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen. Einer wachsenden Nachfrage durch Wanderungsgewinne und Haushaltsverkleinerungen stehen mit der Entwicklung der Bahnstadt und der Verfügbarkeit von US-Wohnungsbeständen und Konversionsflächen erhebliche Wohnungspotenziale gegenüber. Die städtische Wohnungspolitik hat dabei die wichtige Aufgabe, die Rahmenbedingungen für eine größere Vielfalt und Flexibilität von Wohnformen und -situationen zu schaffen und damit die Attraktivität der Stadt, sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für potenzielle Zuwanderer, zu erhalten. Dazu zählen die bauliche Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die sich verändernden Bedarfe, die Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebots und die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohngebiete auf Konversionsflächen.

**Schaffung von
preisgünstigen
Wohnungen mit
Kosten verbunden**

In dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass insbesondere die Schaffung und Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebots mit hohen Kosten bzw. Einnahmeverlusten für die Stadt Heidelberg einhergeht. Kosten entstehen sowohl bei der Gewährung von Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen als auch bei Kooperationsmodellen mit der Wohnungswirtschaft. Nur wenn Angebote zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen eine wirtschaftliche Alternative zu freifinanzierten Investments darstellen, können Anreizsysteme auch wirksam in der Praxis umgesetzt werden.

Gleiches gilt bei der Grundstücksvergabe. Sofern Bauland mit der Auflage preisgünstigen Wohnraum zu errichten, vergeben wird, müssen Preisabschläge in Kauf genommen werden.

5.1 Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

5.1.1 Innenstadtentwicklung

Aufwertungsdruck in der Innenstadt

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, dass es eine große Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen gibt. Die Heidelberger Innenstadt (insbesondere: Neuenheim, Handschuhsheim, Altstadt, Weststadt) ist von stark steigenden Angebotsmieten gekennzeichnet. Haushalte mit geringeren Einkommen finden dort kaum noch ein bezahlbares Wohnungsangebot und sind gezwungen, in andere Stadtgebiete auszuweichen, in denen die Mietbelastung für sie leichter zu tragen ist. Hier zeichnet sich die Gefahr ab, dass die soziale Mischung der Bewohnerschaft in den Innenstadtquartieren, aber auch in den äußeren Stadtteilen gefährdet wird und damit dem Ziel einer sozialverträglichen Stadtentwicklung widerspricht.

Voruntersuchung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung

Es gibt nur wenige kommunale Instrumente, um auf den freien Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Eine Möglichkeit ist der Erlass einer Erhaltungssatzung. Daher ist es ratsam, zunächst im Rahmen einer sekundärstatistischen Voruntersuchung prüfen zu lassen, in ob und in welchen Stadtbereichen soziale Veränderungsprozesse mit negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten sind, die den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 BauGB ff. ermöglichen würden.

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung hat die Kommune die Möglichkeit Veränderungen im Bestand, wie Modernisierungsmaßnahmen und Abrisse unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen und so zum Schutz der Wohnbevölkerung in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungssatzung dementsprechend den Nachweis,

- dass eine schützenswerte Bevölkerung vorhanden ist,
- dass gegenüber dem status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind und
- dass daraus nachteilige städtebauliche Folgen resultieren.

5.1.2 Entwicklung der Konversionsflächen

In Heidelberg stehen vier Konversionsflächen zur Verfügung. Die Flächen und Wohnungsbestände Patton Barracks, Campbell Barracks (852 WE), Mark Twain Village (keine WE) und Hospital (keine WE) liegen entweder in oder in der Nähe verdichteter Stadtbereiche und sprechen damit unterschiedliche Zielgruppen an. Das Gebiet Patrick Henry Village (1.518 WE) liegt etwas abseits vom übrigen Stadtgefüge im Stadtteil Kirchheim östlich des alten Ortskerns und erstreckt sich entlang der Autobahn 5. Hier sind 63 eher großzügige Einfamilienhäuser und 8 Doppelhaushälften vorhanden, für die ein Nachfragepotenzial vorhanden ist. Ferner gibt es 1.446 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern. Neben den bestehenden Wohnungen bieten vorhandene Freiflächen und bisher anderweitig genutzte Gebäude auf den Konversionsflächen die Möglichkeit zusätzliche Wohnungen zu errichten. Um eine bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnungsangebot an den Standorten zu schaffen, sind die Flächen und ihre Potenziale und Spezifika zu analysieren und zu bewerten. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß Baugesetzbuch und der Erarbeitung von Nutzungskonzepten für die einzelnen Flächen werden derzeit fundierte Entscheidungsgrundlagen erarbeitet.

Anpassungsbedarf für Geschosswohnungsbau im Patrick Henry Village

Die befragten Wohnungsmarktextperten sehen in der Entwicklung der etwas abseits vom übrigen Stadtgefüge befindlichen Konversionsfläche Patrick Henry Village eine (lösbare) Herausforderung. Die Wohnungszuschnitte und -größen orientieren sich an den Bedürfnissen

amerikanischer Familien. Große Wohnungen zwischen 80m² und 120 m² mit drei bis vier Zimmern dominieren den Bestand. Für derartige Wohnungsgrößen und -schnitte besteht in Heidelberg besteht nach Aussage der lokalen Wohnungsmarktextperten grundsätzlich eine hohe Nachfrage sowohl von Paaren und als auch von kleinen Familien. Stark nachgefragt ist dieser Wohnungstyp jedoch insbesondere in attraktiven, urbanen Wohnlagen. Auf Grund der Lage des Patrick Henry Village wird der Nachfragedruck hier geringer sein. Um das gesamte Wohnungspotenzial des Patrick Henry Village zu erschließen, sollten daher zumindest in Teilen Umbauten im Geschosswohnungsbestand, wie Grundrissänderungen und Teilungen, in Erwägung gezogen werden. Eine gute Erschließung durch den ÖPNV ist ebenfalls erforderlich. Ferner sollte die Realisierung eines Leuchtturmprojektes in Betracht gezogen werden. In solches Projekt kann einen Impuls für das gesamte Quartier geben und in eine regionale Vermarktungsstrategie des Standortes eingebunden werden.

Vielfalt von Angeboten sicherstellen

Bei der Entwicklung der Konversionsflächen ist eine große Vielfalt von Angeboten sicherzustellen, ähnlich wie dies bereits in der Bahnstadt berücksichtigt wurde. Gezielte Projektentwicklungen und wenn möglich auch der Einsatz von Fördermitteln sollten dazu genutzt werden, unausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und auf Durchmischung zu achten. Im Rahmen der Planungen sollten daher unterschiedliche Konzepte Berücksichtigung finden. Eine gute Orientierung bieten die ausgearbeiteten *Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen*.

5.1.3 Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf

Quartiere mit Entwicklungsproblemen

Wie jede Großstadt verfügt auch Heidelberg über Quartiere mit besonderen Entwicklungsproblemen. Auf Grund von Lagenachteilen oder der Ballung (ehemals) geförderter Wohnungen ist dort das Wohnungsangebot günstiger als in anderen Stadtbereichen, was zur Konzentration finanziell schwächer gestellter Haushalte führt, die häufig auch in anderen Aspekten benachteiligt sind. In Heidelberg wie auch in anderen Städten Deutschlands weisen insbesondere die Großwohnsiedlungen am Stadtrand einen besonderen Entwicklungsbedarf auf. Der Gebäude-/Quartierstyp entspricht meist nicht den Präferenzen der Nachfrage. Zudem bestehen vielfach Imageprobleme, die eine stärkere soziale Durchmischung erschweren. Mittel- und wohl auch langfristig ist eine Stabilisierung und Entwicklung der Gebiete wohl nur mit Fördermitteln zu erreichen.

Quartiersentwicklung fortführen

Quartiere wie der Boxberg und Emmertsgrund aber auch einige Teilbereiche von Bergheim West und Rohrbach (Hasenleiser) bedürfen besonderer Unterstützung der öffentlichen Hand sowie eines großen Engagements der Wohnungseigentümer und sozialer Träger. Die grundlegenden Probleme können durch externe Unterstützung abgemildert werden, da die betroffenen Bewohner nur selten in der Lage sind, ihre Situation aus eigener Kraft zu verbessern. Daher ist die Quartiersentwicklung auch zukünftig eine wichtige Aufgabe der Stadt Heidelberg. Eine zentrale Aufgabe ist es, bestehende Konzepte wie das integrierte Handlungskonzept Emmertsgrund umzusetzen und die durch das Programm „Soziale Stadt“ eingeleiteten sozialen und städtebaulichen Maßnahmen konsequent fortzuführen. Neben Ansätzen wie dem bereits etablierten Stadtteilmanagement sind investive Maßnahmen zur Attraktivierung der Wohnungsbestände erforderlich. Sofern für einzelne Quartiere noch keine konzeptionellen Grundlagen bestehen, sollte geprüft werden, für welche Quartiere zusätzliche Konzepte erarbeitet werden sollten.

5.2 Wohnbedarfe - Segmente

Neue Wohnformen mit einer hohen Qualität

Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich in Heidelberg überwiegend auf das Mehrfamilienhaussegment. Jedoch gibt es auch eine hohe Zahl von Haushalten, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus präferieren. Derzeit übersteigt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern das Angebot in Heidelberg deutlich. Da auch zukünftig die Nachfrage nach Einfamilienhäusern nicht vollumfänglich gedeckt werden kann, sollte versucht werden, die weiterhin hohe Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern in neue Wohnformen umzulenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Stadtvillen oder gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden.

Großteil der Nachfrage kann im Bestand befriedigt werden

Bezogen auf das klassische Einfamilienhaussegment gibt die in Kapitel 4.4 dargestellte Modellrechnung einen Anhaltspunkt über die Größenordnung der Nachfrage. Geht man davon aus, dass wie bislang für 25 % der Haushalte zwischen 30 und 50 Jahren ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen soll, werden für diese Nachfrager bis 2030 rund 6.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Ein Großteil dieses Bedarfs kann durch die Freisetzung älterer Eigenheime gedeckt werden (siehe Kap. 4.4). Sofern die Stadt Heidelberg die Nachfrage zumindest annähernd befriedigen möchte, sind zusätzliche Flächen für den Einfamilienhausbau (rund 1.100 Wohneinheiten) erforderlich. Hier, wie bei der Erschließung innerstädtischer Potenziale für den Bau von Mehrfamilienhäusern, gilt es behutsam Verdichtungspotenziale zu nutzen, um die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und die nachhaltige Auslastung der Infrastruktur zu sichern.

5.3 Preisgünstiger Wohnraum

Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt bis 2020 einen zusätzlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Wie hoch der Anteil des zu errichtenden preisgünstigen Wohnraums ausfällt, ist maßgeblich davon abhängig, was wohnungspolitisch als zumutbare Wohnkostenbelastung und preisgünstige Miete definiert wird.

Der Bedarf entfällt vor allem auf das Segment der kleinen Wohnungen. Zukünftige Nachfrager sind insbesondere ältere Einpersonenhaushalte. Wohingegen die studentische Wohnraumnachfrage nur in einem geringen Umfang ansteigen wird (vgl. Kap. 4.2.1). Der Bau zusätzlicher Studentenwohnungen zielt dementsprechend weniger auf einen zukünftig steigenden Bedarf, sondern bedient bereits vorhandene Nachfrageüberhänge.

Erhalt des preisgünstigen Bestands

Um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu halten bzw. ggf. auszuweiten, bestehen grundsätzlich zwei Optionen: Zum einen kann durch gezielte Förderprogramme oder Preisnachlässe bei der Vergabe städtischer Grundstücke der Neubau von preisgünstigen Wohnungen unterstützt werden. Zum anderen können im Bestand preisgünstige Wohnungen erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Wohnungsneubau: Nachfragegerechte Förderprogramme entwickeln

Bei der Ausgestaltung der Förderprogramme ist sicherzustellen, dass diese auch von den Adressaten angenommen werden (die Nachfrage nach bestehenden Förderprogrammen ist bisher verhalten). Um dies sicherzustellen, sind Wohnungsunternehmen und potenzielle Investoren bei der Ausgestaltung der Förderprogramme einzubeziehen. Ein wichtiger Partner der Stadt Heidelberg ist in diesem Zusammenhang das städtische Wohnungsunternehmen (GGH). Sofern möglich, sollte seitens der Stadt Heidelberg auf eine Zielvereinbarung hingewirkt werden, in der festgehalten wird, wie viele preisgünstige Wohnungen in den nächsten Jahren errichtet werden. Bezüglich der Vergabe städtischer Grundstücke ist zu prüfen, an welchen Standorten und zu welchen Anteilen mietpreisgebundener Wohnraum realisiert werden sollte.

Modell Bindungs- tausch

Wie bereits angeführt, ist der Neubau von preisgebundenem Wohnraum mit hohen Kosten für die öffentliche Hand verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell des Bindungstauschs (mittelbare Belegung) an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor öffentliche Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, ist auch der städtische Förder-/Subventionsbedarf entsprechend geringer.

Erhalt von preis- günstigem Wohn- raum im Bestand

Ebenfalls günstiger als der Neubau ist der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Die städtischen Steuerungsmöglichkeiten sind jedoch eher gering. Die Stadt Heidelberg kann aber auf baurechtliche Festlegungen, die über gesetzlich festgelegte Standards hinausgehen, verzichten (Neubau und Bestand). Auch die Forderung nach umfassenden energetischen Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Sofern die energetische Sanierung nicht warmmietenneutral umgesetzt wird (vielfach kaum realisierbar), steigt die Wohnkostenbelastung für den Mieter. Im Hinblick auf die Ausgestaltung der Förderprogramme ist daher abzuwägen, welche wohnungsmarktpolitischen Zielsetzungen (energetische Sanierung, preisgünstiger Wohnraum) vorrangig bedient werden sollen.

Auch wenn Modernisierungsentscheidungen seitens der Wohnungseigentümer eher anhand wirtschaftlicher als auf Basis sozialer Kriterien getroffen werden, besteht auch hier ein grundsätzliches Dilemma: In der Regel ist jede Modernisierung - ob energetisch oder nicht - mit einer Erhöhung der Wohnkosten verbunden. Es sollte also immer abgewogen werden, ob eine Modernisierung, Weiterentwicklung und Attraktivierung der Wohnungsbestände erfolgen soll, oder ob die Baumaßnahmen unterlassen werden und sich die Wohnkosten nicht durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter erhöhen. Wird die Thematik aus Quartiersperspektive bewer-

tet, sind weitere Aspekte von Bedeutung. Einerseits besteht bei einer starken Modernisierungstätigkeit die Gefahr, dass die angestammte Bevölkerung sich auf Dauer keinen Wohnraum im Quartier mehr leisten kann, andererseits kann eine über Jahre ausbleibende Modernisierungstätigkeit zu einem „Abrutschen“ des Quartiers führen. Insgesamt sollte deshalb behutsam und ggf. unter Einsatz von städtebaulichen Steuerungsinstrumenten (Sanierungssatzung, Erhaltungsverordnung etc.) ein Gleichgewicht in den Quartieren hergestellt werden.

**B-Plan-Befreiungen
gegen Bindungen
prüfen**

Dort, wo umfassend modernisiert wird und baurechtliche Genehmigungen (Befreiungen von B-Plänen) erforderlich sind - beispielsweise bei Aufstockungen - sollte die Realisierung von Bindungsverlängerungen im vorhandenen Wohnungsbestand oder die Schaffung neuer Bindungen geprüft bzw. vertraglich gesichert werden.

**Kooperationsverträge
mit der Wohn-
ungswirtschaft**

Um den gebundenen Bestand langfristig stabil zu halten, wird es aufgrund des massiven Bindungsauslaufs in den nächsten Jahren nicht gelingen, den Wegfall allein durch Verlängerung von Mietpreisbindungen im Bestand zu kompensieren. Um weitere Bindungen zu erhalten, sollte die Stadt Heidelberg Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können. Da die stadteigenen Mietwohnraum-Förderprogramme bisher kaum in Anspruch genommen wurden, besteht die Notwendigkeit, mit den großen Bestandshaltern in einen Dialog zu treten und zu eruieren, welche Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Kooperationsverträgen notwendig sind.

**Image von geförder-
ten Wohnungen
stärken**

Grundsätzlich sollte versucht werden, das negative Image von geförderten Beständen aufzulösen. Gefordert sind alle Akteure, die sich diesbezüglich öffentlichkeitswirksam äußern. In der Kommunikation nach außen und in den öffentlichen Diskussionen sollte vermieden werden, öffentlich geförderte Wohnungen mit Problembeständen oder -quartieren gleichzusetzen.

Darüber hinaus kann ein über das Stadtgebiet gestreu-

tes Angebot und eine kleinräumige Mischung von geförderten und nicht-geförderten Wohneinheiten dazu beitragen, dass sich ein schlechtes Image von Quartieren nicht bildet oder verfestigt.

5.4 Studentisches Wohnen

Großes Nachfragepotenzial

Nur die Hälfte aller in Heidelberg Studierenden lebt auch in der Stadt. Dafür ist in auch das begrenzte Angebot an nachfragegerechten Wohnungen ursächlich. Trotz der Anstrengungen des Studentenwerks und anderer Anbieter kommt es zu Semesterbeginn regelmäßig zu Unterbringungsschwierigkeiten für Erstsemester. Zahlreiche Studierende sind pendeln, aus der Nachbarstadt Mannheim und den umliegenden Städten und Gemeinden nach Heidelberg.

Urbane oder gut erschlossene Lagen gefragt

Um die Attraktivität Heidelbergs als Hochschulstandort zu sichern und auszubauen, sollte das studentische Wohnungsangebot erweitert werden. Gefragt sind in erster Linie urbane Wohnlagen im Innenstadtbereich oder gut angebundene Standorte im näheren Umkreis. Diesen Wohnungswünschen steht häufig ein begrenztes finanzielles Budget gegenüber.

Studentenwohnen auf Konversionsflächen

Zur Erweiterung des Angebots bietet es sich an, auf geeigneten (innenstadtnahen) Konversionsflächen den Bau von Studierendenwohnanlagen oder die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Gebäude zu ermöglichen. Auch die Nutzung von Alliierten-Wohnungen für studentische Wohngemeinschaften ist eine Möglichkeit, der Nachfrage entgegen zu kommen und zu einer sozialen Mischung der Konversionsquartiere beizutragen.

5.5 Wohnungsangebote für Familien

Ein Großteil der in der Vergangenheit ins Umland abgewanderten Haushalte waren Familien mit Kindern oder junge Paare mit Kinderwunsch. Um der Abwanderung entgegenzuwirken und Familienhaushalten auch in Heidelberg die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnwünsche zu befriedigen, müssen nachfragegerechte Wohnungsangebote in Heidelberg bereitgestellt werden.

Konversionsflächen haben Potenzial	Eine Chance bieten die Konversionsflächen. Die Stadt Heidelberg kann hier die Schaffung nachfragegerechter Wohnungsangebote realisieren. Da viele Familienhaushalte die Eigentumbildung anstreben, sollte ein Teil der Wohnungen an selbstnutzende Eigentümer veräußert werden. Eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen, schulischen Angeboten und einem leistungsstarken ÖPNV-Angebot im näheren Wohnumfeld ist für Familien von zentraler Bedeutung und Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung von familiengerechten Wohnstandorten.
Vergabe der Grundstücke vorrangig an Familien mit Kindern	Das Wohnungsangebot auf den Konversionsflächen spricht - unabhängig von den teils vorhandenen infrastrukturellen Defiziten - nur einen Teil der Familienhaushalte an (siehe Kap. 5.1.2). Daher sollten weitere Grundstücke - insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser - zur Verfügung gestellt werden. Um sicherzustellen, dass Familienhaushalte bei der Grundstücksvergabe zum Zuge kommen, ist eine vorrangige Vergabe der Grundstücke an Familien oder Paare in der Familiengründungsphase in Erwägung zu ziehen. Vorteile beim Erwerb sollten dabei insbesondere jene Haushalte haben, die bislang in zu kleinen Wohnungen leben.
Angebote auch im mittleren Preissegment schaffen	Bei der Erschließung zusätzlicher Bauflächen für Familien sollte gewährleistet werden, dass auch Schwellenhaushalte bzw. das mittlere Preissegment bedient wird. Schwellenhaushalte sind vereinfacht ausgedrückt Haushalte, die sich den Eigentumserwerb geradeso leisten können bzw. Haushalte, die erst durch die öffentliche Förderung des Eigentumserwerbs in die Lage versetzt werden, Eigentum zu bilden. Für diese Gruppe ist das

Angebot in Heidelberg begrenzt, so dass die Abwanderung ins Umland für diese Gruppe zum Teil die einzige Möglichkeit darstellt, Eigentum zu erwerben. Sofern es Ziel der Stadt ist, diese Gruppe in der Stadt zu halten, sollten Grundstücke an Bauträger mit der Vorgabe vergeben werden, preiswerte, fördergerechte Objekte zu errichten. Entsprechende Förderprogramme, die den Hauskauf erleichtern, bestehen bereits. Allerdings werden diese bisher zögerlich in Anspruch genommen.

Auf Grundlage der attraktiven Förderbedingungen der L-Bank und der Wohnbauförderung der Stadt Heidelberg können auch mittlere Einkommen die Eigentumsbildung in Heidelberg finanziell stemmen. Vielfach ist die monatliche Belastung durch Zins- oder Tilgungsleistungen (für Familien, die förderfähig sind) niedriger als die Mietkostenbelastung, die entstehen würde, wenn ein vergleichbares Objekt angemietet würde. Um die Bekanntheit der Programme zu erhöhen, könnte - ggf. gemeinsam mit den Kreditinstituten - eine Marketingkampagne gestartet werden.

5.6 Baugemeinschaften

Baugemeinschaften: Vor dem Hintergrund der Anspannung auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt müssen Wege gefunden werden, wie nachfragegerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Eine Möglichkeit stellen Baugemeinschaften dar. Unter einer Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss von bauwilligen Personen zu verstehen, die in der Gemeinschaft Wohnraum zur eigenen Nutzung realisieren wollen. Die Größe der Baugemeinschaft ist nicht festgelegt und variiert je nach Gestalt des Projektes. Für eine erfolgreiche Umsetzung sollten Anfangs jedoch deutlich mehr Interessenten als Wohnungen vorhanden sein, da einige Haushalte sich im Laufe des Planungsprozesses umorientieren.

Bei einer Baugemeinschaft kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln aber auch um Projekte, die von bereits bestehenden Genossenschaften begleitet werden oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften. Genossenschaften haben über die Phase der

Projektrealisierung hinaus den Vorteil, dass aufgrund des Selbsthilfeprinzips und der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit - dem sich Baugenossenschaften verpflichten - Spekulationen vermieden und gleichzeitig Mitsprachemöglichkeiten für die Mitglieder bei der Ausgestaltung des Wohnraums auch langfristig gesichert werden.

Den angeführten Umsetzungsmöglichkeiten ist es gemein, dass durch den Zusammenschluss von Menschen mit ähnlichen Wohnvorstellungen individuelle Wünsche bei der Realisierung von Bauvorhaben stärker berücksichtigt und Kosteneinsparungen erzielt werden können. Allerdings ist die Realisierung von Bauprojekten mit einem hohen Zeitaufwand für die Beteiligten verbunden und auch das Risiko von Zeitverzögerungen und Kostenerhöhungen trägt allein die Gemeinschaft der Bauherren. Daher ist es in der Regel erforderlich, dass Baugemeinschaften durch spezialisierte Agenturen, Architekten oder Planungsbüros begleitet werden.

**Förderung durch die
Stadt Heidelberg**

Familien und andere Zielgruppen mit ähnlichen Wohnvorstellungen könnten durch die Stadt Heidelberg bei der Bildung von Baugemeinschaften unterstützt werden. Die Stadt könnte Interessierte und Gleichgesinnte zusammenführen und eventuell geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen. Üblicherweise erfolgt erst eine Anhandgabe der Grundstücke für ein Jahr, bis die Baugemeinschaft mit einem Baubetreuer und einem Architekten ein baureifes Konzept entwickelt hat und dann das Grundstück vor Baubeginn gemeinsam erwerben kann. Die Baugemeinschaften haben somit Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnflächen. Die Förderung von Baugemeinschaften ist nicht auf die Zielgruppe der Familien beschränkt. Auch altengerechte oder generationsübergreifende Wohnformen können in diesem Rahmen gefördert werden.

5.7 Wohnungsangebot für Senioren

Wachsende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen...

Die Zahl der Seniorenhaushalte wird sich in Heidelberg bis 2030 um 26 % erhöhen. Damit steigt der Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, zusätzlich zum bereits jetzt bestehenden Angebotsdefizit. Benötigt werden Wohnungen verschiedener Preisklassen im Bestand und im Neubau.

Das Gros bleibt in der gewohnten Umgebung

Ein Großteil der Senioren möchte und kann lange selbstbestimmt in seiner gewohnten Wohnumgebung leben. Sollte dennoch ein Wohnungswechsel erforderlich werden, besteht bei vielen der Wunsch, zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen, müssen bauliche Anpassungen im Bestand erfolgen oder neue Wohnungsangebote geschaffen werden. Ziele sollten daher sein:

- das lebenslange Wohnen für einen möglichst großen Teil der Seniorenhaushalte im angestammten Quartier zu ermöglichen
- die Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote in den Quartieren

Innenstadtnahe Konversionsflächen

Bei der Entwicklung der innenstadtnahen Konversionsflächen sollte darauf geachtet werden, dass die Bedarfe der Senioren entsprechend berücksichtigt werden, auch wenn die Erstellung dieser Wohnungen teurer sein kann und ggf. in Widerspruch zum Ziel der Schaffung eines preisgünstigen Wohnungsangebots steht. Ergänzend können auch Seniorenwohnanlagen und ggf. Pflegeeinrichtungen zur Durchmischung der Quartiere beitragen.

6 Anhang: Stadtteilprofile

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Erläuterungsblatt



Kennziffern

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslose	Bundesagentur für Arbeit
Bedarfsgemeinschaften	Bundesagentur für Arbeit
Ausländer	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011
Wohnungen im Eigentum	GEWOS, Ermittlung der Eigentumsquote über den Grundstücksmarktbericht, Dezember 2010
Sozialwohnungen	Amt für Baurecht und Denkmalschutz Heidelberg, Dezember 2011
Bindungsauslauf der Sozialwohnungen bis 2030	Amt für Baurecht und Denkmalschutz Heidelberg, Dezember 2011
Umwandlungen in Eigentum 2001-2011	Amt für Baurecht und Denkmalschutz Heidelberg, Dezember 2011
Nebenwohnsitze	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011

Wohnungsbestand

Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011
Mietniveau	Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2011
Wohnungsbestand nach Baualtersklassen	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011
Wohnungsbestand nach Größe	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011

Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung

Haushalte 2011 bis 2030	GEWOS, Haushaltsgenerierung und -prognose
Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2011	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg
natürlicher Saldo	Geburten- und Sterbefälle
Wanderungssaldo	Zuzüge und Wegzüge (Wohnbevölkerung)

Struktur 2011 und 2030

Einwohner	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011
Haushalte	GEWOS, Haushaltsgenerierung und -prognose
Wohnungsbestand	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Dezember 2011

Altersstruktur 2011 und 2030

Bevölkerung nach Altersklassen	Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg, Bevölkerungsprognose 2012
--------------------------------	--

Haushaltsstruktur 2011 und 2030

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße	GEWOS, Haushaltsgenerierung und -prognose
---------------------------------------	---

Haushaltstypen 2011 und 2030

Haushaltstypen	GEWOS, eigene Berechnung unter Berücksichtigung "Wohntypen in Heidelberg" 2011
----------------	--

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Altstadt

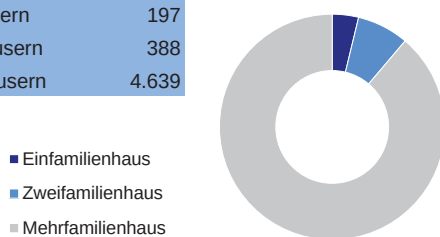
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
		zu den Einwohnern				zum Wohnungsbestand	
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	2.835	27,9%	6,6%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	402	7,7%	6,5%
		zu den Einwohnern				zu den Sozialwohnungen	
Arbeitslose	211	2,1%	6,5%	Bindungsauslauf bis 2030	127	31,6%	13,7%
		zu den Haushalten				zum Wohnungsbestand	
Bedarfs- gemeinschaften	257	5,1%	6,1%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	306	5,9%	10,0%
		zu den Einwohnern				zu den Einwohnern	
Ausländer	2.336	23,0%	10,5%	Nebenwohnsitze	406	4,0%	9,5%
Wohnungen im Eigentum	1.097	21,0%	4,9%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	197
Zweifamilienhäusern	388
Mehrfamilienhäusern	4.639

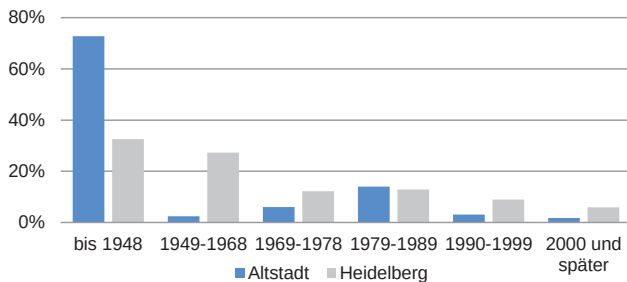
nach dem Gebäudetyp



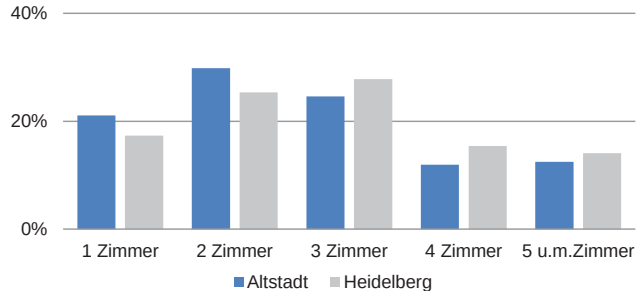
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	6,85
50 m², Baujahr bis 1948 max.	8,06
70 m², Baujahr bis 1948 min.	6,52
70 m², Baujahr bis 1948 max.	7,68

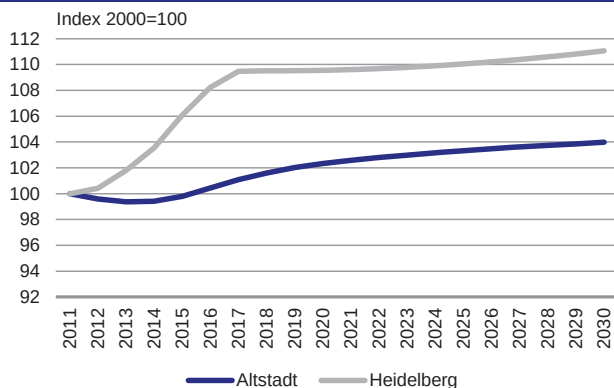
nach dem Baualter



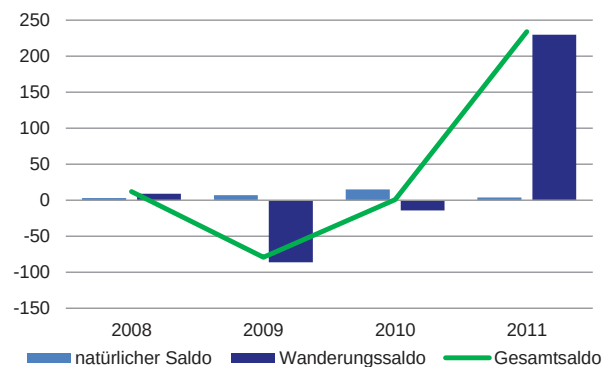
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



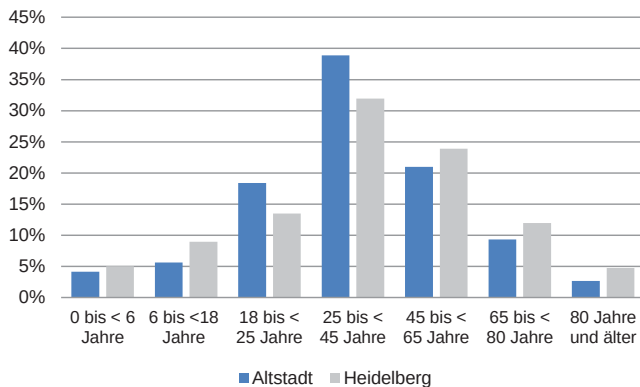
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Altstadt

Struktur 2011

EW 10.163 HH 5.041  5.224

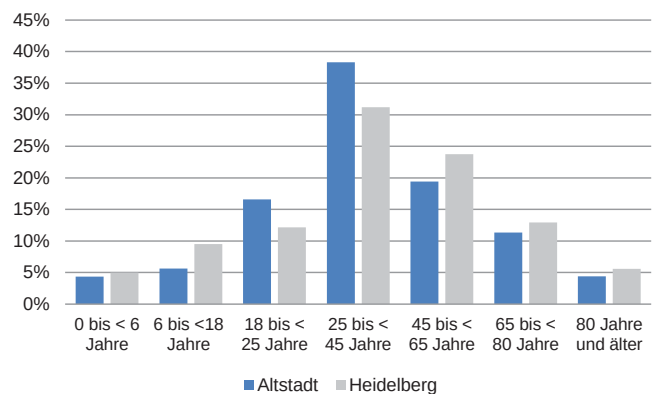
Altersstruktur 2011



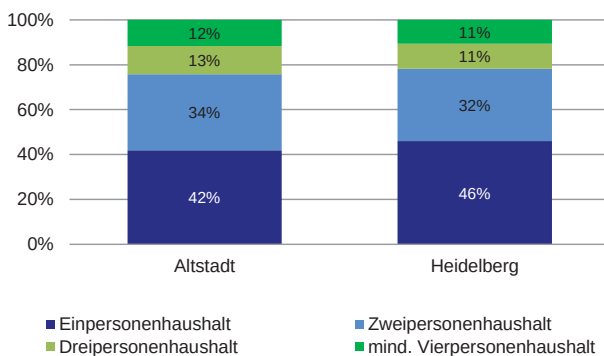
Struktur 2030

EW 10.408 HH 5.242

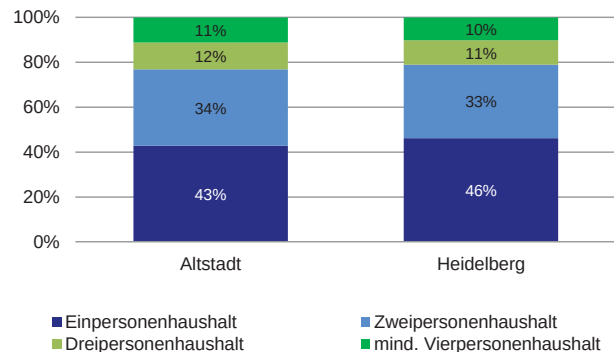
Altersstruktur 2030



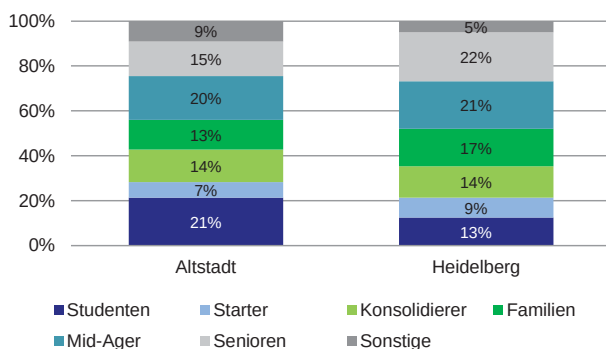
Haushaltsstruktur 2011



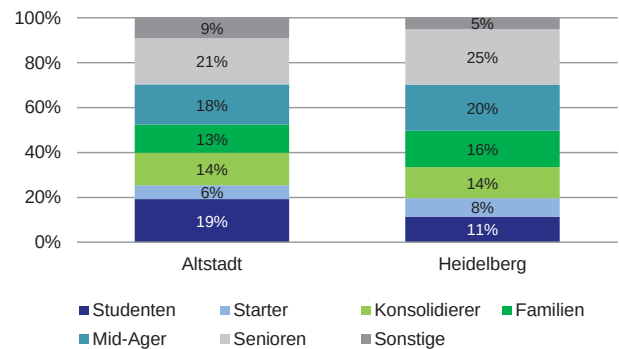
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Modernisierung im Hinblick auf altersgerechte Wohnungen prüfen und durchführen

Erhalt preisgünstigen Wohnraums - Prüfung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Bergheim

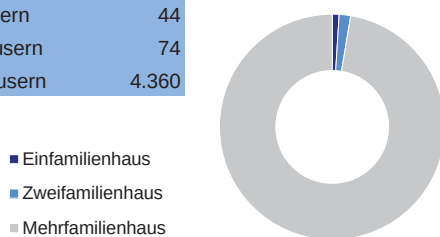
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
		zu den Einwohnern				zum Wohnungsbestand	
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	2.542	35,5%	5,9%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	665	14,9%	10,7%
		zu den Einwohnern				zu den Sozialwohnungen	
Arbeitslose	234	3,3%	7,2%	Bindungsauslauf bis 2030	56	8,4%	6,0%
		zu den Haushalten				zum Wohnungsbestand	
Bedarfs- gemeinschaften	317	7,3%	7,5%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	119	2,7%	3,9%
		zu den Einwohnern				zu den Einwohnern	
Ausländer	1.721	24,0%	7,8%	Nebenwohnsitze	149	2,1%	3,5%
Wohnungen im Eigentum	1.075	24,0%	4,8%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	44
Zweifamilienhäusern	74
Mehrfamilienhäusern	4.360

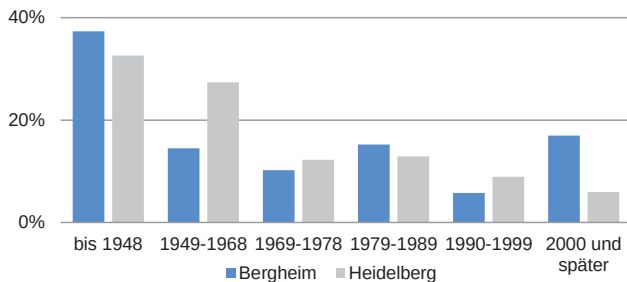
nach dem Gebäudetyp



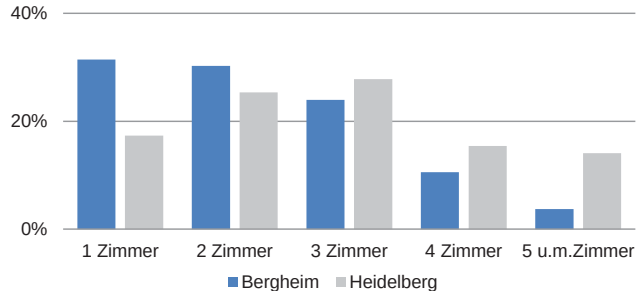
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	6,38
50 m², Baujahr bis 1948 max.	7,93
70 m², Baujahr bis 1948 min.	6,08
70 m², Baujahr bis 1948 max.	7,56

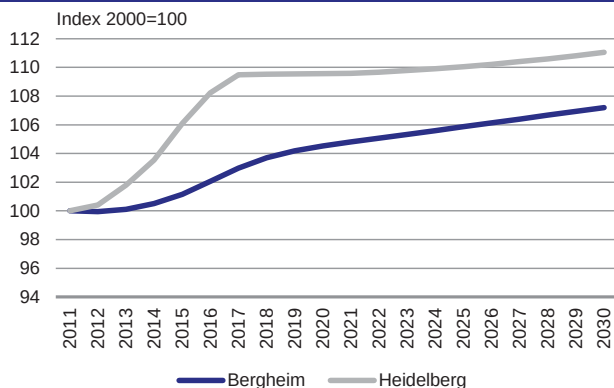
nach dem Baualter



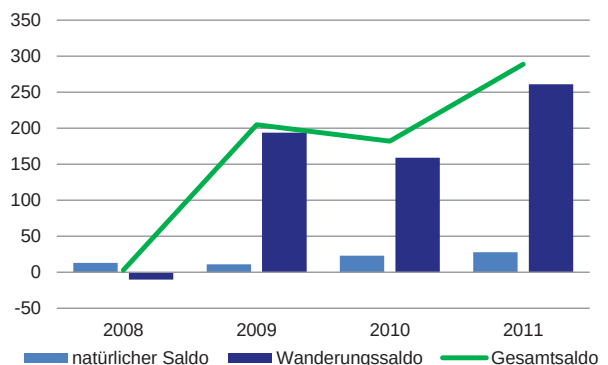
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



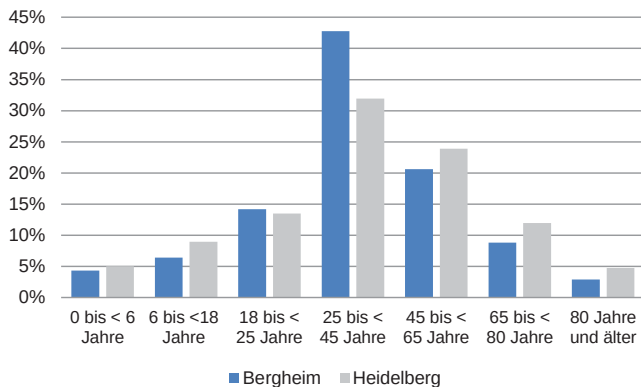
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Bergheim

Struktur 2011

EW 7.160 HH 4.321  4.478

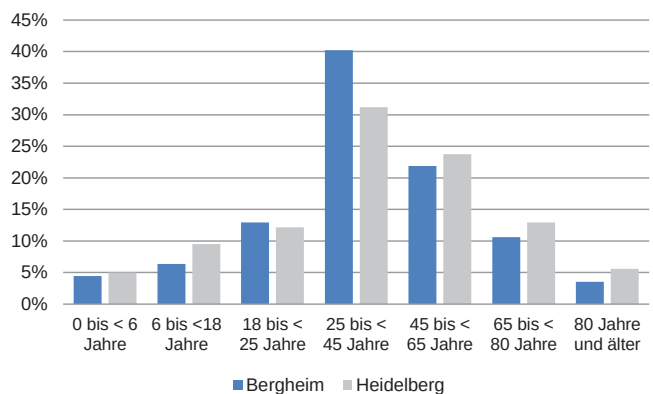
Altersstruktur 2011



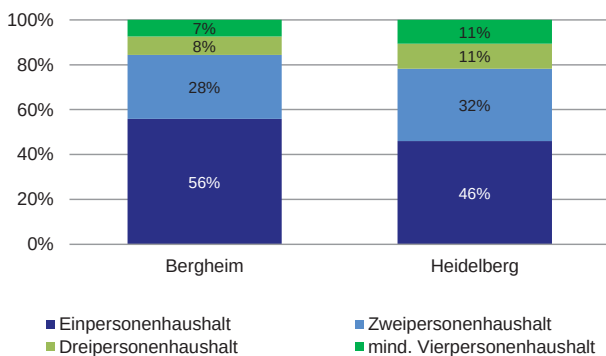
Struktur 2030

EW 7.660 HH 4.632

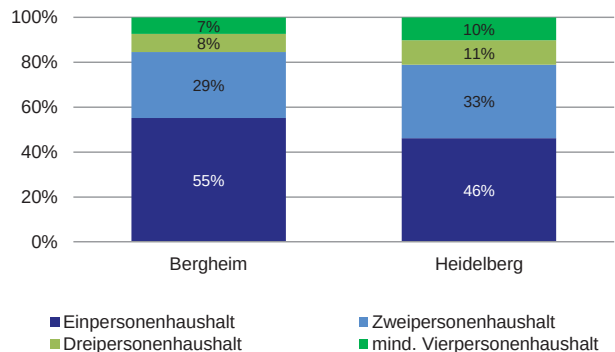
Altersstruktur 2030



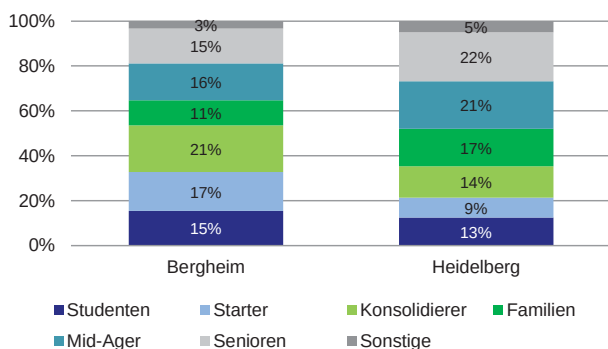
Haushaltsstruktur 2011



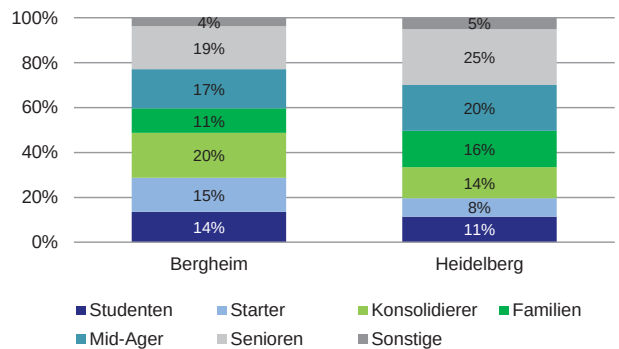
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Erhalt von preisgünstigem Wohnraum ggf. Schaffung von Bindungen im Bestand

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Boxberg

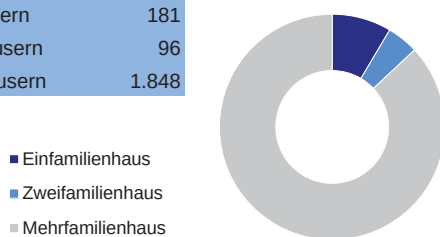
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
		zu den Einwohnern				zum Wohnungsbestand	
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	1.195	30,4%	2,8%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	741	34,9%	11,9%
		zu den Einwohnern				zu den Sozialwohnungen	
Arbeitslose	168	4,3%	5,1%	Bindungsauslauf bis 2030	45	6,1%	4,8%
		zu den Haushalten				zum Wohnungsbestand	
Bedarfs- gemeinschaften	260	12,7%	6,2%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	34	1,6%	1,1%
		zu den Einwohnern				zu den Einwohnern	
Ausländer	747	19,0%	3,4%	Nebenwohnsitze	75	1,9%	1,8%
Wohnungen im Eigentum	319	15,0%	1,4%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	181
Zweifamilienhäusern	96
Mehrfamilienhäusern	1.848

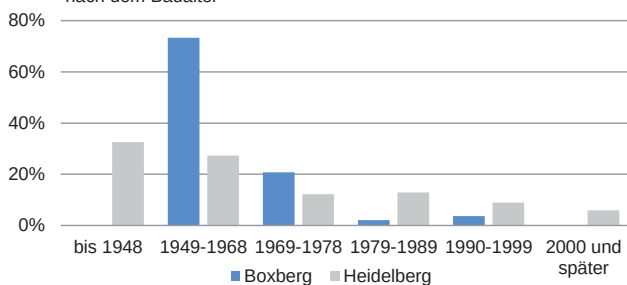
nach dem Gebäudetyp



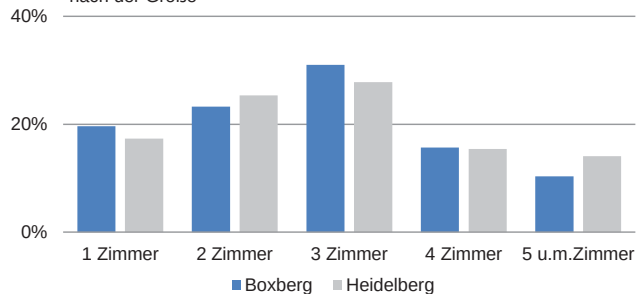
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	5,49
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	5,67
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	5,23
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	5,40

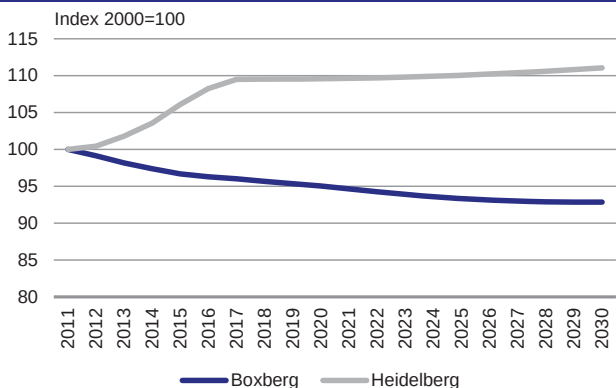
nach dem Baualter



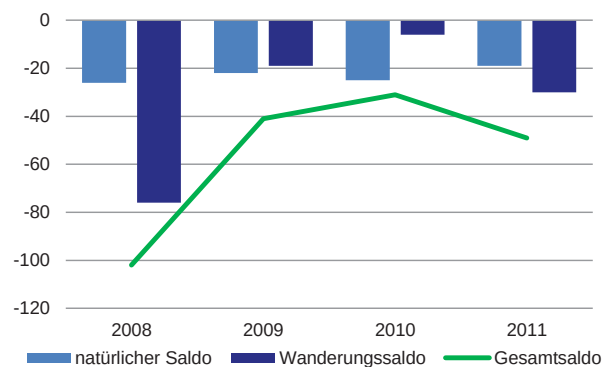
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

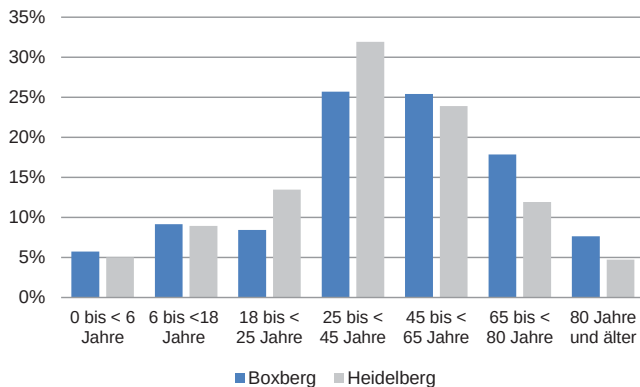
Stadtteilsteckbrief Boxberg



Struktur 2011

EW 3.932 HH 2.051  2.125

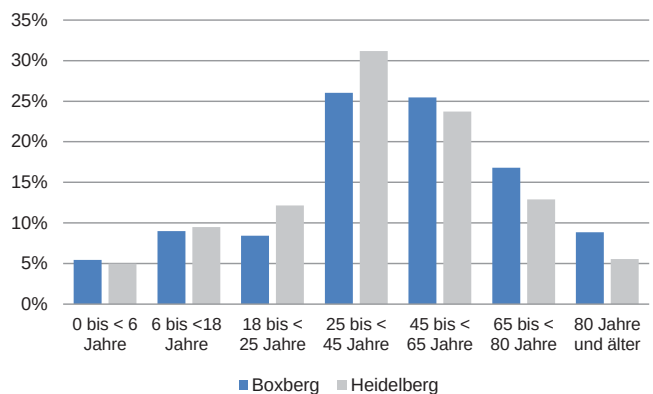
Altersstruktur 2011



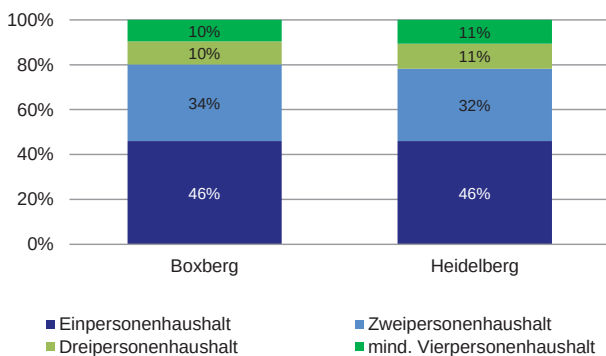
Struktur 2030

EW 3.627 HH 1.904

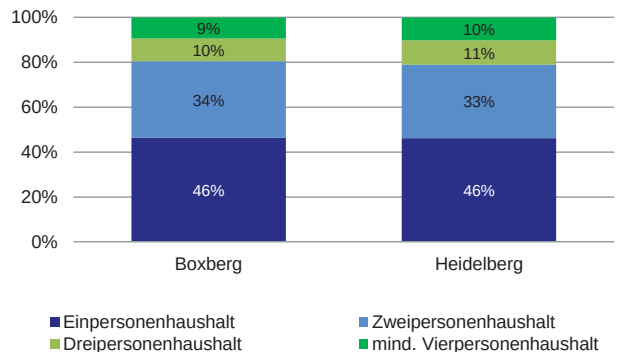
Altersstruktur 2030



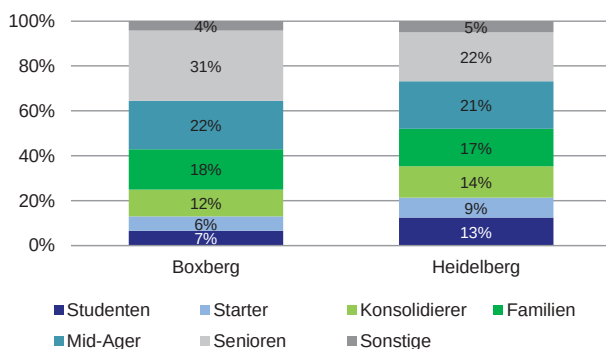
Haushaltsstruktur 2011



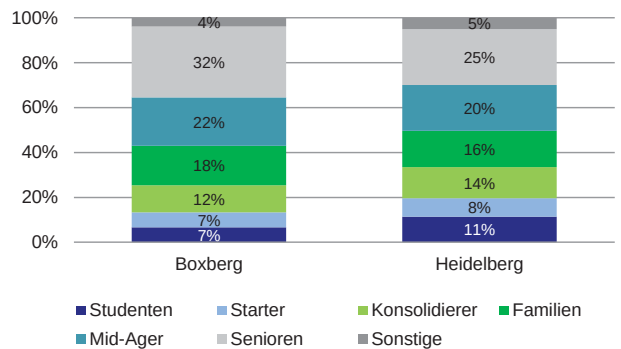
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Quartiersentwicklung weiter unterstützen

Anpassung nicht mehr marktgängiger Bestände an neue Zielgruppen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Emmertsgrund

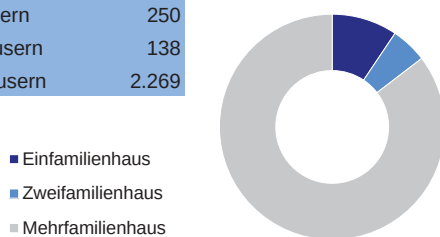
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
		zu den Einwohnern				zum Wohnungsbestand	
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	1.938	30,0%	4,5%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	1.194	44,9%	19,2%
		zu den Einwohnern				zu den Sozialwohnungen	
Arbeitslose	365	5,7%	11,2%	Bindungsauslauf bis 2030	0	0,0%	0,0%
		zu den Haushalten				zum Wohnungsbestand	
Bedarfs- gemeinschaften	508	19,8%	12,1%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	0	0,0%	0,0%
		zu den Einwohnern				zu den Einwohnern	
Ausländer	1.318	20,4%	5,9%	Nebenwohnsitze	94	1,5%	2,2%
Wohnungen im Eigentum	558	21,0%	2,5%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	250
Zweifamilienhäusern	138
Mehrfamilienhäusern	2.269

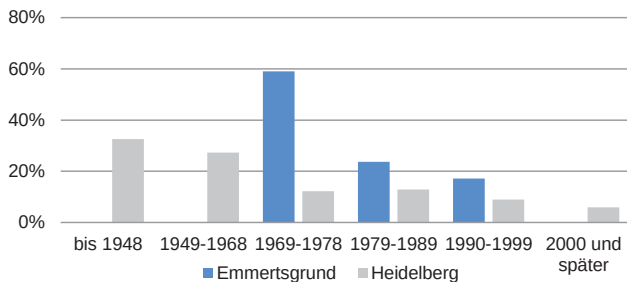
nach dem Gebäudetyp



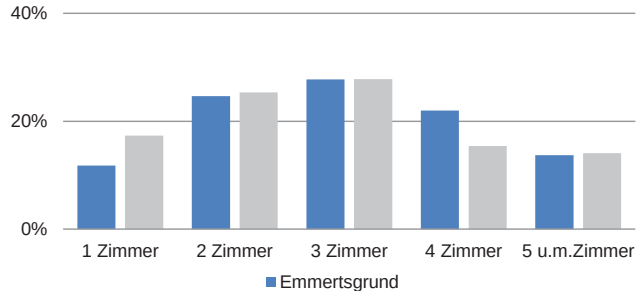
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1969-1978 min.	5,40
50 m², Baujahr bis 1969 bis 1978 max.	5,59
70 m², Baujahr 1969 bis 1978 min.	5,14
70 m², Baujahr 1969 bis 1978 max.	5,32

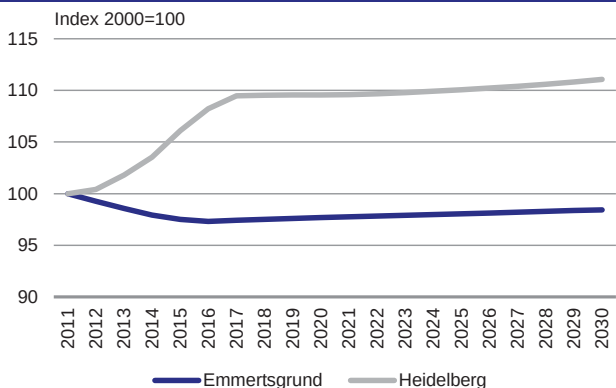
nach dem Baualter



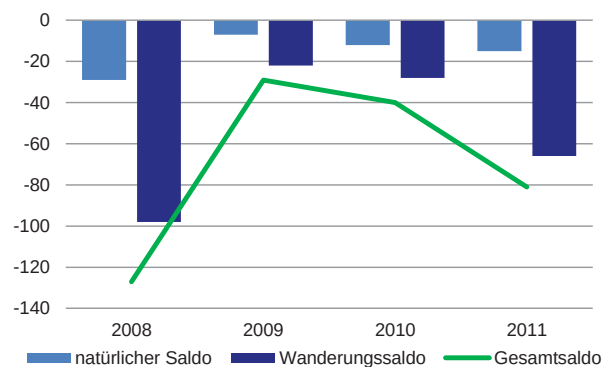
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



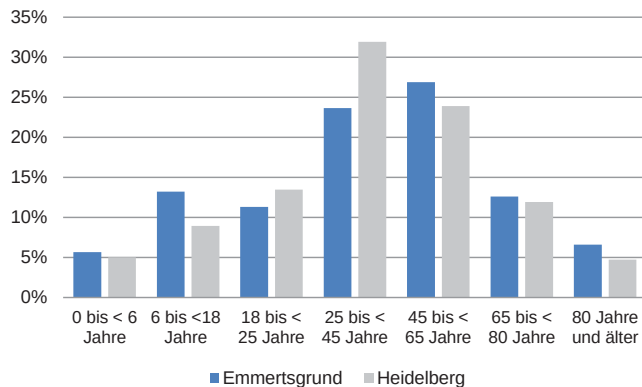
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Emmertsgrund

Struktur 2011

EW 6.455 HH 2.564  2.657

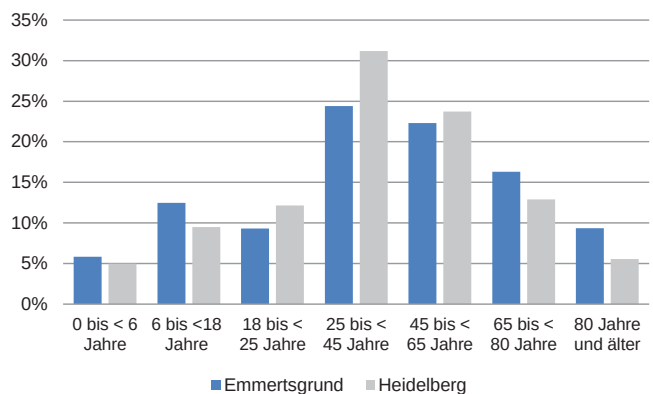
Altersstruktur 2011



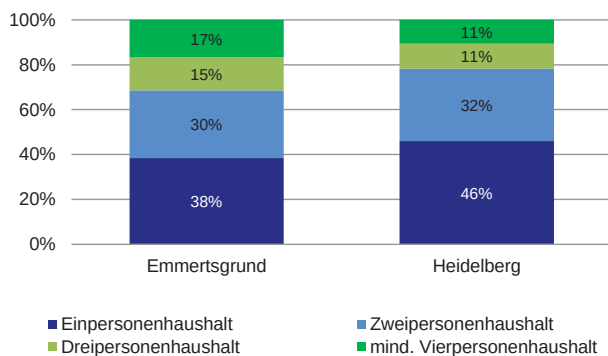
Struktur 2030

EW 6.151 HH 2.524

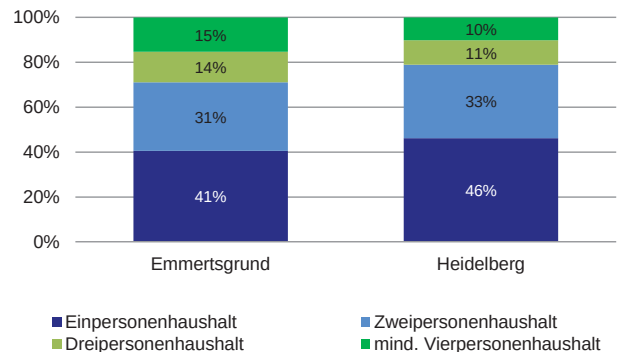
Altersstruktur 2030



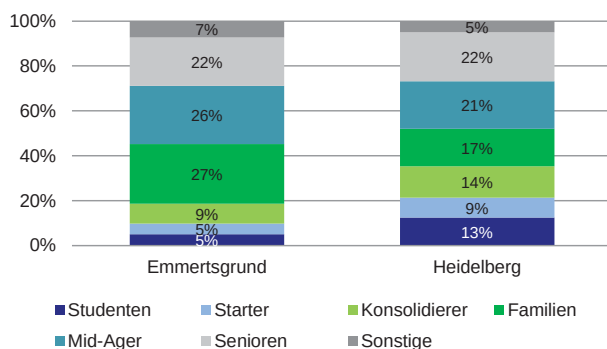
Haushaltsstruktur 2011



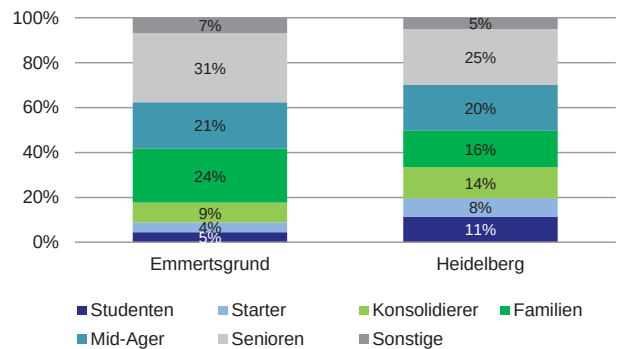
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Quartiersentwicklung weiter unterstützen

Anpassung nicht mehr marktgängiger Bestände an neue Zielgruppen

Anreize für den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten schaffen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Handschuhsheim

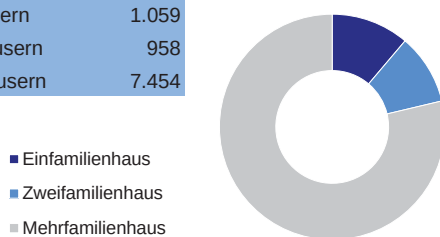
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte	5.158	zu den Einwohnern 30,1%	11,9%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	335	zum Wohnungsbestand 3,5%	5,4%
Arbeitslose	236	zu den Einwohnern 1,4%	7,2%	Bindungsauslauf bis 2030	49	zu den Sozialwohnungen 14,6%	5,3%
Bedarfs-gemeinschaften	262	zu den Haushalten 2,9%	6,2%	Abgeschlossenheits-bescheinigungen 2001-2011	509	zum Wohnungsbestand 5,4%	16,6%
Ausländer	2.200	zu den Einwohnern 12,8%	9,9%	Nebenwohnsitze	530	zu den Einwohnern 3,1%	12,4%
Wohnungen im Eigentum	2.841	30,0%	12,7%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	1.059
Zweifamilienhäusern	958
Mehrfamilienhäusern	7.454

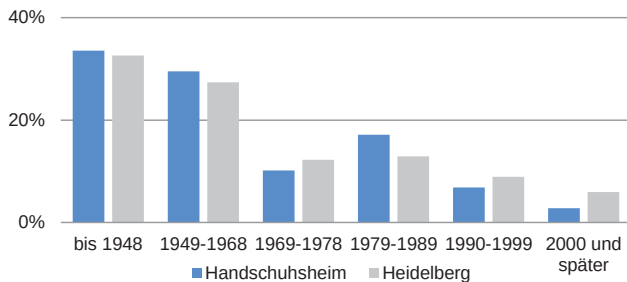
nach dem Gebäudetyp



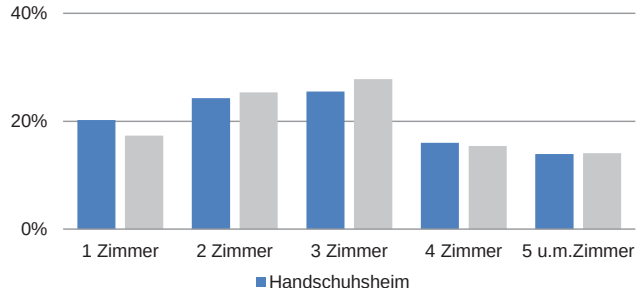
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	6,90
50 m², Baujahr bis 1948 max.	8,12
70 m², Baujahr bis 1948 min.	6,57
70 m², Baujahr bis 1948 max.	7,74

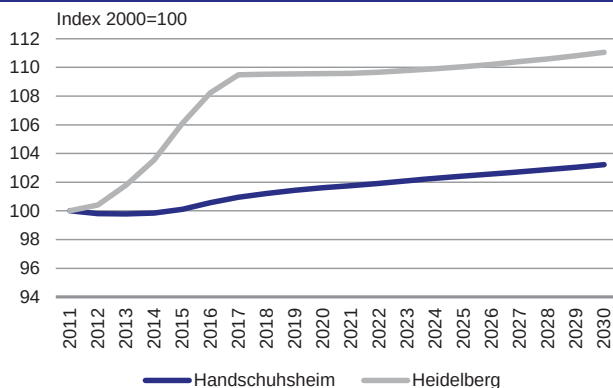
nach dem Baualter



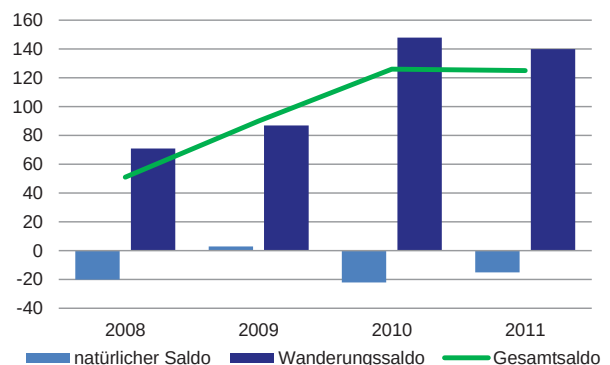
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



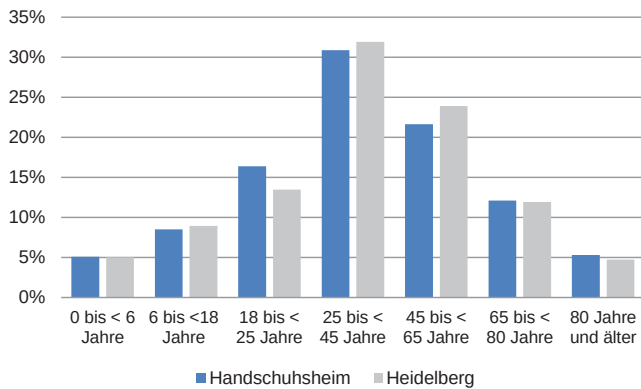
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Handschuhsheim

Struktur 2011

EW 17.127 HH 9.140  9.471

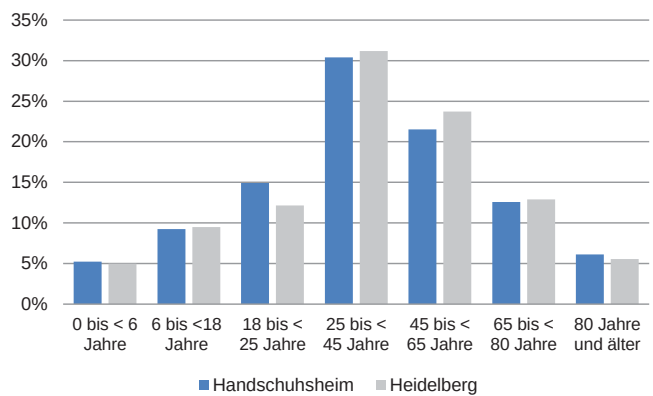
Altersstruktur 2011



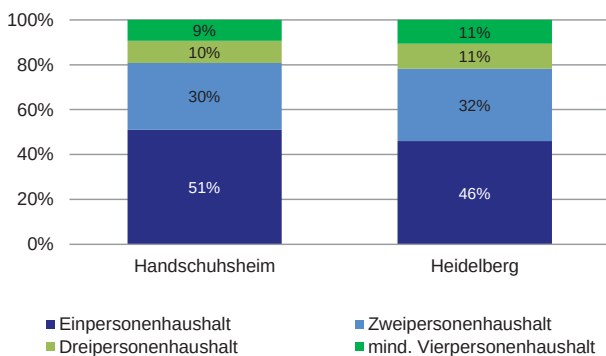
Struktur 2030

EW 17.757 HH 9.435

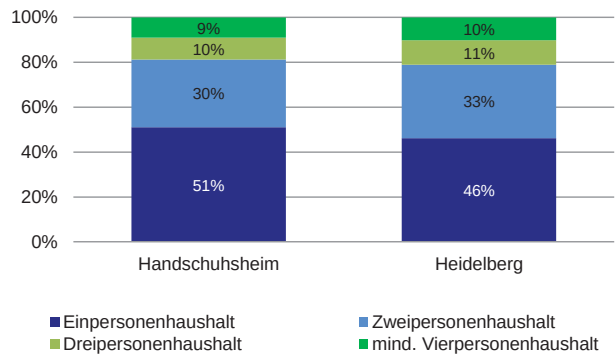
Altersstruktur 2030



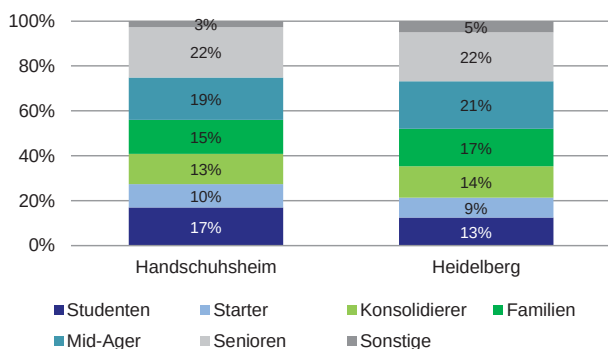
Haushaltsstruktur 2011



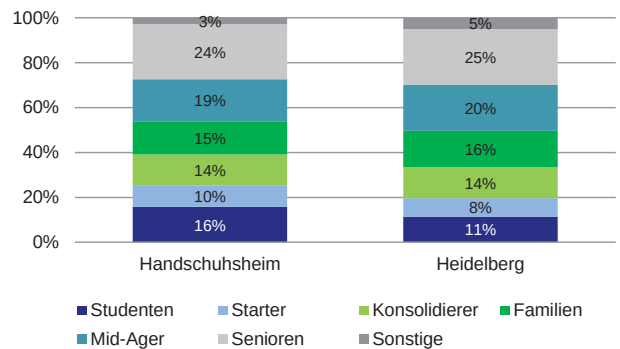
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Bindungen im Bestand bei Modernisierungen verlängern oder neue Mietpreisbindungen schaffen

Prüfung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Kirchheim

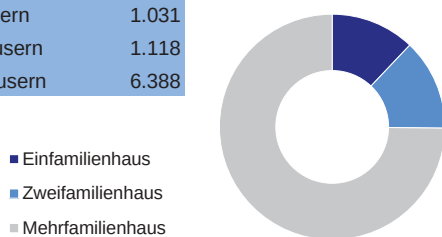
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	5.555	zu den Einwohnern 35,1%	12,8%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	868	zum Wohnungsbestand 10,2%	13,9%
Arbeitslose	499	zu den Einwohnern 3,1%	15,3%	Bindungsauslauf bis 2030	316	zu den Sozialwohnungen 36,4%	34,0%
Bedarfs- gemeinschaften	674	zu den Haushalten 8,2%	16,0%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	152	zum Wohnungsbestand 1,8%	4,9%
Ausländer	2.383	zu den Einwohnern 15,0%	10,7%	Nebenwohnsitze	687	zu den Einwohnern 4,3%	16,1%
Wohnungen im Eigentum	2.561	30,0%	11,4%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	1.031
Zweifamilienhäusern	1.118
Mehrfamilienhäusern	6.388

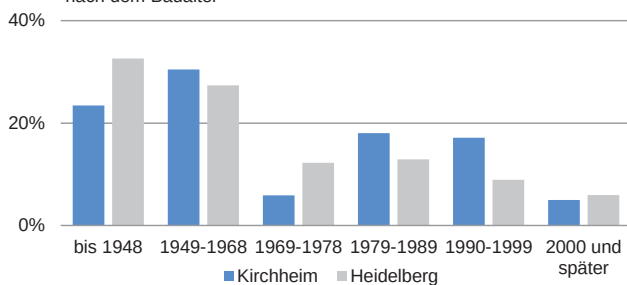
nach dem Gebäudetyp



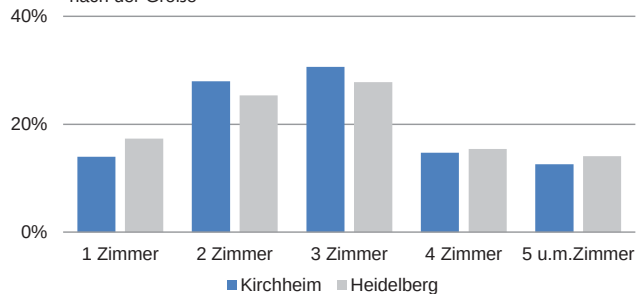
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,33
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,53
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,03
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,22

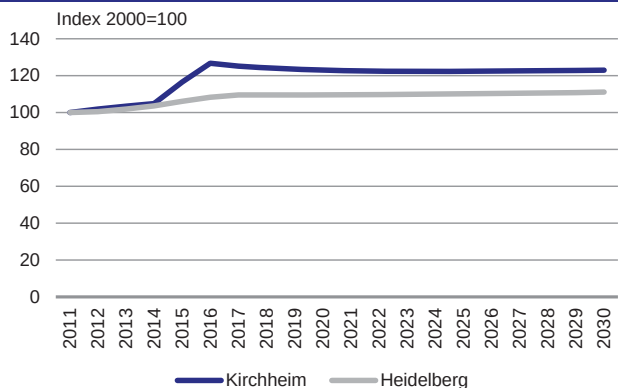
nach dem Baualter



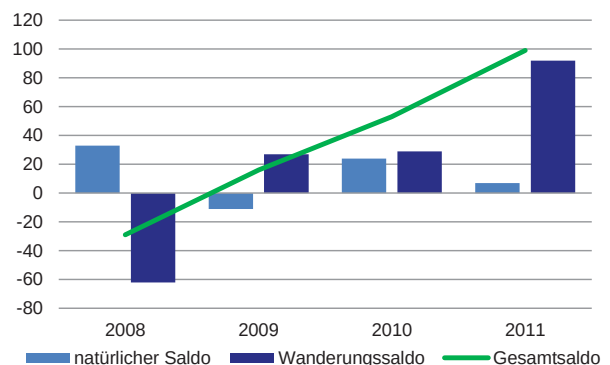
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



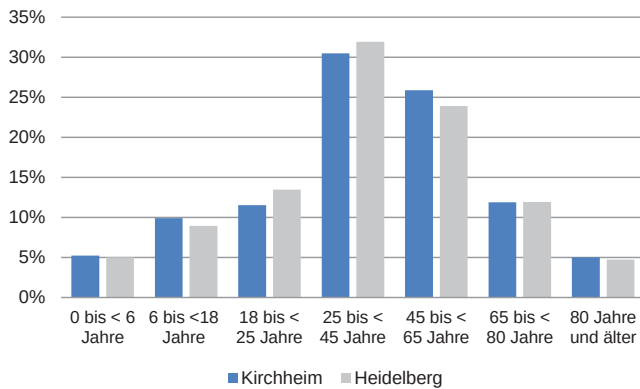
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Kirchheim

Struktur 2011

EW 15.844 HH 8.238  8.537

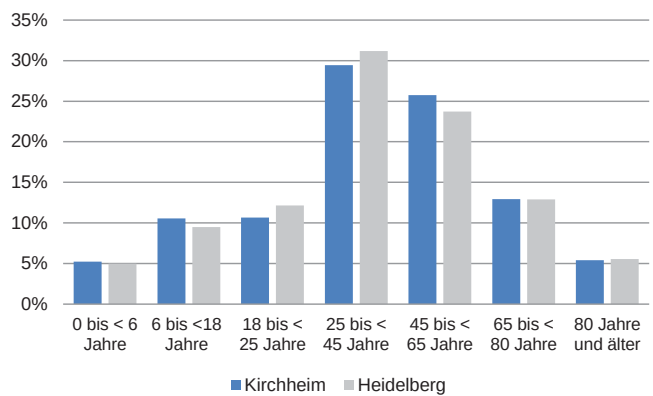
Altersstruktur 2011



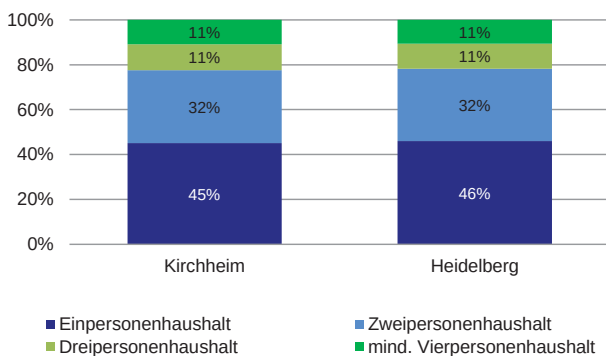
Struktur 2030

EW 19.579 HH 10.131

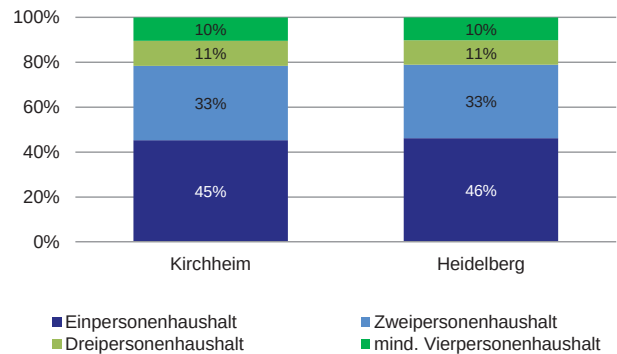
Altersstruktur 2030



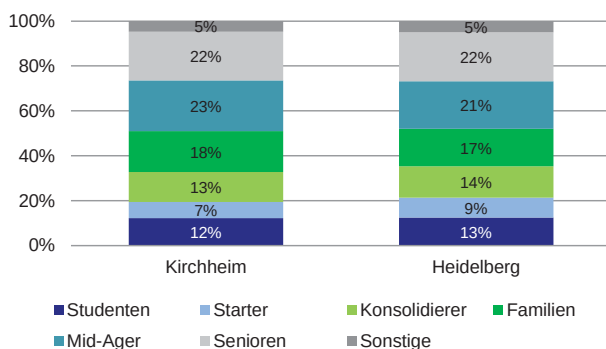
Haushaltsstruktur 2011



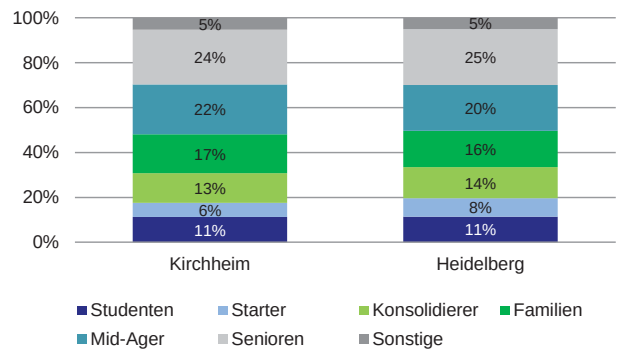
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Ausbau der studentischen Infrastruktur

Anreize für den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten schaffen

Nachfragegerechte Entwicklung der Konversionsflächen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Neuenheim

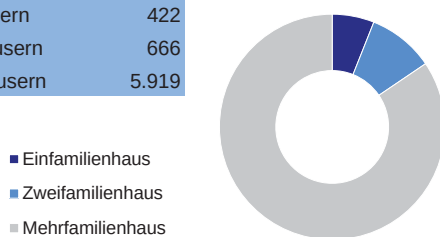
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	3.773	zu den Einwohnern 29,2%	8,7%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	17	zum Wohnungsbestand 0,2%	0,3%
Arbeitslose	109	zu den Einwohnern 0,8%	3,3%	Bindungsauslauf bis 2030	5	zu den Sozialwohnungen 29,4%	0,5%
Bedarfs- gemeinschaften	103	zu den Haushalten 1,5%	2,5%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	519	zum Wohnungsbestand 7,4%	16,9%
Ausländer	2.167	zu den Einwohnern 16,8%	9,8%	Nebenwohnsitze	569	zu den Einwohnern 4,4%	13,3%
Wohnungen im Eigentum	2.452	35,0%	10,9%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	422
Zweifamilienhäusern	666
Mehrfamilienhäusern	5.919

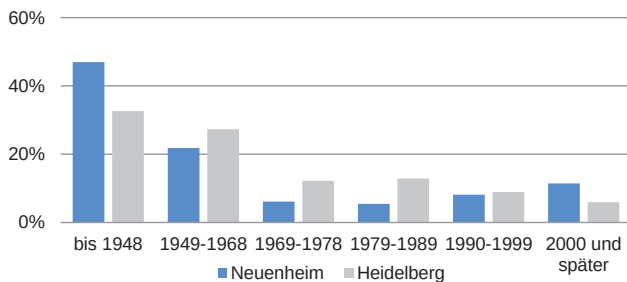
nach dem Gebäudetyp



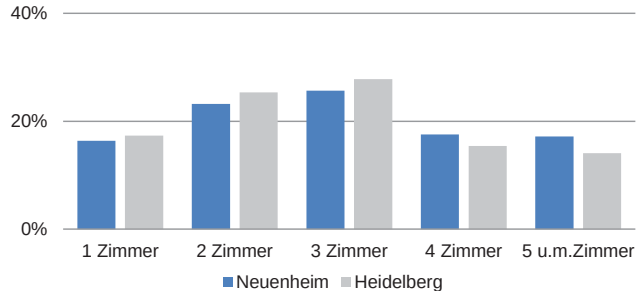
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	7,22
50 m², Baujahr bis 1948 max.	8,86
70 m², Baujahr bis 1948 min.	6,87
70 m², Baujahr bis 1948 max.	8,44

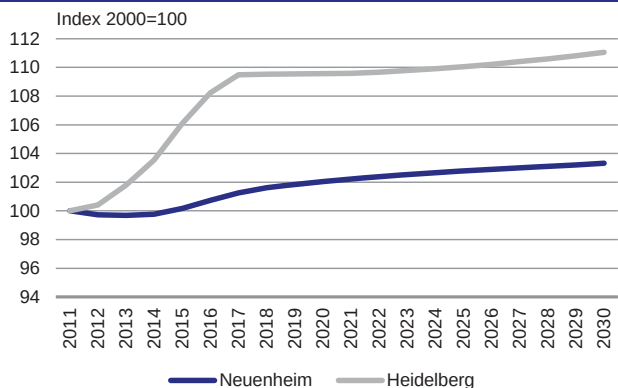
nach dem Baualter



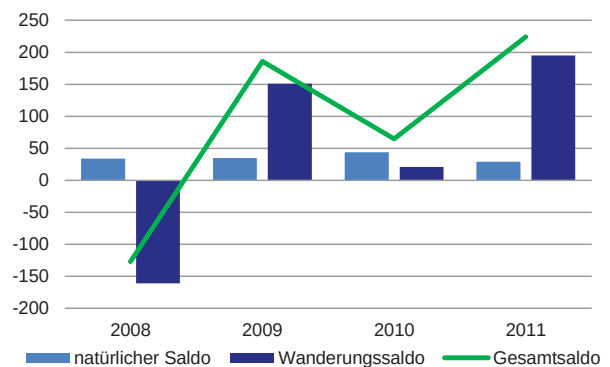
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



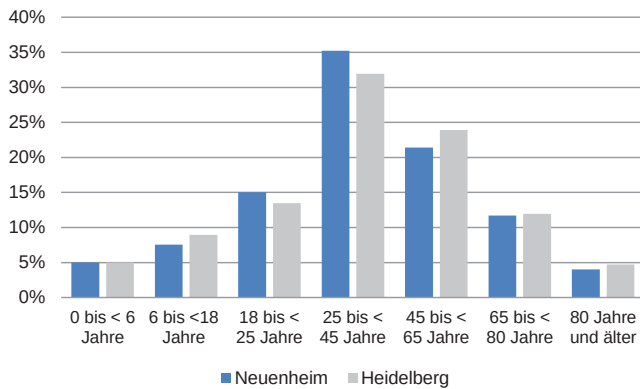
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Neuenheim

Struktur 2011

EW 12.936 HH 6.762  7.007

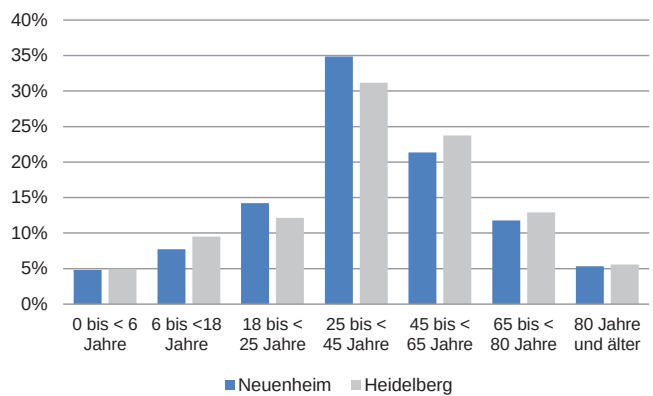
Altersstruktur 2011



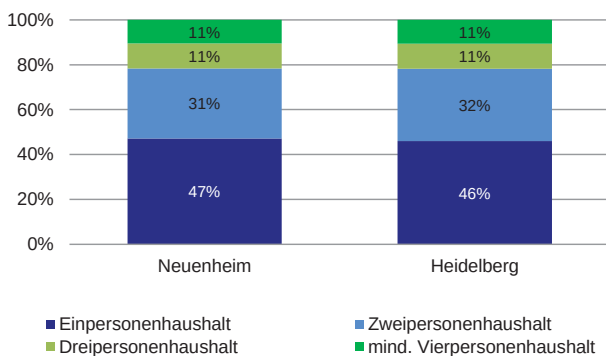
Struktur 2030

EW 13.256 HH 6.986

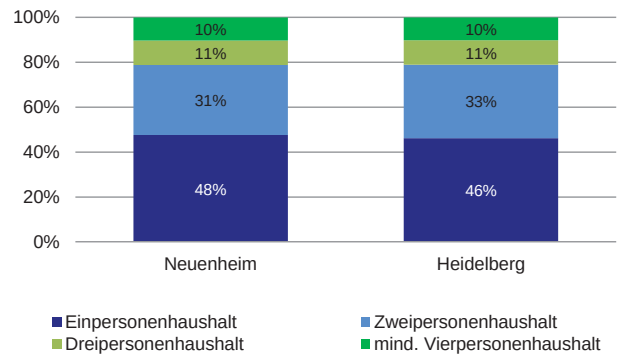
Altersstruktur 2030



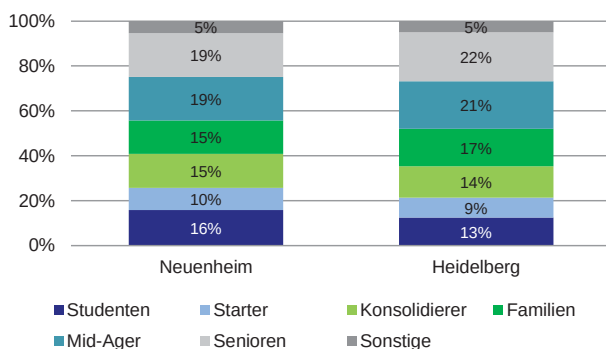
Haushaltsstruktur 2011



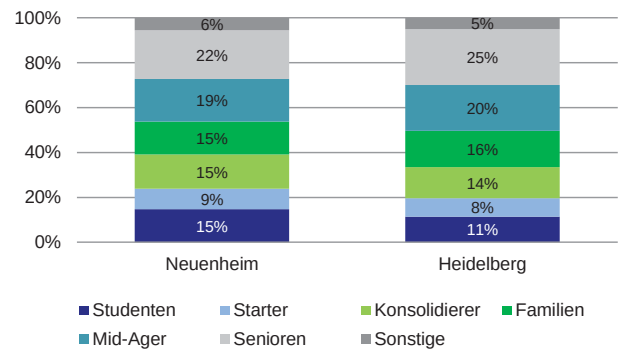
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Erwerb von Mietpreisbindungen bei Modernisierungen

Prüfung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Pfaffengrund

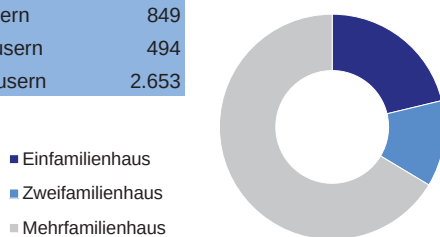
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	2.529	zu den Einwohnern 33,7%	5,8%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	294	zum Wohnungsbestand 7,4%	4,7%
Arbeitslose	242	zu den Einwohnern 3,2%	7,4%	Bindungsauslauf bis 2030	89	zu den Sozialwohnungen 30,3%	9,6%
Bedarfs- gemeinschaften	298	zu den Haushalten 7,7%	7,1%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	46	zum Wohnungsbestand 1,2%	1,5%
Ausländer	900	zu den Einwohnern 12,0%	4,1%	Nebenwohnsitze	151	zu den Einwohnern 2,0%	3,5%
Wohnungen im Eigentum	839	21,0%	3,7%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	849
Zweifamilienhäusern	494
Mehrfamilienhäusern	2.653

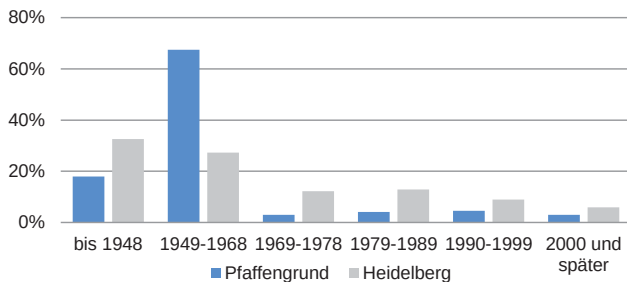
nach dem Gebäudetyp



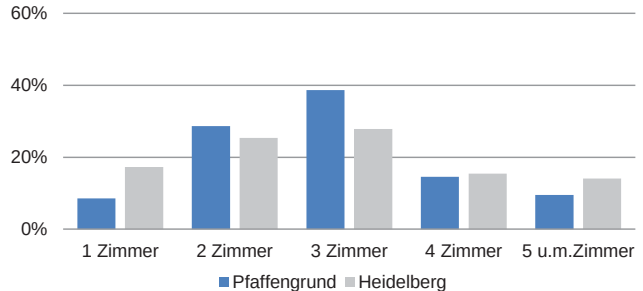
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	5,96
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,16
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	5,68
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	5,86

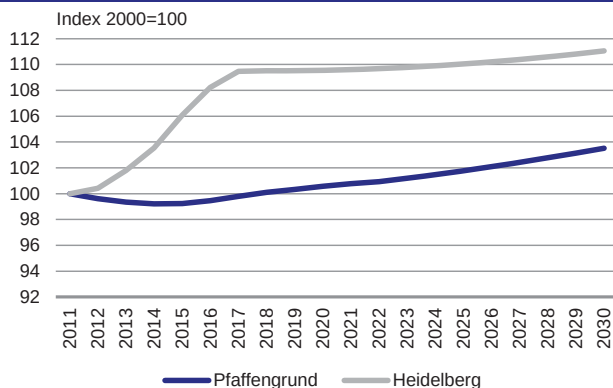
nach dem Baualter



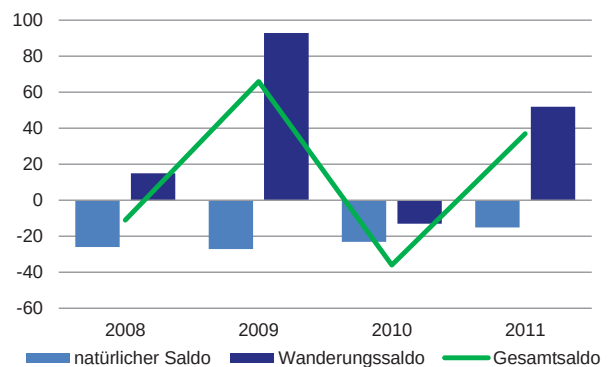
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



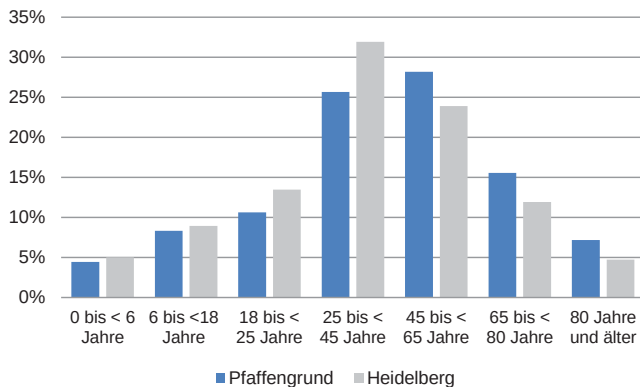
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Pfaffengrund

Struktur 2011

EW 7.513 HH 3.856  3.996

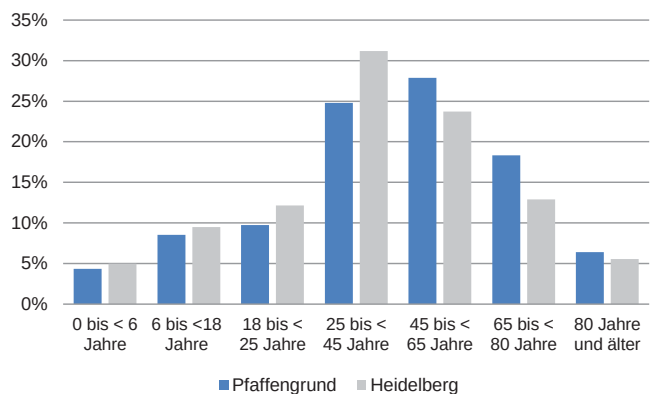
Altersstruktur 2011



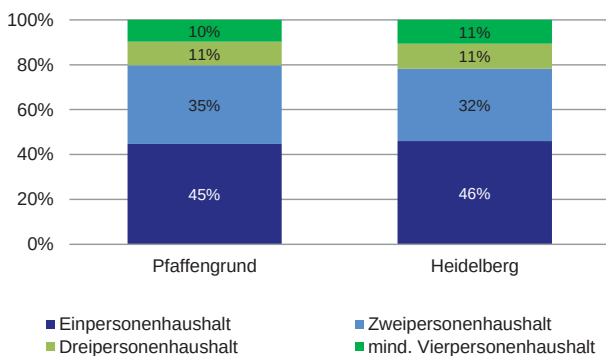
Struktur 2030

EW 7.778 HH 3.992

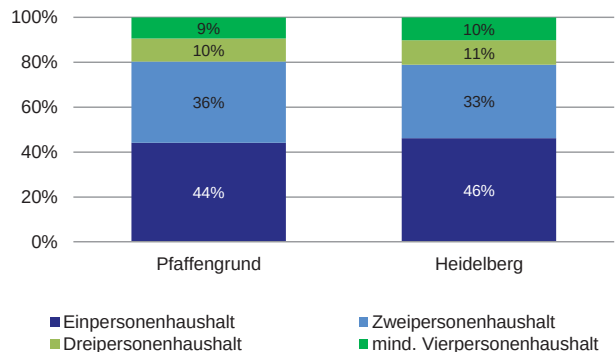
Altersstruktur 2030



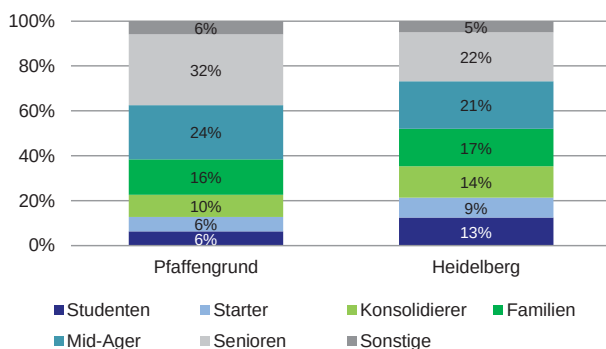
Haushaltsstruktur 2011



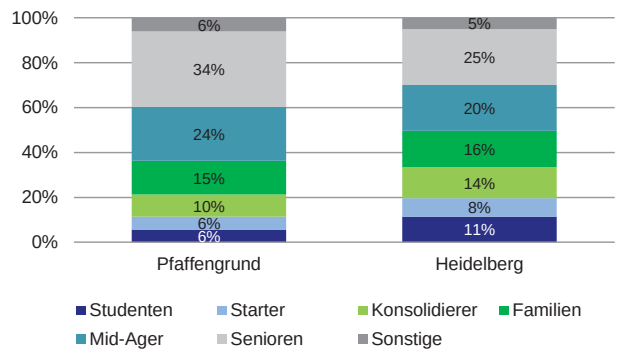
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Bindungen im Bestand bei Modernisierung verlängern oder neue Mietpreisbindungen erwerben

Anreize für den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten schaffen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Rohrbach

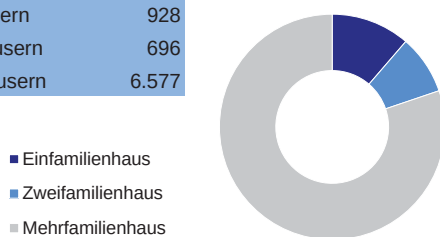
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	5.060	zu den Einwohnern 31,8%	11,7%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	448	zum Wohnungsbestand 5,5%	7,2%
Arbeitslose	404	zu den Einwohnern 2,5%	12,4%	Bindungsauslauf bis 2030	81	zu den Sozialwohnungen 18,1%	8,7%
Bedarfs- gemeinschaften	563	zu den Haushalten 7,1%	13,4%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	256	zum Wohnungsbestand 3,1%	8,3%
Ausländer	2.759	zu den Einwohnern 17,3%	12,4%	Nebenwohnsitze	451	zu den Einwohnern 2,8%	10,6%
Wohnungen im Eigentum	3.444	42,0%	15,4%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	928
Zweifamilienhäusern	696
Mehrfamilienhäusern	6.577

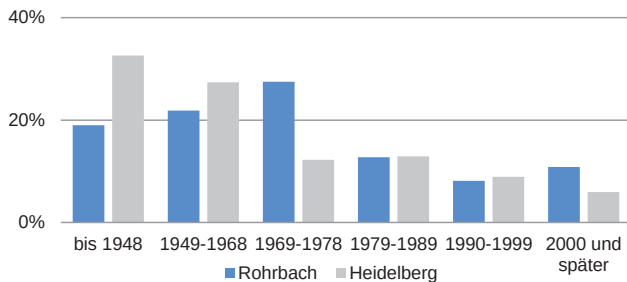
nach dem Gebäudetyp



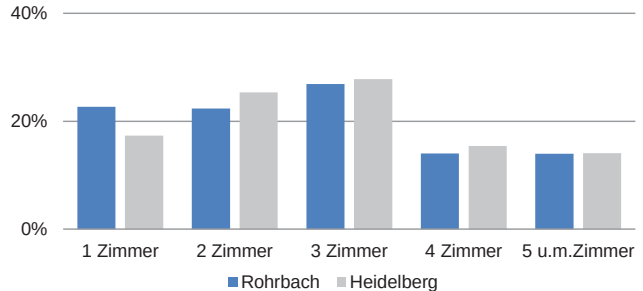
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1969 bis 1978 min.	6,53
50 m², Baujahr 1969 bis 1978 max.	6,76
70 m², Baujahr 1969 bis 1978 min.	6,22
70 m², Baujahr 1969 bis 1978 max.	6,44

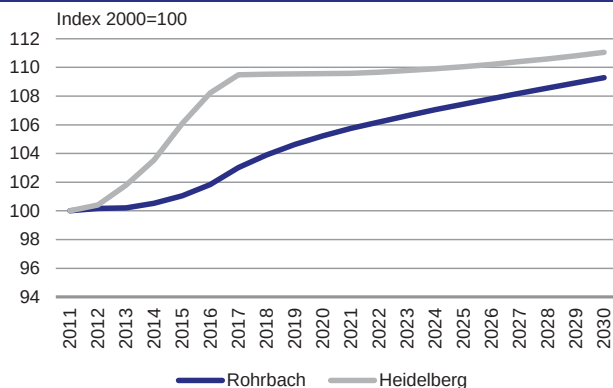
nach dem Baualter



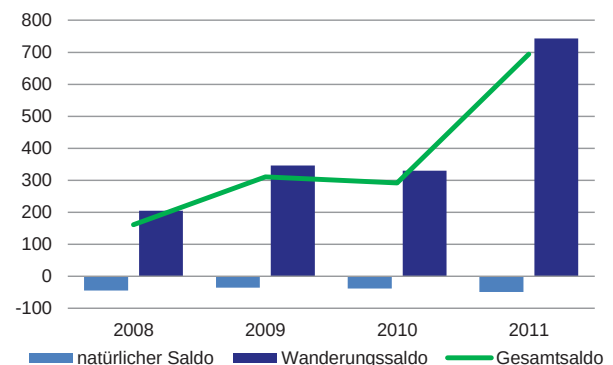
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



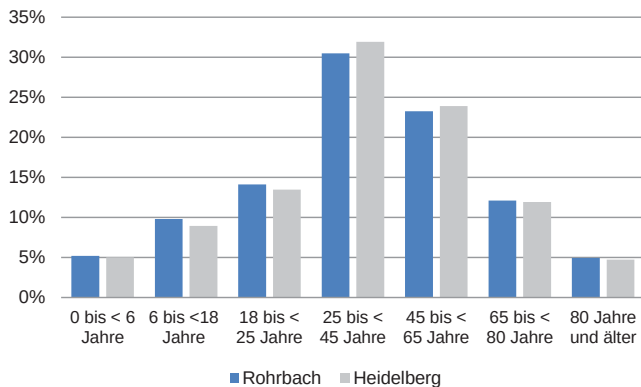
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Rohrbach

Struktur 2011

EW 15.917 HH 7.914  8.201

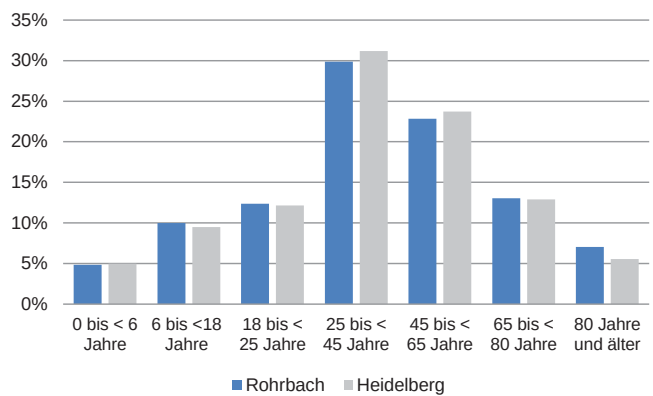
Altersstruktur 2011



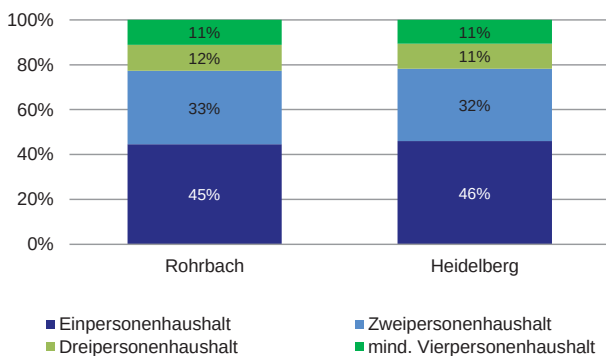
Struktur 2030

EW 17.026 HH 8.649

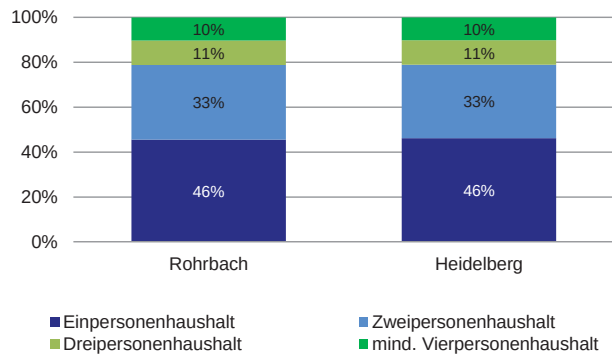
Altersstruktur 2030



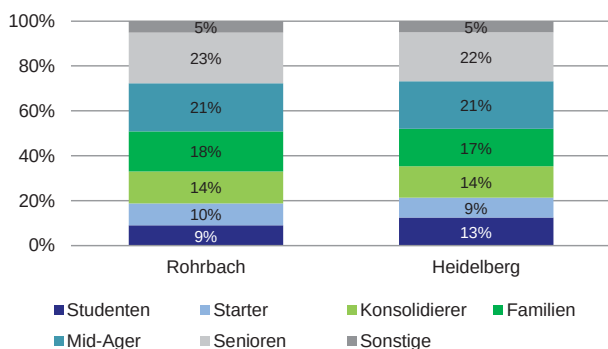
Haushaltsstruktur 2011



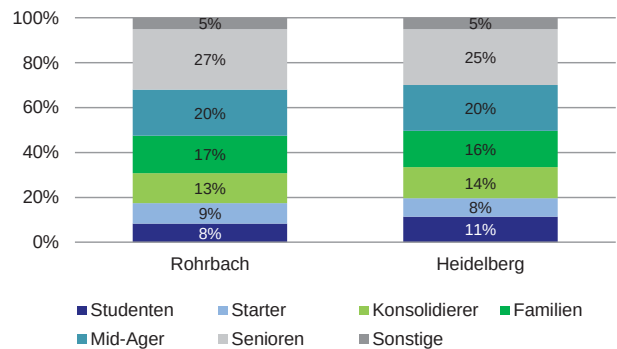
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Anreize für den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten schaffen

Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Schlierbach

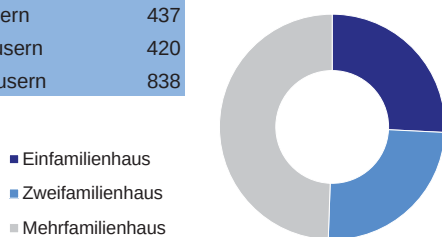
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	864	zu den Einwohnern 26,6%	2,0%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	22	zum Wohnungsbestand 1,3%	0,4%
Arbeitslose	52	zu den Einwohnern 1,6%	1,6%	Bindungsauslauf bis 2030	0	zu den Sozialwohnungen 0,0%	0,0%
Bedarfs- gemeinschaften	68	zu den Haushalten 4,2%	1,6%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	98	zum Wohnungsbestand 5,8%	3,2%
Ausländer	456	zu den Einwohnern 14,1%	2,1%	Nebenwohnsitze	83	zu den Einwohnern 2,6%	1,9%
Wohnungen im Eigentum	780	46,0%	3,5%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	437
Zweifamilienhäusern	420
Mehrfamilienhäusern	838

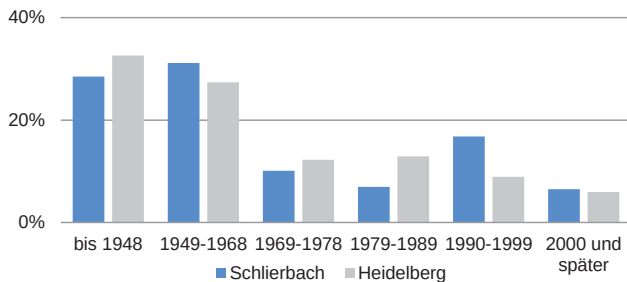
nach dem Gebäudetyp



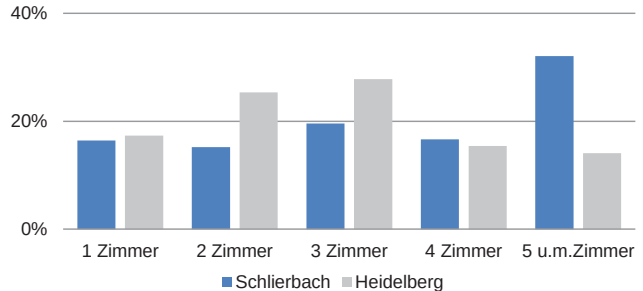
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,54
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,75
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,23
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,43

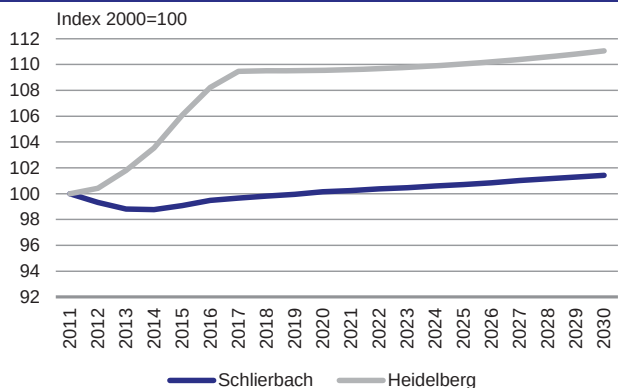
nach dem Baualter



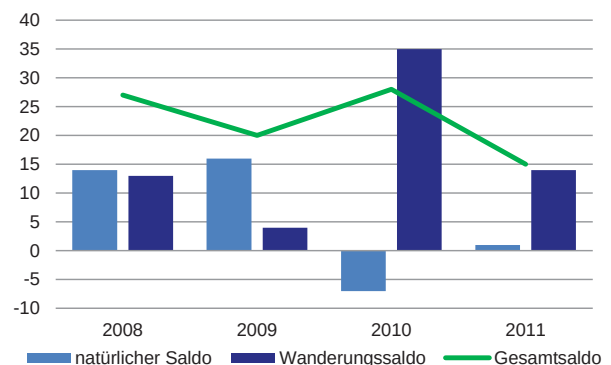
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



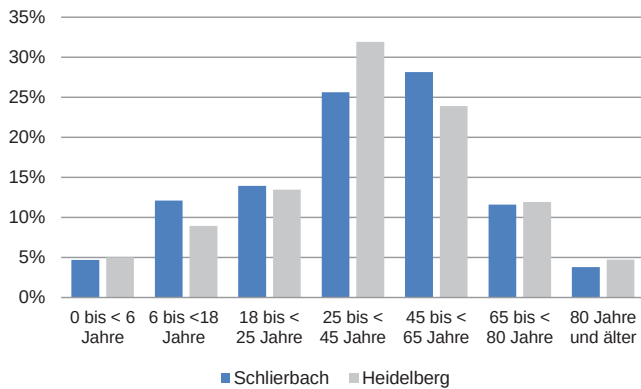
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Schlierbach

Struktur 2011

EW 3.244 HH 1.636  1.695

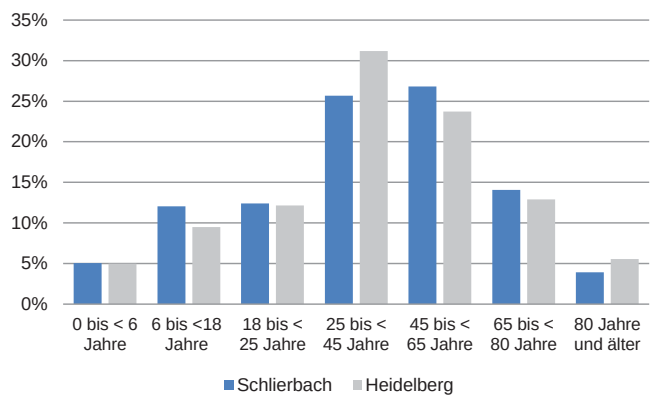
Altersstruktur 2011



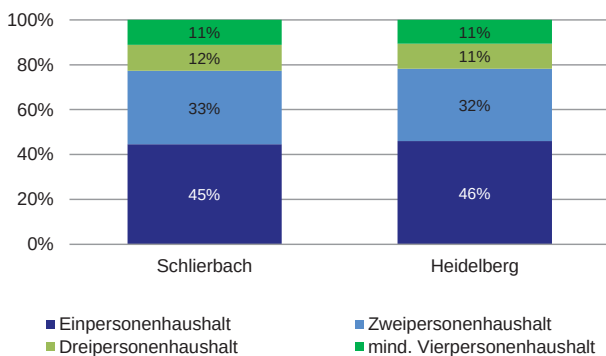
Struktur 2030

EW 3.276 HH 1.659

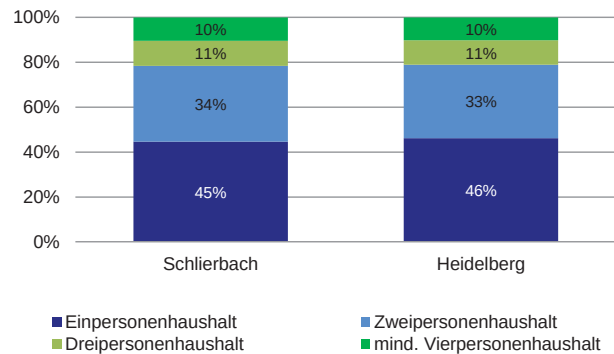
Altersstruktur 2030



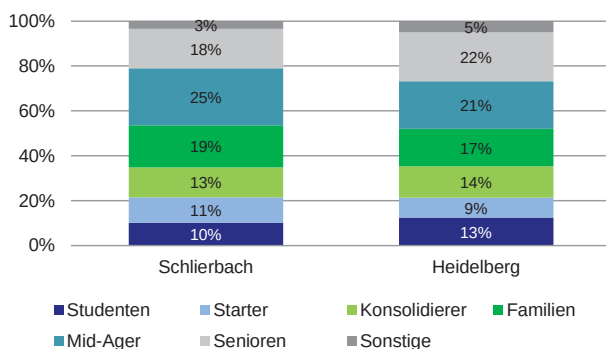
Haushaltsstruktur 2011



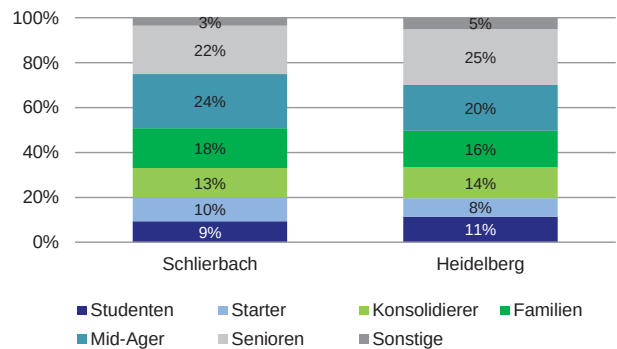
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Bindungen im Bestand bei Modernisierung verlängern oder neue Mietpreisbindungen erwerben

Anreize für den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten schaffen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Südstadt

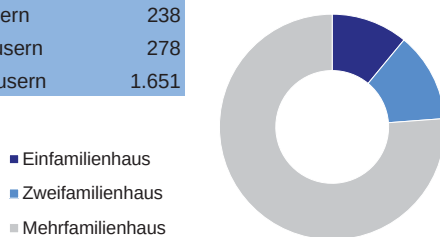
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	1.268	zu den Einwohnern 31,1%	2,9%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	9	zum Wohnungsbestand 0,4%	0,1%
Arbeitslose	83	zu den Einwohnern 2,0%	2,5%	Bindungsauslauf bis 2030	6	zu den Sozialwohnungen 66,7%	0,6%
Bedarfs- gemeinschaften	79	zu den Haushalten 3,8%	1,9%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	89	zum Wohnungsbestand 4,1%	2,9%
Ausländer	639	zu den Einwohnern 15,7%	2,9%	Nebenwohnsitze	257	zu den Einwohnern 6,3%	6,0%
Wohnungen im Eigentum	715	33,0%	3,2%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	238
Zweifamilienhäusern	278
Mehrfamilienhäusern	1.651

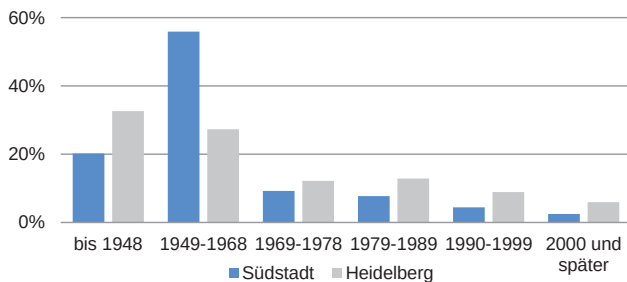
nach dem Gebäudetyp



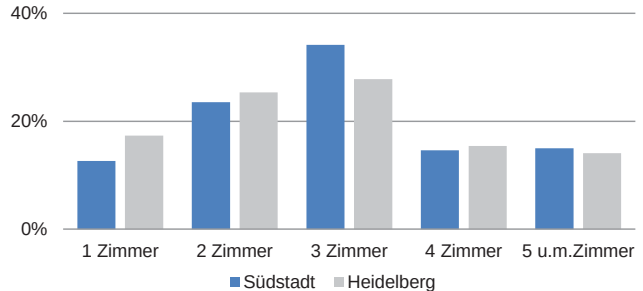
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,33
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,91
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,03
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,58

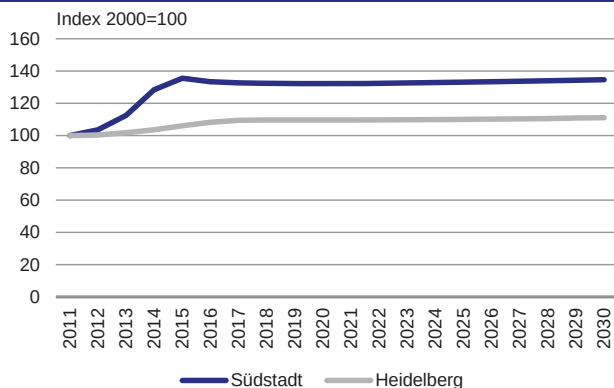
nach dem Baualter



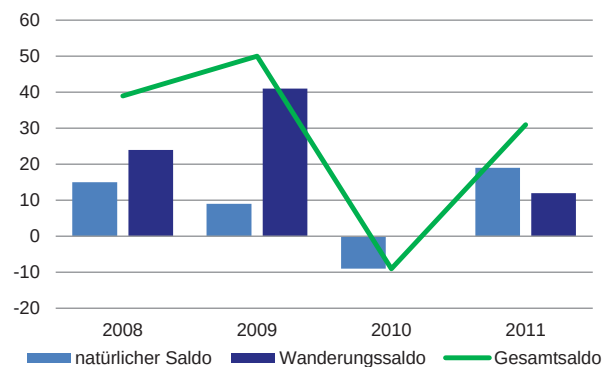
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



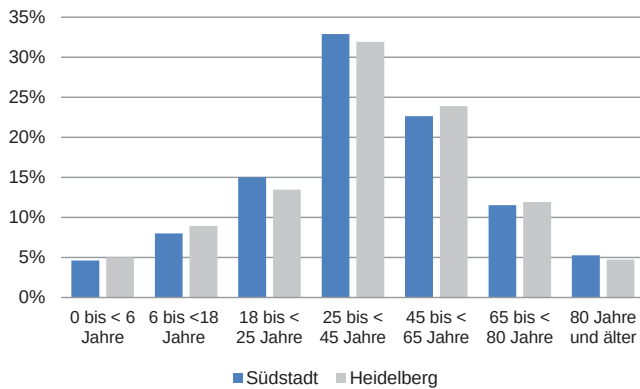
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Südstadt

Struktur 2011

EW 4.083 HH 2.091  2.167

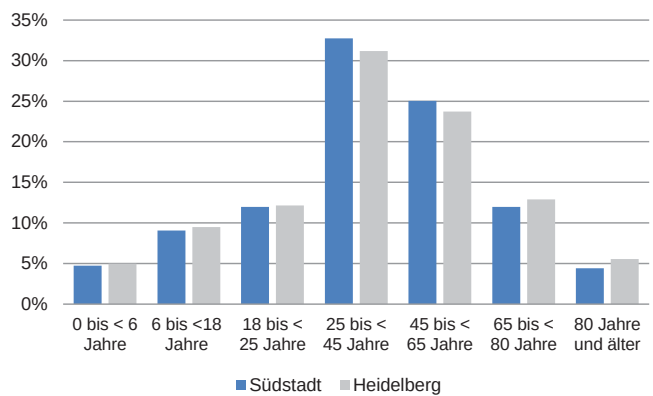
Altersstruktur 2011



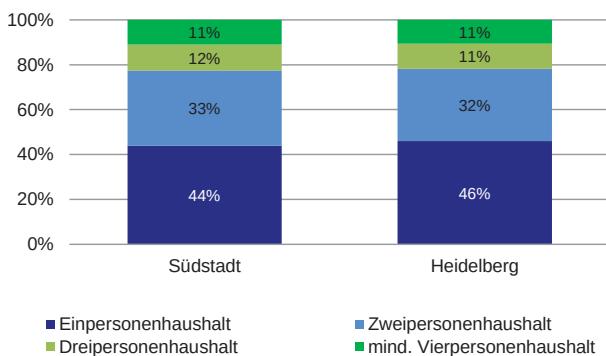
Struktur 2030

EW 5.579 HH 2.815

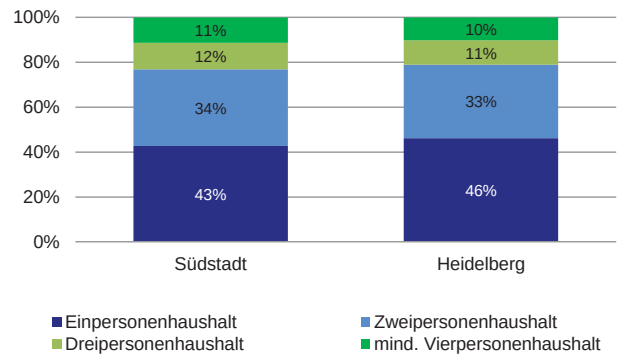
Altersstruktur 2030



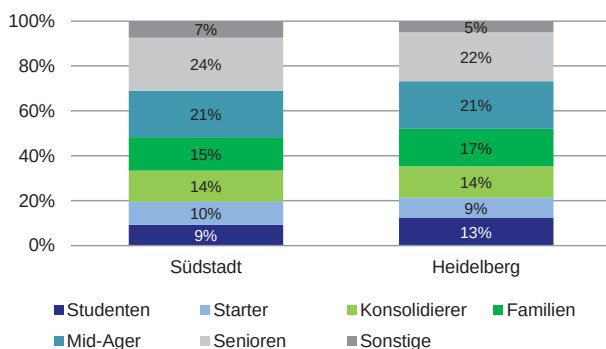
Haushaltsstruktur 2011



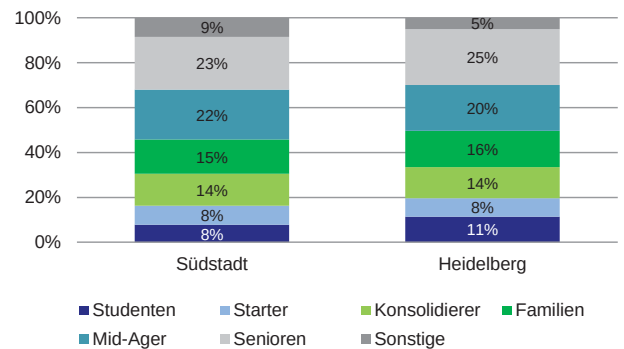
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

- Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes
- Ausbau der studentischen und familienbezogenen Infrastruktur
- Nachfragegerechte Entwicklung der Konversionsflächen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Weststadt

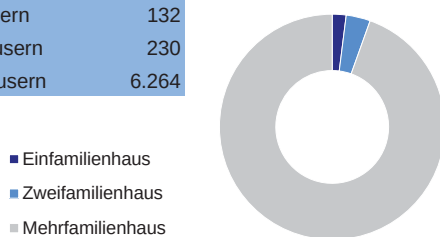
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	4.439	zu den Einwohnern 35,1%	10,3%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	31	zum Wohnungsbestand 0,5%	0,5%
Arbeitslose	249	zu den Einwohnern 2,0%	7,6%	Bindungsauslauf bis 2030	17	zu den Sozialwohnungen 54,8%	1,8%
Bedarfs- gemeinschaften	324	zu den Haushalten 5,1%	7,7%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	627	zum Wohnungsbestand 9,5%	20,4%
Ausländer	2.009	zu den Einwohnern 15,9%	9,1%	Nebenwohnsitze	415	zu den Einwohnern 3,3%	9,7%
Wohnungen im Eigentum	1.723	26,0%	7,7%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	132
Zweifamilienhäusern	230
Mehrfamilienhäusern	6.264

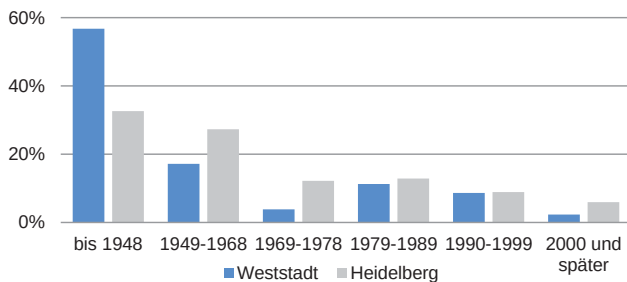
nach dem Gebäudetyp



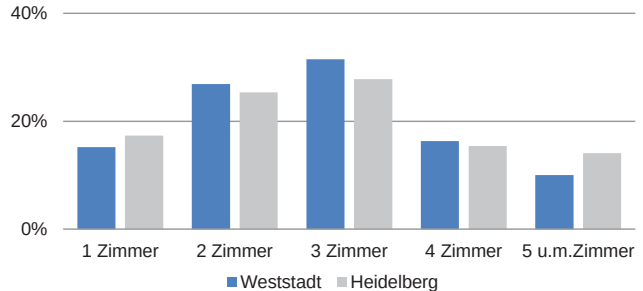
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	6,80
50 m², Baujahr bis 1948 max.	8,00
70 m², Baujahr bis 1948 min.	6,47
70 m², Baujahr bis 1948 max.	7,62

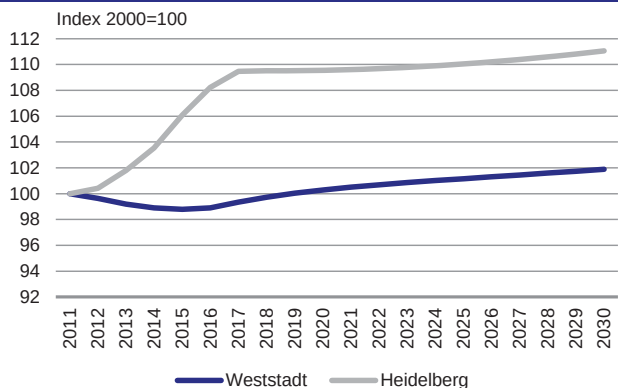
nach dem Baualter



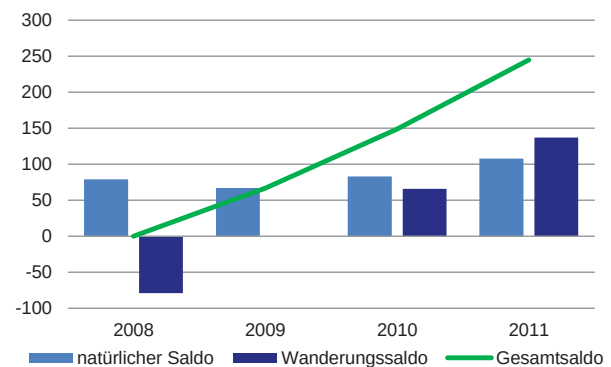
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



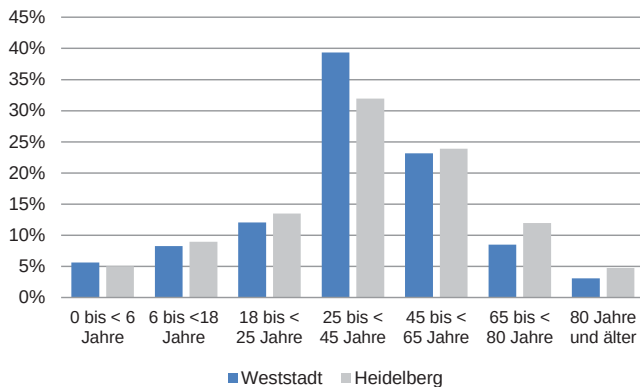
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Weststadt

Struktur 2011

EW 12.649 HH 6.394  6.626

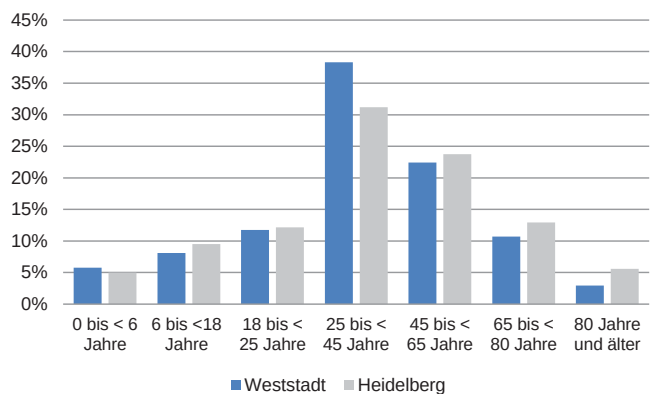
Altersstruktur 2011



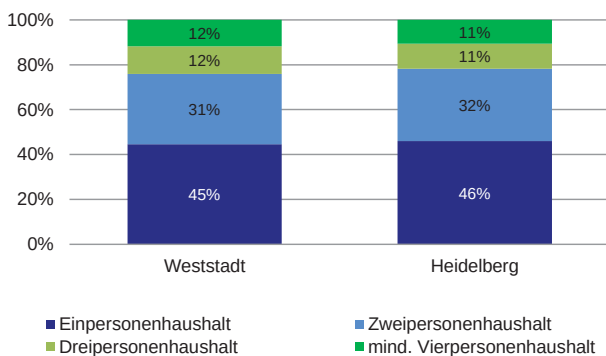
Struktur 2030

EW 12.838 HH 6.515

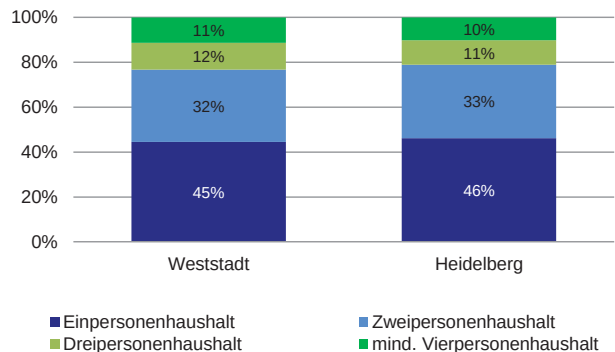
Altersstruktur 2030



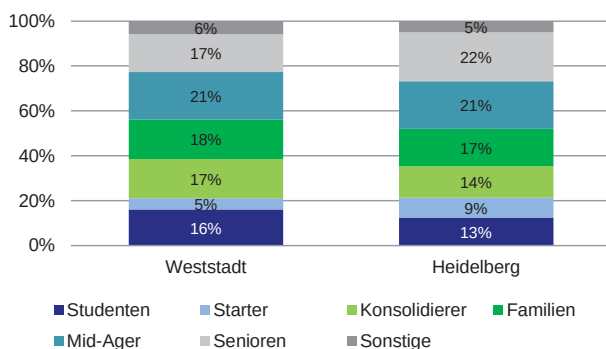
Haushaltsstruktur 2011



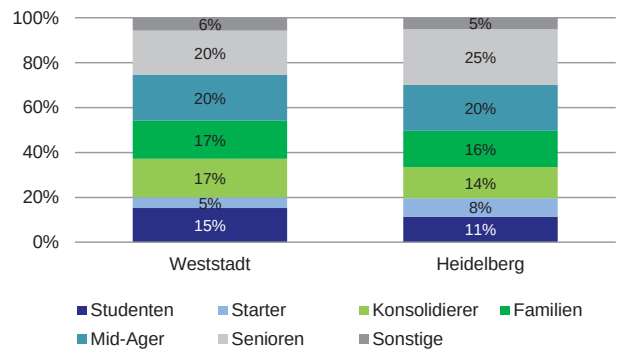
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Erwerb von Mietpreisbindungen bei Modernisierungen

Prüfung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Wieblingen

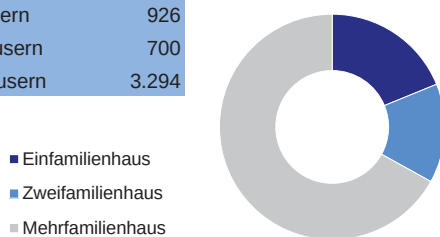
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	3.062	zu den Einwohnern 31,8%	7,1%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	464	zum Wohnungsbestand 9,4%	7,4%
Arbeitslose	203	zu den Einwohnern 2,1%	6,2%	Bindungsauslauf bis 2030	118	zu den Sozialwohnungen 25,4%	12,7%
Bedarfs- gemeinschaften	276	zu den Haushalten 5,8%	6,6%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	184	zum Wohnungsbestand 3,7%	6,0%
Ausländer	1.353	zu den Einwohnern 14,1%	6,1%	Nebenwohnsitze	226	zu den Einwohnern 2,4%	5,3%
Wohnungen im Eigentum	1.673	34,0%	7,5%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	926
Zweifamilienhäusern	700
Mehrfamilienhäusern	3.294

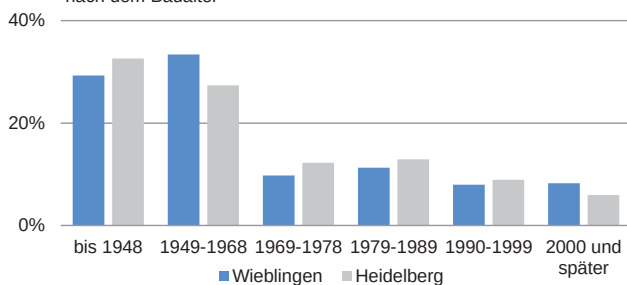
nach dem Gebäudetyp



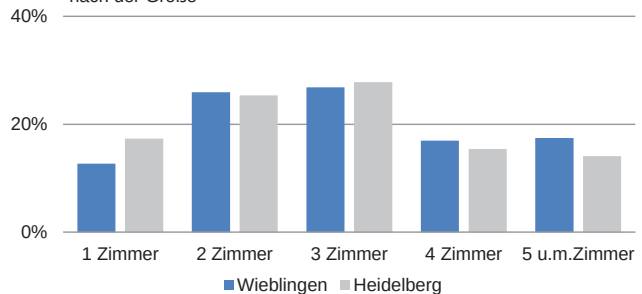
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	6,12
50 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,32
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 min.	5,83
70 m², Baujahr 1949 bis 1968 max.	6,01

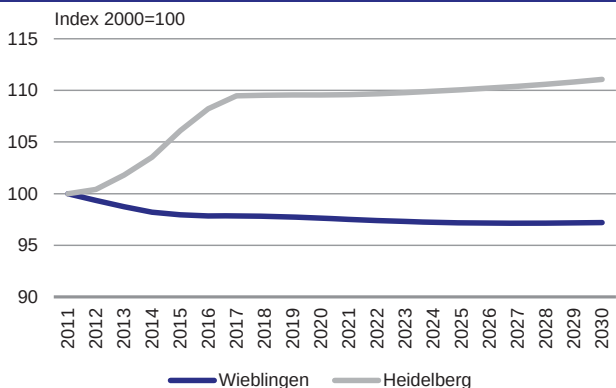
nach dem Baualter



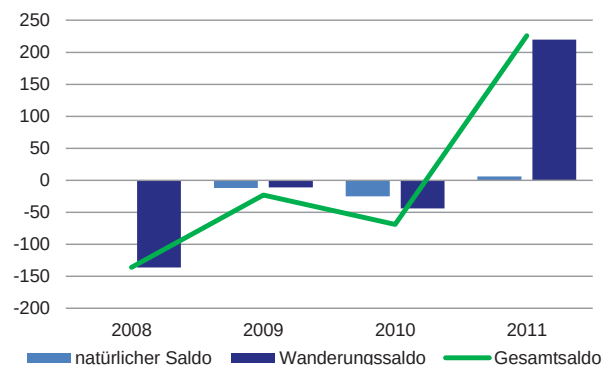
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



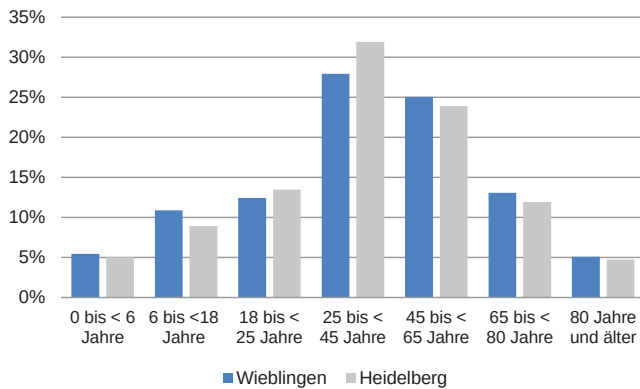
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Wieblingen

Struktur 2011

EW 9.617 HH 4.748 4.920

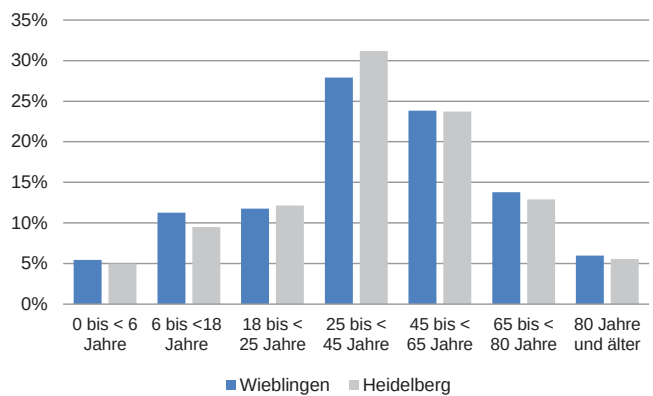
Altersstruktur 2011



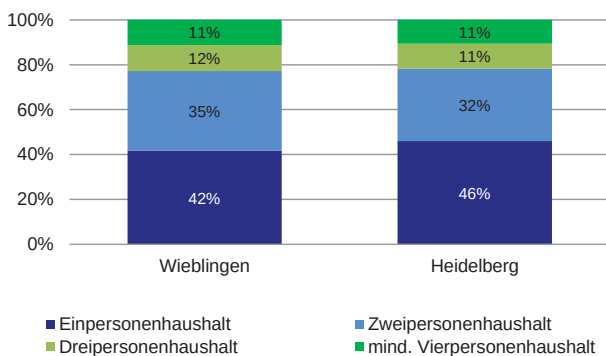
Struktur 2030

EW 9.340 HH 4.615

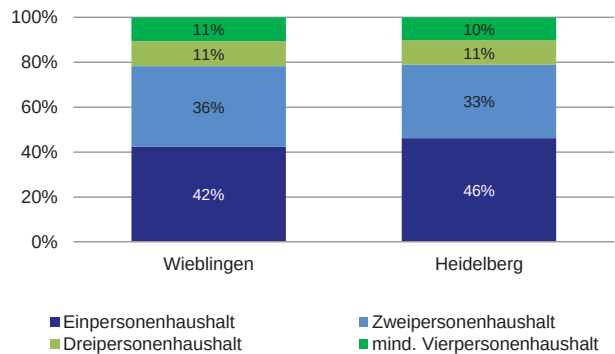
Altersstruktur 2030



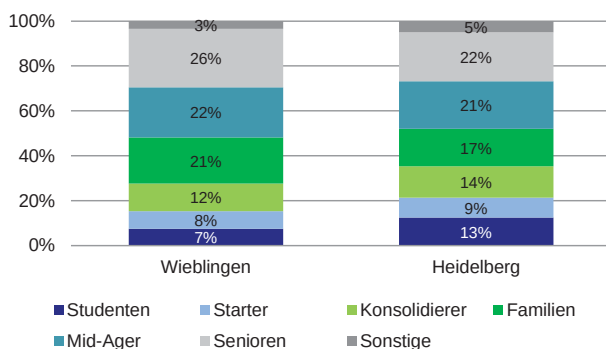
Haushaltsstruktur 2011



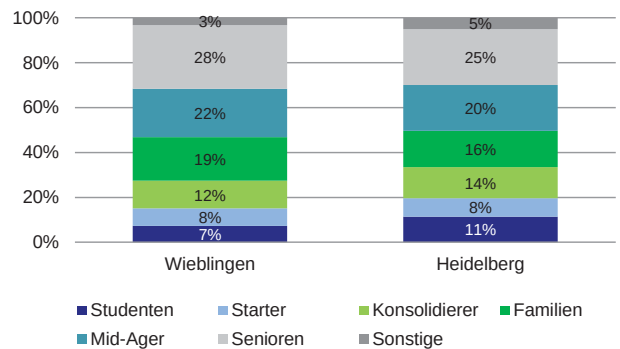
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Bindungen im Bestand bei Modernisierungen verlängern oder neue Mietpreisbindungen erwerben

Anreize für altersgerechten Umbau von Eigenheimen schaffen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Ziegelhausen

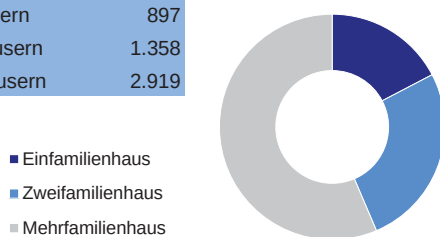
Kennziffern

	Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg		Absolut	In Relation	Anteil an Heidelberg
		zu den Einwohnern				zum Wohnungsbestand	
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	2.817	31,1%	6,5%	Sozialwohnungen (inkl. freiw. Bindung)	91	1,8%	1,5%
		zu den Einwohnern				zu den Sozialwohnungen	
Arbeitslose	169	1,9%	5,2%	Bindungsauslauf bis 2030	0	0,0%	0,0%
		zu den Haushalten				zum Wohnungsbestand	
Bedarfs- gemeinschaften	201	4,0%	4,8%	Abgeschlossenheits- bescheinigungen 2001-2011	133	2,6%	4,3%
		zu den Einwohnern				zu den Einwohnern	
Ausländer	1.116	12,3%	5,0%	Nebenwohnsitze	175	1,9%	4,1%
Wohnungen im Eigentum	2.328	45,0%	10,4%				

Wohnungsbestand

Wohnungen in	
Einfamilienhäusern	897
Zweifamilienhäusern	1.358
Mehrfamilienhäusern	2.919

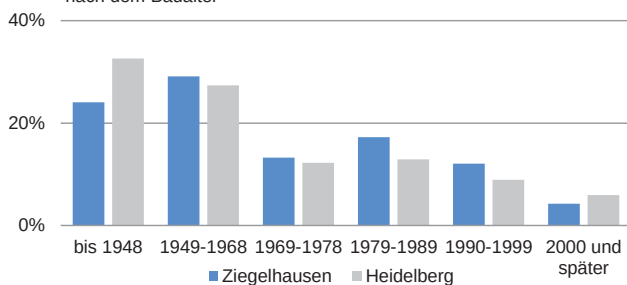
nach dem Gebäudetyp



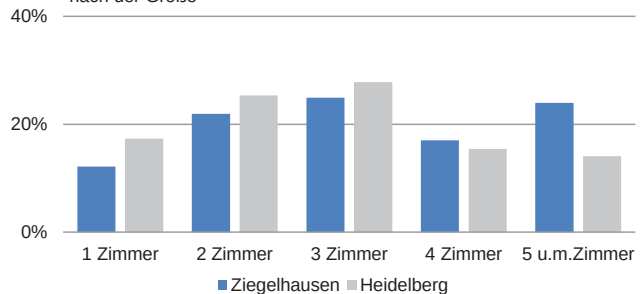
Mietniveau gemäß Mietspiegel (Basismiete + Zuschlag für die Wohnlage)

	Euro/m²
50 m², Baujahr bis 1948 min.	6,22
50 m², Baujahr bis 1948 max.	7,32
70 m², Baujahr bis 1948 min.	5,93
70 m², Baujahr bis 1948 max.	6,97

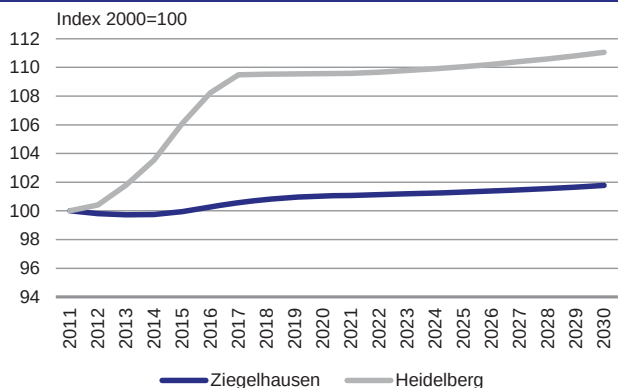
nach dem Baualter



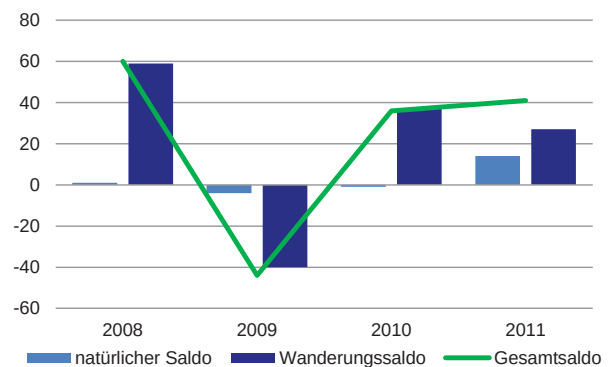
nach der Größe



Haushaltsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



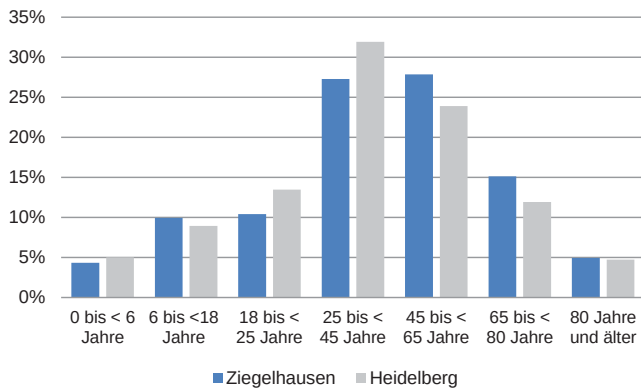
Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Stadtteilsteckbrief Ziegelhausen

Struktur 2011

EW 9.071 HH 4.993  5.174

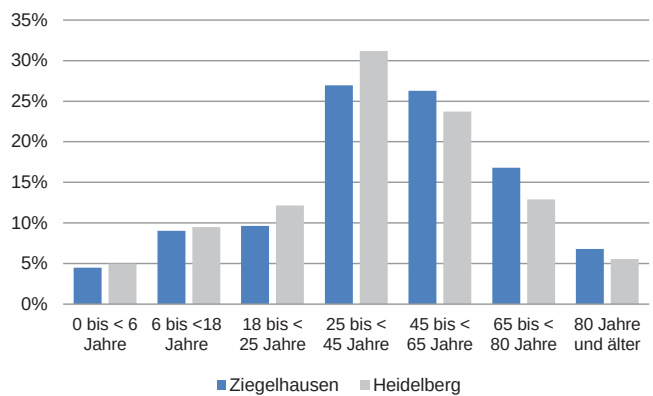
Altersstruktur 2011



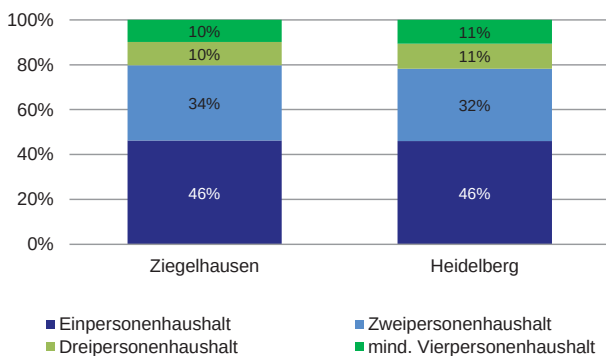
Struktur 2030

EW 9.074 HH 5.082

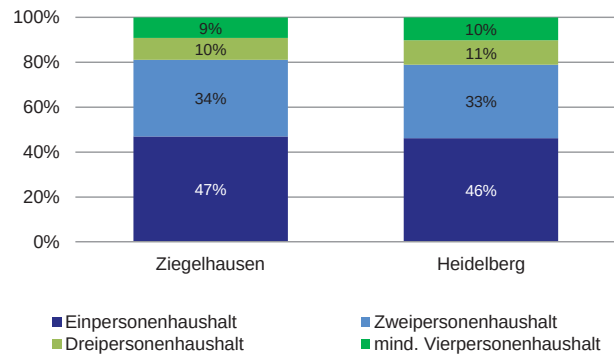
Altersstruktur 2030



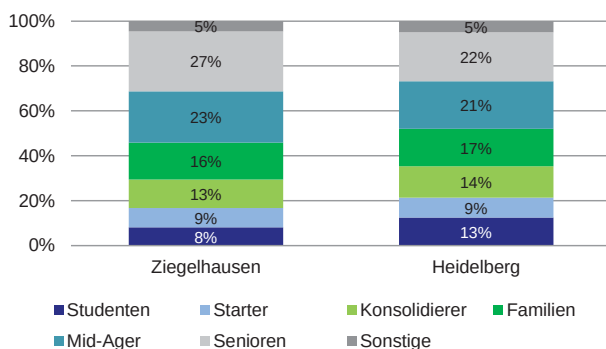
Haushaltsstruktur 2011



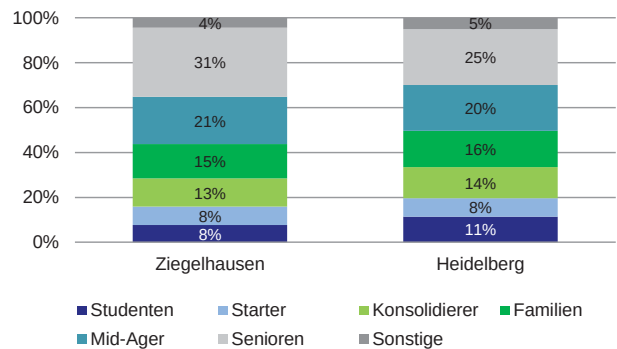
Haushaltsstruktur 2030



Haushaltstypen 2011



Haushaltstypen 2030



Handlungsempfehlungen

Anreize für Generationenwechsel in Eigenheimen schaffen

