



**Monitoring 10-Punkte-Programm Wohnen  
2016 bis 2021**

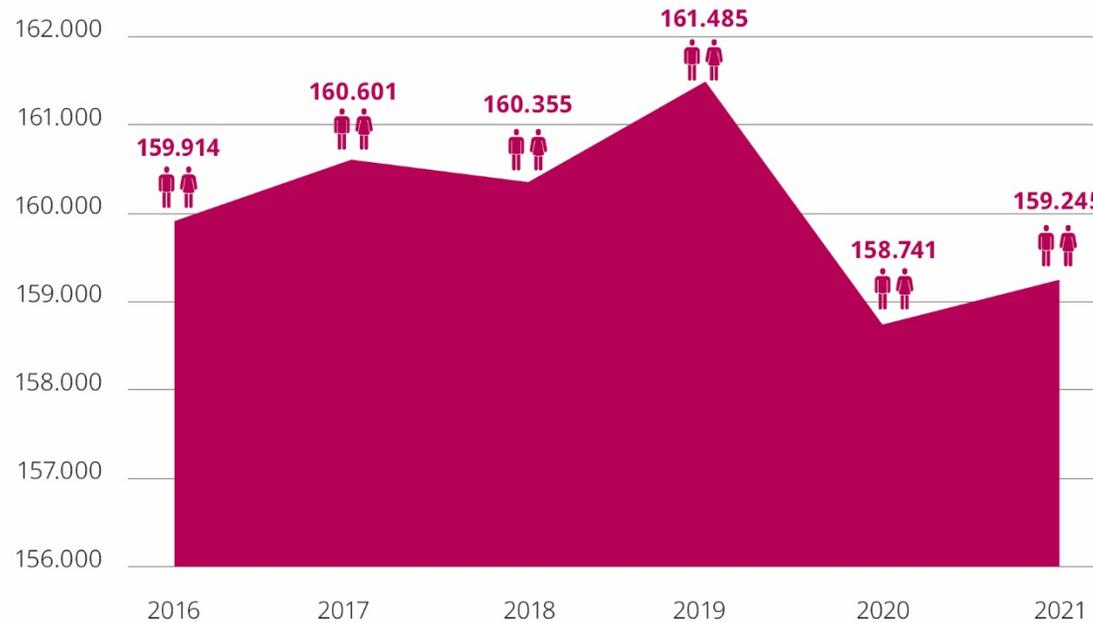
**SEBA 04.07.2023**

Dr. Carsten Schaber  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

# Fakten

## Rasender Stillstand: Bevölkerungsentwicklung

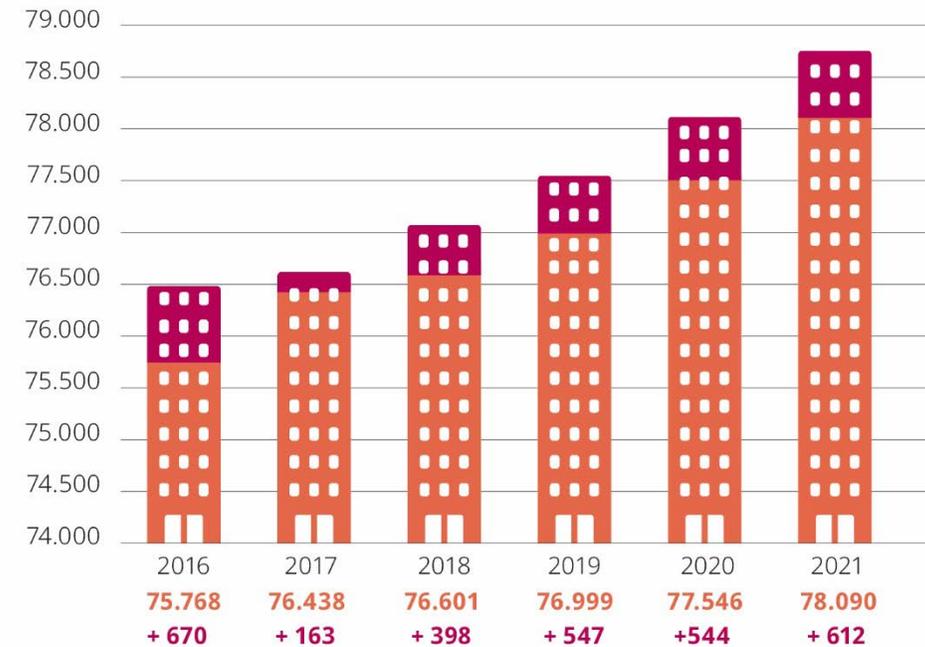
Krisen wirken sich auf die Bevölkerungsentwicklung aus



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Das Wohnungsangebot zu erhöhen ist eine Grundlage für Vielfalt.

Baufertigstellungen liegen seit 2019 jährlich über 500 Wohnungen



Wohnungsbestand\*  
Baufertigstellungen (Saldo)

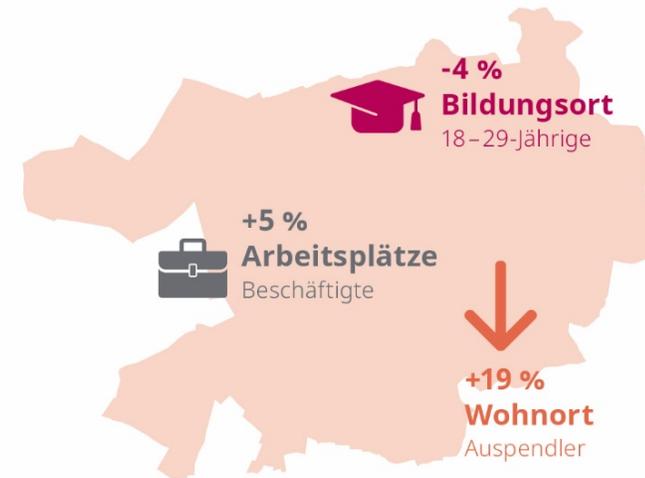
Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

# Punkt 01

## Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

### Unterschiedliche Entwicklung einzelner Nachfragegruppen.

Bei geeigneten Angeboten wird der Rückgang der Nachfrage einer Gruppe durch die Nachfrage anderer Gruppen kompensiert.



***Vielfalt entsteht durch einen Mix verschiedener Wohnungsgrößen und Wohnformen, Angebote für alle Einkommensgruppen sowie die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Wohnungsunternehmen.***

## Punkt 02

# Angebotserweiterung für Starterhaushalte

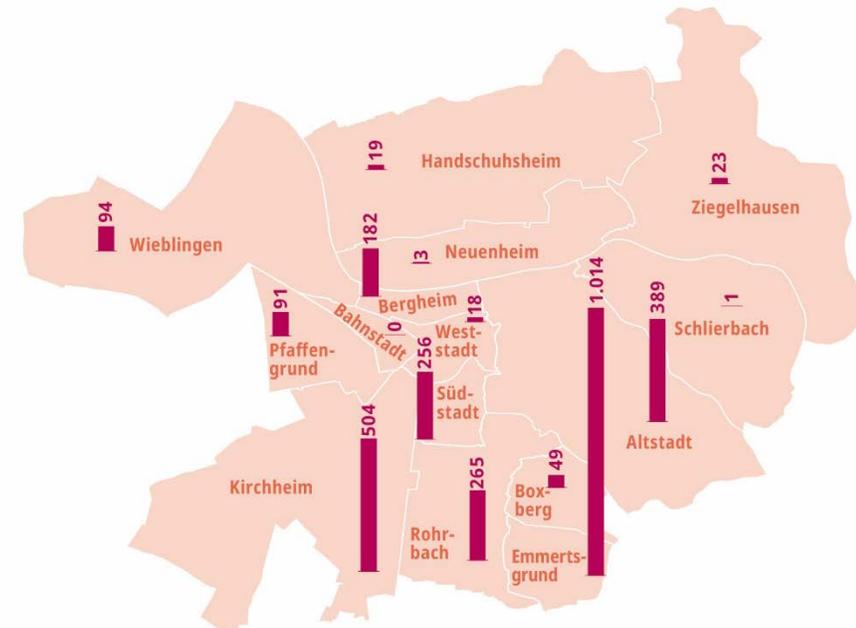
### Rückgang der Nachfrage bei „Startern“ von 2016 bis 2021 in fast allen Stadtteilen.

Die Bahnstadt legt in der Altersgruppe der 18–29-Jährigen jedoch um rund 400 Personen oder 33 Prozent zu.



**Studierende und Auszubildende machen rund die Hälfte aller „Starter“ im Alter von 18 – 29 Jahren aus.**

### Angebot an Wohnheimplätzen für Studierende und Azubis in den Stadtteilen (Stand 05/2022).



\* Ohne Erstaufn für Geflüchtete

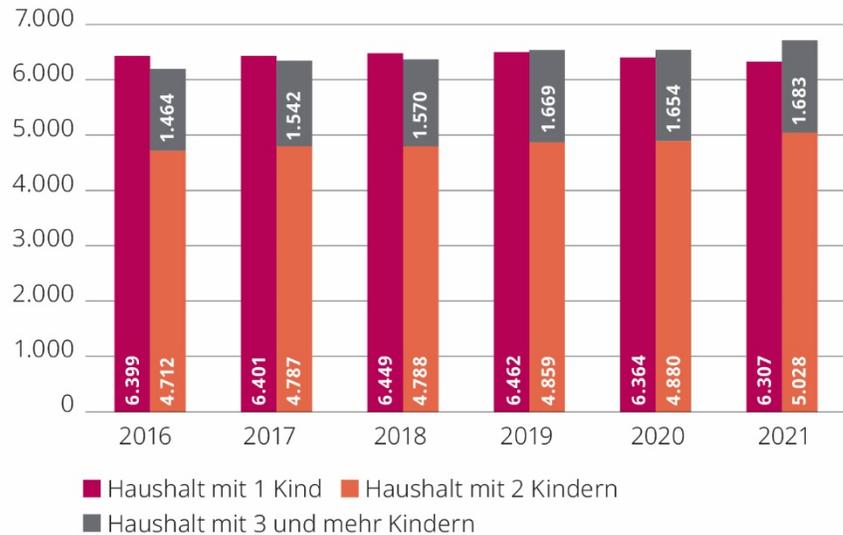
**44 Prozent der Studierenden / Doktoranden der Universität Heidelberg und 55 Prozent der Azubis wohnen in Heidelberg.**

# Punkt 03

## Wohnungen für Haushalte mit Kindern

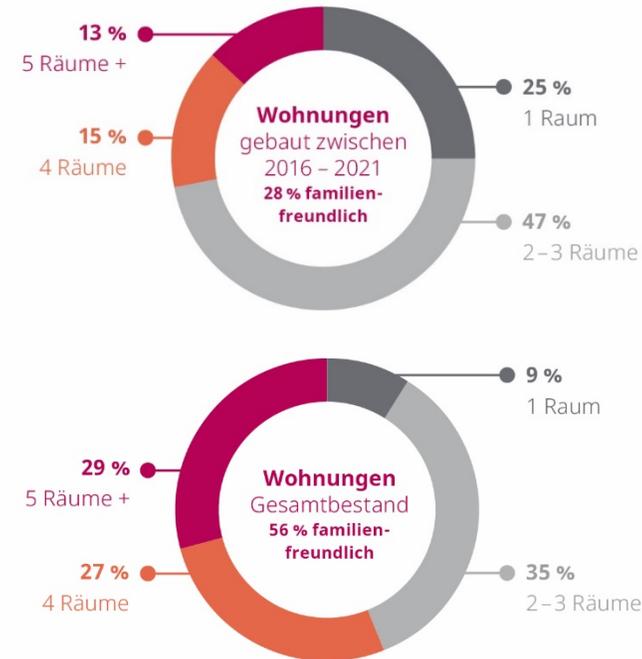
Über die Hälfte der rund 13.000 Haushalte mit Kindern hat 2 oder mehr Kinder (Stand 2021).

Die Zahl der Haushalte mit mehr als einem Kind ist 2016 – 2021 gestiegen: Haushalte mit 2 Kindern +7 Prozent und Haushalte mit 3 und mehr Kindern +15 Prozent.



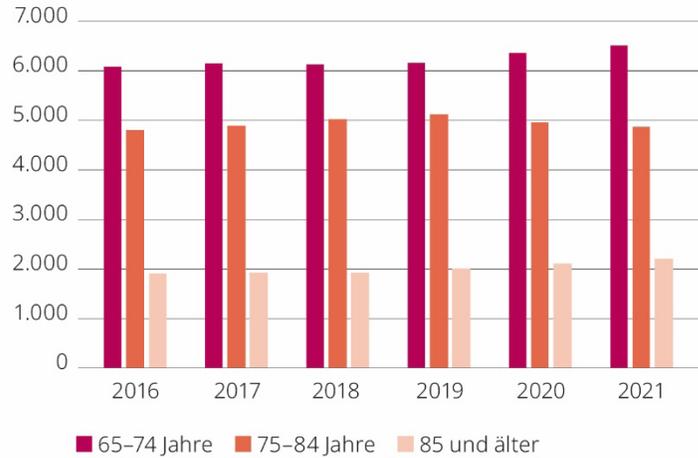
### Zu wenige familienfreundliche Wohnungen im Neubau

28 Prozent der 2016 – 2021 gebauten Wohnungen besitzen 4 oder mehr Räume inklusive Küche und kommen für Familien in Frage. Im Gesamtwohnungsbestand ist die Auswahl für Familien größer.



# Verbesserung der Wohnsituation für Senioren

## Senioren sind eine heterogene Bevölkerungsgruppe

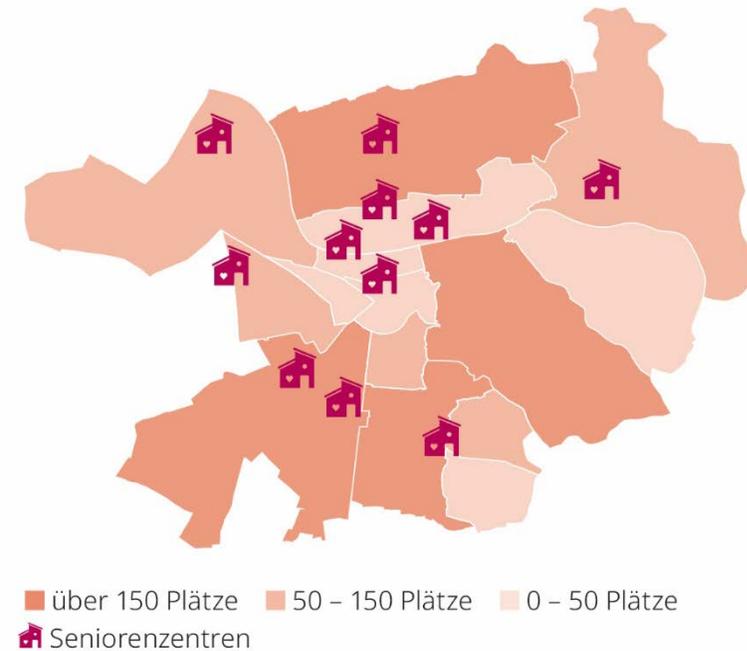


## Dynamik Entwicklung von Kinder/Jugendlichen und Senioren



## Wo befinden sich Unterstützungsangebote in der Nähe der Bedürftigen?

### Dezentrale Angebote – Pflegeplätze im Stadtteil

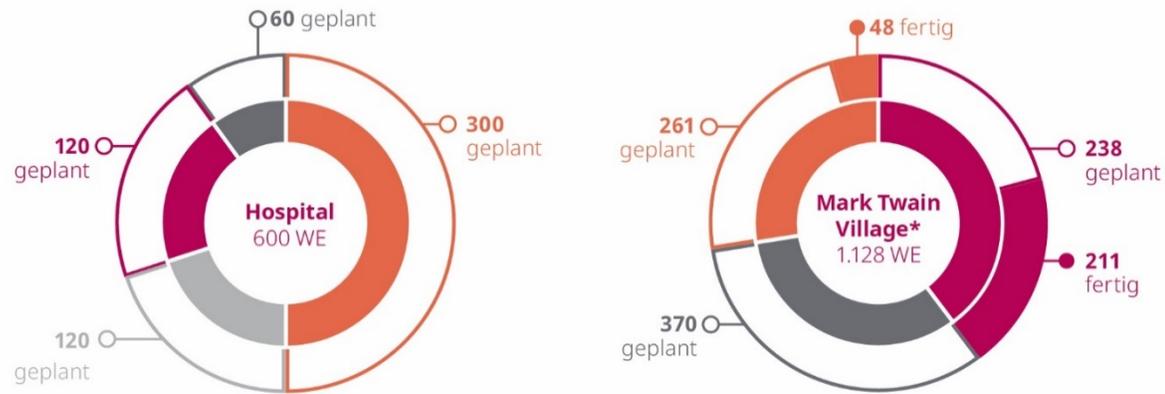


## Punkt 05

# Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

**Wohnungspolitische Konzepte sichern bezahlbaren Wohnraum auf den Konversionsflächen.**

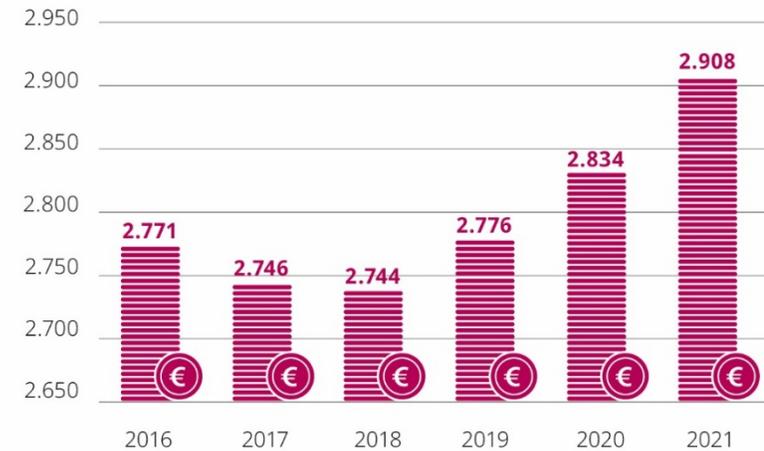
1.730 Wohnungen auf den Konversionsflächen Mark Twain Village und Hospital gehören zum bezahlbaren Wohnraum (31.12.2021).



■ Geförderter Wohnraum ■ Freier Markt ■ Miete preisgedämpft ■ Eigentum Schwellenhaushalte

\* ohne Campbell Barracks

**Die Zahl der geförderten Wohnungen mit Sozialbindung ist von 2016 bis 2021 um 137 Wohnungen gestiegen.**

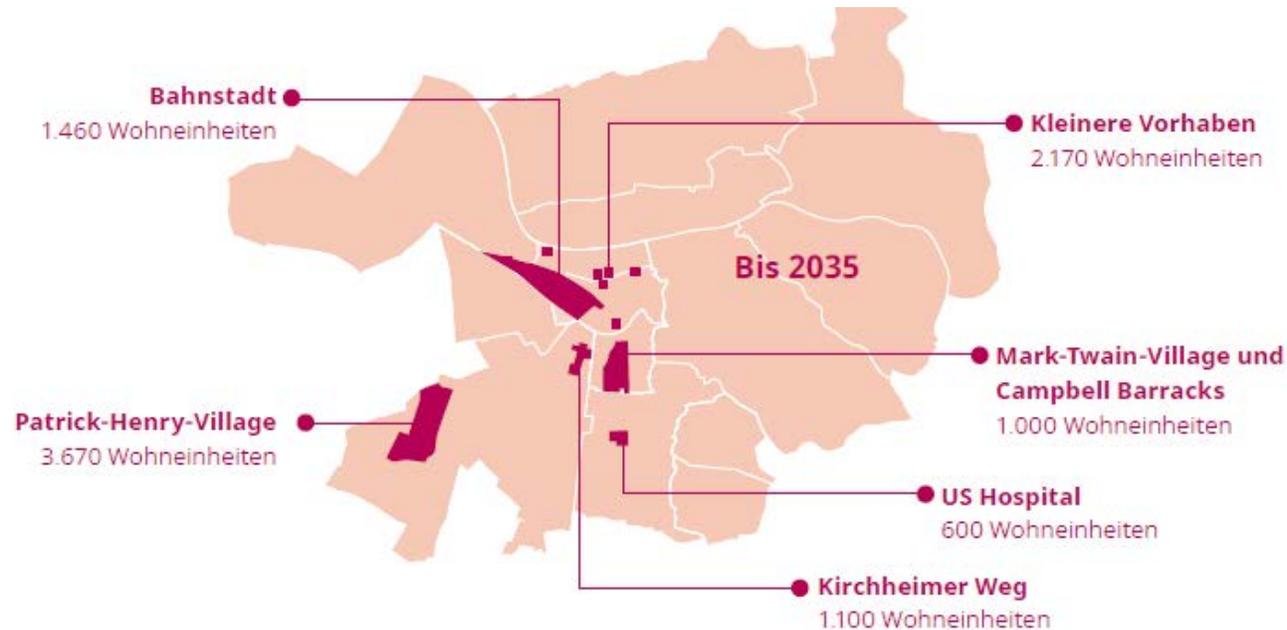


***Wohngeldzahlungen und Kosten der Unterkunft (KdU) bilden die zweite Säule des bezahlbaren Wohnraums.***

# Aktive Liegenschaftspolitik und doppelte Innenentwicklung

**Das Baulandprogramm 2022 – 2035 beinhaltet Bauflächen für 10.000 Wohnungen.**

Mehr als die Hälfte der zukünftigen Wohneinheiten (WE) entstehen auf den Konversionsflächen.



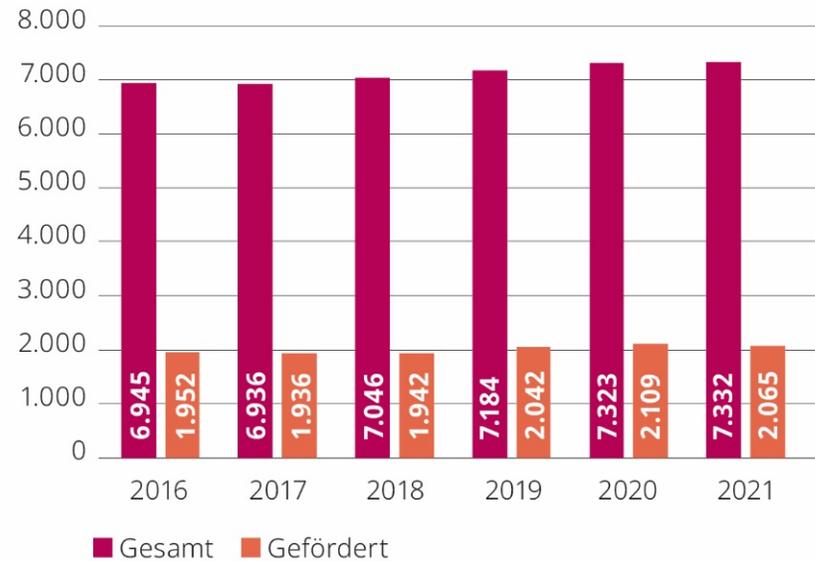
Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

*Der Wohnungsneubau auf erschlossenen Bauflächen im Innenbereich vermindert den Entwicklungsdruck für neue Bauflächen.*

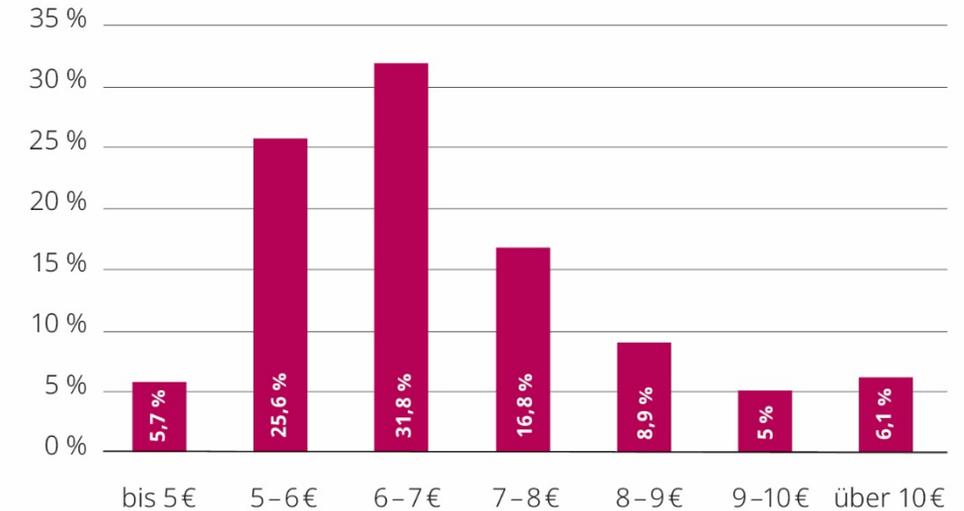
## Punkt 08

# Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Der Gesamtbestand und die Zahl der geförderten Wohnungen der GGH sind 2016–2021 jeweils um 6 Prozent auf insgesamt 7.332 Wohnungen oder 2.065 geförderte Wohnungen gestiegen.



63 Prozent der GGH Wohnungen haben eine Nettokaltmiete, die unter 7 Euro pro Quadratmeter liegt.



Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)

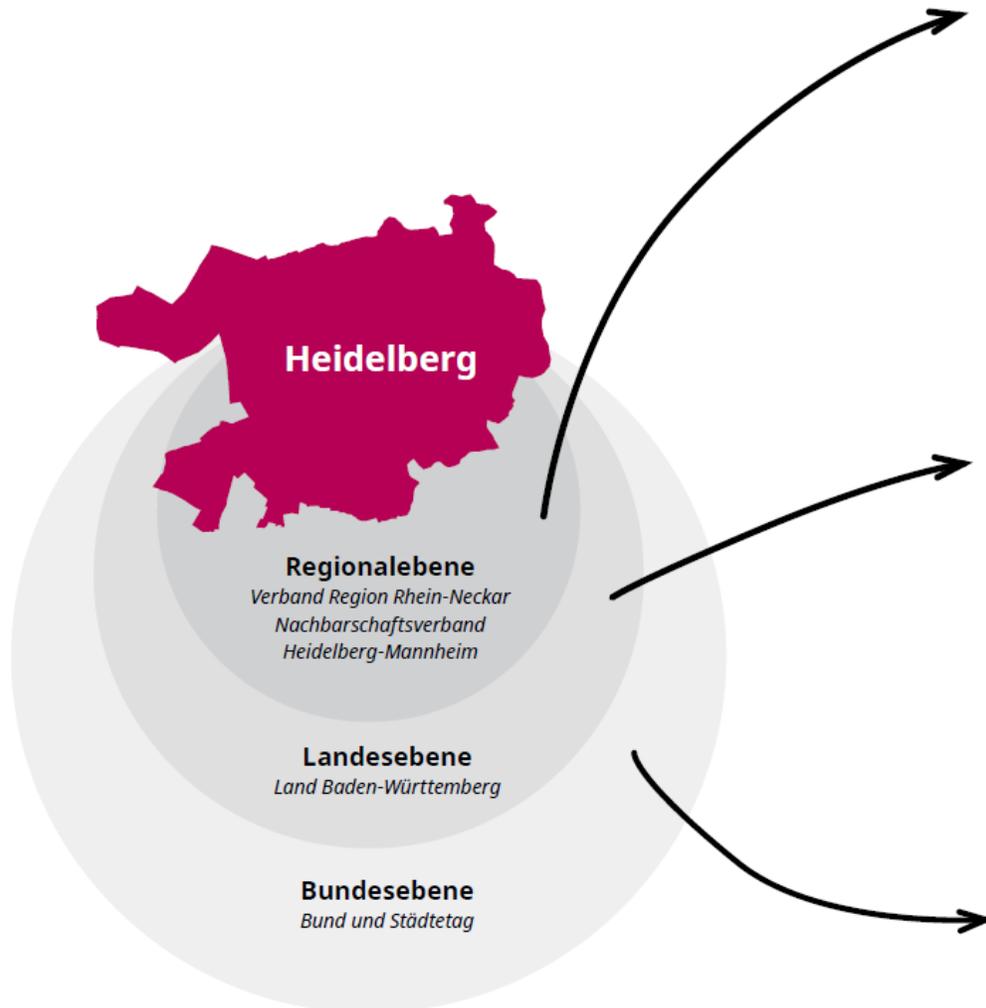
# Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure



Fotos Hermann Mayer

## Punkt 10

# Initiativen in der Region sowie auf Landes- und Bundesebene



- Regelmäßiger Austausch mit den Nachbarkommunen
- Dialog Entwicklung Patrick-Henry-Village mit Nachbarkommunen
- Teilfortschreibung Plankapitel Wohnungsbau
  
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Landeswohnraumförderung
- Ordnungspolitische Maßnahmen  
(Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Kündigungssperrfristverordnung)
  
- Mietspiegelverordnung
- Wohngeldgesetz

# Vielen Dank

Dr. Carsten Schaber  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Koordinator Strategische Wohnungspolitik  
**Stadt Heidelberg**  
Gaisbergstr. 11  
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21551  
Telefax 06221 58-48120  
Carsten.schaber@heidelberg.de  
[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)