

12 - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberg, 21.11.2017

12.2 Abteilung Statistik

Stefan Lenz

Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / Piraten vom 17. November 2017 für den SEVA am 22. November 2017 zu TOP 1 Bautätigkeitsbericht 2016

1. Wie war die Bewegung bei den Sozialwohnungen, d.h. bei den Wohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindungen im Jahre 2016? Stellen Sie diese Entwicklung bitte in einer Tabelle dar, aus der der Anfangsbestand, der Abgang, der Zugang sowie der Endbestand im Jahre 2016 sichtbar wird.

Stadtteil	2015			2016			Veränderung 2015 / 2016		
	Wohnungen insgesamt	darunter:		Wohnungen insgesamt	darunter:		Wohnungen insgesamt	darunter:	
		geförderte Wohnungen und Haushalte insgesamt			geförderte Wohnungen und Haushalte insgesamt			geförderte Wohnungen und Haushalte insgesamt	
	absolut	absolut	in Prozent	absolut	absolut	in Prozent	absolut	absolut ¹⁾	in Prozentpunkten
Schlierbach	1.707	23	1,3	1.701	12	0,7	-6	-11	-0,6
Altstadt	5.249	395	7,5	5.249	397	7,6	0	2	0,0
Bergheim	4.483	624	13,9	4.771	614	12,9	288	-10	-1,0
Weststadt	6.801	87	1,3	6.806	81	1,2	5	-6	-0,1
Südstadt	2.619	10	0,4	2.581	51	2,0	-38	41	1,6
Rohrbach	8.347	419	5,0	8.372	417	5,0	25	-2	0,0
Kirchheim	8.411	779	9,3	8.577	787	9,2	166	8	-0,1
Pfaffengrund	4.163	257	6,2	4.176	254	6,1	13	-3	-0,1
Wieblingen	5.130	376	7,3	5.127	330	6,4	-3	-46	-0,9
Handschuhsheim	9.878	319	3,2	9.895	310	3,1	17	-9	-0,1
Neuenheim	7.023	8	0,1	7.034	9	0,1	11	1	0,0
Boxberg	2.125	744	35,0	2.125	747	35,2	0	3	0,1
Emmertsgrund	2.657	1.206	45,4	2.657	1.207	45,4	0	1	0,0
Ziegelhausen	5.242	95	1,8	5.248	82	1,6	6	-13	-0,2
Bahnstadt	1.958	107	5,5	2.144	116	5,4	186	9	-0,1
Gesamtstadt	75.793	5.449	7,2	76.463	5.414	7,1	670	-35	-0,1

1) Saldo aus Zu- und Abgängen

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

**Der Punkt kann grundsätzlich in den kommenden
Bautätigkeitsbericht aufgenommen werden.**

2. Welche Anzahl der fertiggestellten Wohnungen hatten einen Kaltmietpreis pro Quadratmeter von A) <6 EUR, B) <7 EUR, A) <8 EUR, B) <9 EUR, C) <10 EUR, D) <11 EUR, E) <12 EUR, F) <13 EUR, G) <14 EUR, H) <15 EUR?

Die Daten des Bautätigkeitsberichtes basieren auf den statistischen Erhebungsbögen des Landes Baden-Württemberg. Gesetzliche Grundlage, für Bauherren oder Architekten, diese Erhebungsbögen auszufüllen ist das Bundesgesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes, das sogenannte **Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG)**. Gemäß des HBauStatG sind die genannten Personen verpflichtet im Rahmen des Erhebungsbogens Auskunft zu geben zu:

- **Baumaßnahmen** zum Zeitpunkt der Genehmigung oder der Zustimmung oder zu dem Zeitpunkt, zu dem sie auf Grund landesrechtlicher Verfahrensvorschriften ausgeführt werden dürfen,
- **Baufertigstellungen,**
- Bauzustand am Jahresende (**Bauüberhang**) und
- **Bauabgängen.**

Es werden folglich alle genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie landesrechtlichen Verfahrensvorschriften unterliegenden Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird, sowie Hochbauten, deren Genehmigungsverfahren durch besondere Bundes- oder Landesgesetze geregelt wird, erfasst. Ebenso erfasst werden alle Gebäude und Gebäudeteile, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird.

Mietpreise werden über die Baustatistik hingegen nicht erfasst.

Grundlage zur Ermittlung von Mietpreisen, bildet der **qualifizierte Heidelberger Mietspiegel**. Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558c und 558d BGB geregelt. Mietspiegel geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden. Relevant sind nur **Mietverträge, die in den letzten vier Jahren** vereinbart oder geändert worden sind. **Hierunter fallen auch die Mietpreise für fertiggestellte Wohnungen.**

Es liegen keine Daten zu Mietpreisen bei fertiggestellten Wohnungen vor.

3. Wie hoch war der durchschnittliche Mietpreis bei den fertiggestellten Mietwohnungen?

Über den Mietspiegel werden alle Mietverträge, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind gesammelt ausgewertet. Hierunter fallen auch die Mietpreise für fertiggestellte Wohnungen. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg bei **8,56 Euro**.

Es liegen keine Daten zu Mietpreisen bei fertiggestellten Wohnungen vor.

4. Wie hoch war der Anteil der barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen unter den Baufertigstellungen?

Analog zu Frage 2 gibt das Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG) auch kein Erhebungsmerkmal zu Barrierefreiheit oder rollstuhlgerechten Wohnungen vor.

Gemäß § 35 Abs. 1, Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese gilt seit der Novellierung zum 01. März 2015. Es ist jedoch nicht möglich hieraus „wohnungsscharf“ die Anzahl barrierefreier oder rollstuhlgerechter Wohneinheiten abzuleiten.

Es liegen keine Daten zu barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen unter den Baufertigstellungen vor.

Im Jahr 2016 wurden in Heidelberg insgesamt 91 Wohn- und vier Nichtwohngebäude¹ mit Wohnraum fertiggestellt. Von diesen haben 33 Gebäude gemäß §35 Abs. 1 Satz 1 LBO einen barrierefreien Zugang zu mindestens einer Wohneinheit.

Der hier formulierte Hinweis kann grundsätzlich in die Informationsvorlage der kommenden Bauberichte aufgenommen werden.

Für weitere Rückfragen steht Herr Lenz vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Abteilung Statistik, zur Verfügung.

Angelika Hartmann
Stellvertretende Amtsleiterin

¹ Nichtwohngebäude sind Gebäude, bei denen der Anteil der Fläche, die (gemessen an der Gesamtnutzfläche) zu Wohnzwecken dient kleiner als die Hälfte ist.