

Heidelberg



Bautätigkeit 2021

Entwicklung und räumliche Verteilung
des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet
im langfristigen Vergleich

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Heidelberg ist aufgrund seiner hohen Attraktivität ein beliebter Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsort. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Die Attraktivität Heidelbergs spiegelt sich in hohen Wohnkosten wider, die sich am Mietwohnungs- und am Wohneigentumsmarkt sowie in den Grundstückspreisen niederschlagen. Damit es für alle Bevölkerungsgruppen ein Angebot gibt, das attraktiv und bezahlbar ist, hat die Stadt 2020 das 10-Punkte-Programm Wohnen erarbeitet. Für knapp ein Drittel unserer Bürgerinnen und Bürger sind die Themen Wohnungsmarkt und Mieten, nach dem Verkehr mit zuletzt steigender Tendenz eine der größten Herausforderungen für die Stadt.

2021 ist ein signifikanter Anstieg der Zahl an Fertigstellungen zu beobachten: zuletzt wurden im Jahr 2016 mehr Wohnungen fertiggestellt als 2021. Momentan liegt der Wohnungsbestand der ganzen Stadt bei insgesamt rund 78.700 Wohnungen, wobei 2021, 602 neue Wohnungen im Neubau geschaffen wurden. Zum vorherigen Jahr ist eine Steigerung von 612 Wohnungen für die Wohnbevölkerung zu verzeichnen. 2021 bewilligte die Stadt 734 neue Wohnungen, das entspricht einer Steigerung von 34,9 Prozent zum Vorjahr, die meisten davon in der Bahnstadt und in der Südstadt. Das im Handlungsprogramm Wohnen festgelegte Ziel, durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr zu erschaffen, wurde 2021 nicht erreicht. Der in der Zielsetzung verankerte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt dennoch - allerdings später als ursprünglich absehbar - zur Verfügung stehen. In den nächsten Jahren werden 1.628 Wohnungen neu auf dem Markt erwartet - vor allem in der Südstadt und in der Bahnstadt.

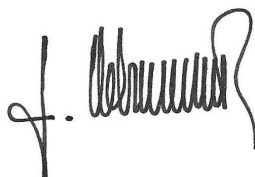
Dem Ziel Heidelbergs klimaneutral zu sein, ist man auch im Bereich Wohnen dieses Jahr ein Stück nähergekommen: 91 Prozent aller Neubauwohnungen werden durch Fernwärme beheizt. Fernwärme wird in Heidelberg zu etwa 50 Prozent aus CO₂-freien Energien gewonnen wobei dieser Anteil stetig größer wird. Somit konnte auch dieses Jahr ein wichtiger Schritt für den Umweltschutz getan werden.

Über alle Hebel, die die Stadt Heidelberg in Bewegung setzt um die angespannte Wohnungssituation kurz- und langfristig zu verbessern, können Sie sich in nachfolgendem Bericht ausführlich informieren. Viel Vergnügen bei der Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	7
2. Methodik	10
3. Baugenehmigungen	11
3.1 Baugenehmigungen insgesamt	11
3.2 Baugenehmigungen im Neubau	13
3.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung.....	16
4. Baufertigstellungen	17
4.1 Neubau.....	17
4.2 Umbau/Sanierung	25
4.3 Abbrüche.....	27
4.4 Baufertigstellungen insgesamt.....	29
5. Bestand	33
5.1 Gebäudebestand	33
5.2 Wohnungsbestand	35
5.3 Geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung.....	42
6. Bauüberhang	46
6.1 Bauüberhang insgesamt	46
6.2 Bauüberhang im Neubau	49
6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung	51

1. Einleitung

Im Stadtgebiet Heidelberg verändert sich durch Neubau-, Umbau-, Sanierungs- sowie Abbruchtätigkeit jährlich der Wohnungsbestand. Für die Stadtentwicklung liefert der vorliegende Bautätigkeitsbericht 2021 wichtige Informationen. Hierzu zählen Erkenntnisse darüber, ob die geplanten Baugebiete und Entwicklungsflächen angenommen werden und welche Dynamik im Wohnungsbau herrscht.

Genehmigte Bauvorhaben in 2021 umfassen im Saldo 734 Wohnungen. Das ist der zweithöchste Stand in den letzten fünf Jahren. Gegenüber 2020 (544 Wohnungen) ist das eine Zunahme um 34,9 Prozent. Aufgrund des Anstieg der Baupreise und des Verbraucherpreisindex in den letzten Jahren sowie des Ukraine-Krieges ist es fraglich, ob sich die Baugenehmigungszahlen für Heidelberg in den nächsten Jahren auf dem diesjährigen Niveau halten können.

In 2021 standen 612 Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung. Dieser Wert liegt somit über dem Niveau des Vorjahres (544 Wohnungen). Insgesamt entstanden 602 Wohnungen im Neubau. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag erstmalig auf den Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt. Weitere 45 Wohnungen wurden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen neu errichtet. 35 Wohnungen wurden durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen.

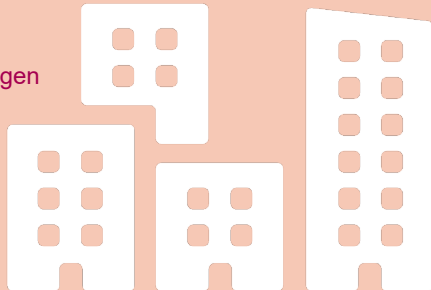
Der Wohnungsbestand liegt zum 31. Dezember 2021 bei rund 78.700 Wohneinheiten. Im Durchschnitt wohnen 1,89 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Der Wert bewegt sich damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die künftige Bautätigkeit zeigt sich in den noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang liegt im Berichtsjahr bei 1.628 genehmigten Wohnungen und somit annähernd auf dem Vorjahresstand von 1.624. Von diesen sind 87 Prozent der Neubautätigkeit zuzuordnen. Weiterhin wird mehr als die Hälfte der genehmigten Wohnungen und damit der künftigen Neubautätigkeit im Stadtteil Südstadt auf den Konversionsflächen (472 Wohnungen) und im Stadtteil Bahnstadt (381) stattfinden. Für die kommenden Jahre ist durch den hohen Bauüberhang mit einer kontinuierlichen Bautätigkeit zu rechnen. Der Bauüberhang bewegt sich seit 2019 auf konstant hohem Niveau.

Baugenehmigungen

734

genehmigte Wohnungen
in 2021

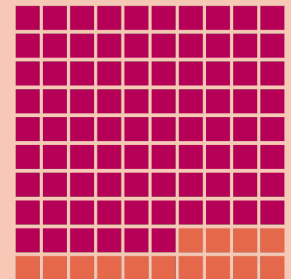


darunter

86

 Prozent

der Wohnungen
im Neubau – dies
entspricht
631 Wohnungen



Baufertigstellungen insgesamt



612

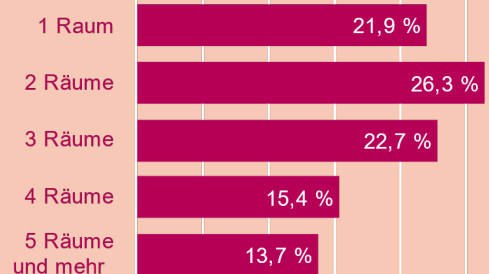
Neue Wohnungen im Saldo auf
dem Heidelberger Wohnungsmarkt

darunter

52

 Prozent

der fertiggestellten
Wohnungen mit drei und mehr
Räumen (inklusive Küche)

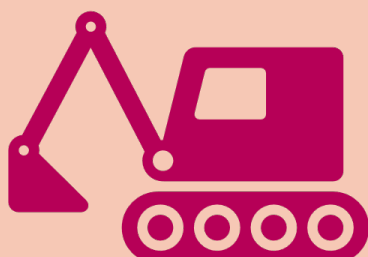


Baufertigstellungen im Neubau

602

 Fertigstellungen
im Neubau

31 Einfamilienhäuser
3 Zweifamilienhäuser
35 Mehrfamilienhäuser



91

 Prozent

der Neubauwohnungen werden mit

Fernwärme

versorgt



Wohnungsbestand

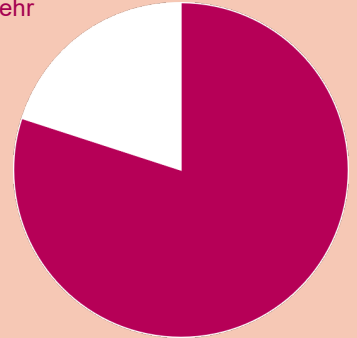
78.702

Wohnungen für
Heidelbergerinnen und
Heidelberger



80 Prozent

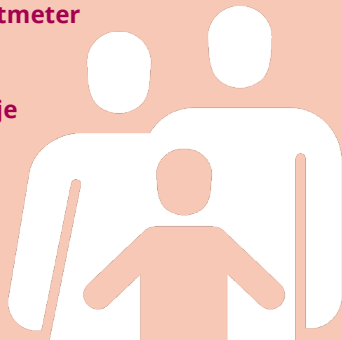
des Wohnungsbestandes
haben drei oder mehr
Räume (inklusive
Küche)



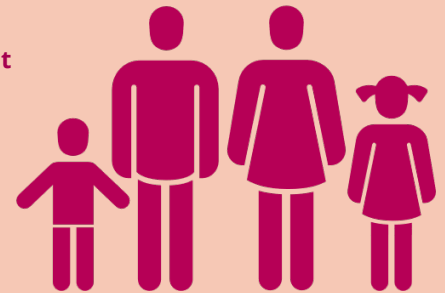
Wohnungsbestand

40,9 Quadratmeter

Wohnfläche je
Einwohner



7,2 Prozent

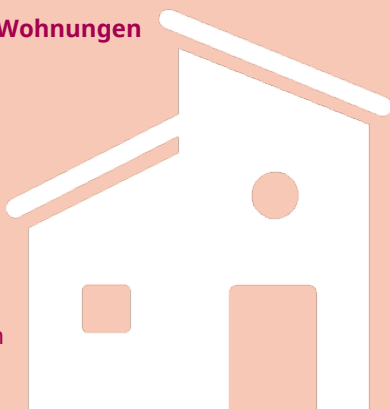


der Heidelberger
Wohnungen sind
geförderter
Wohnungsbestand

Bauüberhang

1.628 Wohnungen

werden in den
nächsten Jahren
neu auf dem
Markt erwartet



Spitzenposition
Südstadt

rund 470 Wohnungen
sind auf den
Konversionsflächen
bereits genehmigt



2. Methodik

Dieser Bericht analysiert detailliert die Struktur des Heidelberger Wohnungsmarktes. Dabei werden die aktuellen Baugenehmigungen ebenso in den Blick genommen wie die Baufertigstellungen durch Neubauprojekte, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Abbrüche. Dadurch ergeben sich Veränderungen im Wohnungsbestand. Der Bericht konzentriert sich vor allem auf die Bautätigkeit im Wohnbereich und vergleicht die Entwicklung zwischen 2011 und 2021. Gebäude mit Wohnraum lassen sich nach Wohngebäuden sowie Nichtwohngebäuden unterscheiden. Wohngebäude sind Gebäude, welche mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Wird dieser Wert unterschritten, so zählen diese Gebäude zu den Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude spielen hinsichtlich der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine untergeordnete Rolle in der Bautätigkeit.

Datenquelle

Eigene Fortschreibung der Baustatistik anhand der Statistischen Erhebungsbögen

Im Fokus:

Bautätigkeit 2021

Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich

Gesetzliche Grundlage zur Erhebung der im Bericht verwendeten Daten ist das Hochbaustatistikgesetz.

Die Baustatistik umfasst die Erhebung

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

Die Erhebungen erfassen alle genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie den landesrechtlichen Vorschriften unterliegenden Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird, sowie Hochbauten, deren Genehmigungsverfahren durch besondere Bundes- oder Landesgesetze geregelt sind. 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. Nicht erfasst werden verfahrensfreie Abbrüche, sofern sie nicht bekannt sind.

Die hier verwendeten Daten basieren auf der eigenen Fortschreibung der Baustatistik. Sie weichen leicht von der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab, da diesem die Daten zeitverzögert vorliegen. Um eine höhere Aktualität der Daten zu erreichen, wird hier die eigene Fortschreibung verwendet.

Bei Angaben zur Wohnungsgröße werden in der Baustatistik abgeschlossene Küchen als Räume erfasst. Die Zahl der Räume ist im Bericht deshalb höher als bei der Zählweise nach Zimmern, bei der Küchen nicht mitgezählt werden.

3. Baugenehmigungen

3.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2021 wurden in der Heidelberger Bau- statistik insgesamt 244 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 166 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 78 Bauvorhaben für Nichtwohn- gebäude. Die „veranschlagten Baukosten“ liegen bei rund 278 Millionen Euro und damit um 16 Prozent über dem Vor- jahreswert mit annähernd 240 Millionen Euro.

Veranschlagte Baukosten sind Kosten des Bauwerks gemäß DIN 276 der Kostengruppen 300 und 400. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten und baukon- struktive Einbauten) sowie die Kosten der technischen Anla- gen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die nicht Bestandteil des Bauwerks sind, wie Großrechenanlagen oder industrielle Produktionsanlagen sind nicht enthalten. Die Umsatzsteuer ist in den veranschlagten Kosten berücksichtigt.

Die genehmigten Bauvorhaben in 2021, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 734 Wohnungen. Das ist der zweithöchste Stand in den letzten fünf Jahren. Gegenüber 2020 (544 Wohnungen) ist das ein Anstieg um 190 Wohnungen oder 34,9 Prozent. Von den 734 genehmigten Wohnungen werden sich 644 Woh- nungen (87,7 Prozent) in 166 Wohngebäuden befinden. Das entspricht im Schnitt rund 3,9 Wohnungen je Wohngebäude. Weitere 90 Wohnungen (12,3 Prozent) sind im Saldo in 23 Nichtwohngebäuden zu erwarten. Im Durchschnitt sind das ebenso 3,9 neue Wohnungen je Nichtwohngebäude. In weiteren 55 Nichtwohngebäuden ist keine weitere Schaffung von Wohnraum zu erwarten.

Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Bahnstadt (307), Südstadt (145), Rohrbach (125) und Neuenheim (50) genehmigt. Eine in 2021 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 95,0 Quadratmetern. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 3.2.

knapp **740**

genehmigte Wohnungen in 2021
darunter

42 Prozent Bahnstadt

20 Prozent Südstadt

17 Prozent Rohrbach

+34,9 Prozent

mehr an genehmigten Wohnungen
als im Vorjahr

95 Quadratmeter

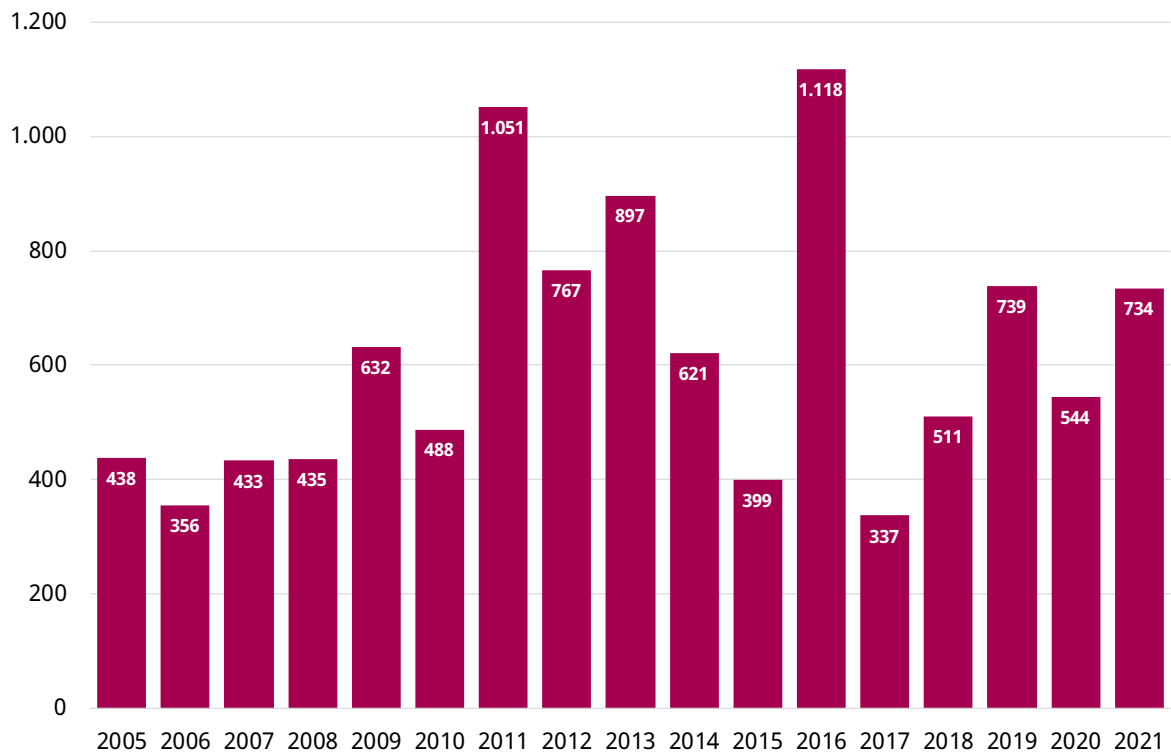
ist die Durchschnittsgröße einer neu
genehmigten Wohnung

Tabelle 1 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2021
Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen		davon		Wohnungen		Wohnfläche in Quadrat- metern
	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden		
Schlierbach	2	1	1	1	2	-1	127
Altstadt	6	3	3	0	0	0	14
Bergheim	6	2	4	-4	-2	-2	-177
Weststadt	19	15	4	38	24	14	2.715
Südstadt	28	22	6	145	145	0	12.595
Rohrbach	20	11	9	125	124	1	10.163
Kirchheim	17	3	14	9	3	6	1.150
Pfaffengrund	4	2	2	0	0	0	51
Wieblingen	16	12	4	24	10	14	2.874
Handschuhsheim	31	22	9	6	2	4	2.184
Neuenheim	28	23	5	50	32	18	5.029
Boxberg	1	0	1	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	42
Ziegelhausen	40	32	8	32	29	3	4.708
Bahnstadt	25	17	8	307	274	33	28.279
Gesamtstadt	244	166	78	734	644	90	69.754

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 1 Baugenehmigungen insgesamt in Heidelberg seit 2005



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

3.2 Baugenehmigungen im Neubau

2021 wurden 105 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 631 Wohnungen erteilt. Bei 66 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 587 Wohnungen (etwa 8,9 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden 12 Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit insgesamt 44 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 3,7 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 27 Neubauten handelt es sich um reine Nichtwohngebäude. Die Schaffung von Wohnraum in vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden (Nichtwohngebäude) stellt in der Regel eher einen Ausnahmefall dar. Mit einem Anteil von 7,0 Prozent tragen diese dennoch 2021 zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heidelberg bei. Beispielsweise wurden für den Stadtteil Bahnstadt drei Nichtwohngebäude mit insgesamt 33 Wohnungen neu genehmigt. Die Genehmigungszahlen im Jahr 2021 liegen mit 631 Wohnungen rund 43 Prozent über dem Stand des Vorjahres (440 Wohnungen).

631 Wohnungen

wurden in 2021 neu genehmigt
davon

19 in Einfamilienhäusern
16 in Zweifamilienhäusern
596 in Mehrfamilienhäusern und
Nichtwohngebäuden

43 Prozent mehr

an genehmigten Wohnungen im
Neubau als im Vorjahr

Die „veranschlagten Kosten“ für die 105 neu zu erwartenden Gebäude liegen bei rund 218 Millionen Euro. Dies entspricht in etwa 78,4 Prozent der in 2021 genehmigten „veranschlagten Kosten“. Für den Neubau der 66 Wohngebäude sind hiervon 122,3 Millionen Euro (56,1 Prozent) veranschlagt.

Bei 19 der 66 genehmigten Wohngebäude handelt es sich um Einfamilienhäuser (28,8 Prozent). Acht Wohngebäude (12,1 Prozent) werden über jeweils zwei Wohnungen und weitere 39 Wohngebäude (59,1 Prozent) werden über drei und mehr Wohnungen verfügen. Diese 39 Gebäude machen 87,5 Prozent aller neuen Wohnungen (552) aus. Das sind im Durchschnitt rund 14 Wohnungen je Mehrfamilienhaus.

Die 631 genehmigten Neubauwohnungen verteilen sich überwiegend auf die Stadtteile Bahnstadt (307), Rohrbach (121) und Südstadt (107). In Rohrbach entfallen 73 der 121 genehmigten Wohnungen auf die Felix-Wankel-Straße und 46 weitere Wohnungen (collegium academicum) auf die Konversionsfläche Hospital. In der Südstadt befinden sich mit 93 Wohneinheiten der überwiegende Teil auf den Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 631 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 93,2 Quadratmetern und liegt damit um rund fünf Quadratmeter höher als im Vorjahr. Für die neu entstehenden 19 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 160,2 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit auf ähnlichem Niveau des Vorjahrs (164,8 Quadratmeter). Für die 568 Wohnungen, welche sich nicht in Einfamilienhäusern befinden, liegt die durchschnittlich zu erwartende Wohnfläche bei 88,3 Quadratmetern und damit um etwa fünf Quadratmeter leicht über dem Wert von 2020 mit 83,2 Quadratmetern.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 191 Ein- und Zweiraumwohnungen (30,3 Prozent), 326 Wohnungen (51,7 Prozent) besitzen drei beziehungsweise vier Räume und 114 Wohnungen (18,1 Prozent) sind mit fünf und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,6 Räume groß sein. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 5,7 Räume haben. Bei der Betrachtung der Wohnungen nach Raumzahl ist zu beachten, dass eine separate Küche als ein eigener Raum gezählt wird. Nicht berücksichtigt werden hierbei Bad, Keller, Abstellräume und andere Nutzräume in der Wohnung.

Tabelle 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude im Neubau nach Stadtteilen in 2021

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	1	1	0	2	2	0	371
Altstadt	2	0	2	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	3	1	2	20	18	2	1.550
Südstadt	17	12	5	107	107	0	7.689
Rohrbach	12	5	7	121	120	1	10.000
Kirchheim	5	0	5	2	0	2	620
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	6	4	2	8	8	0	1.699
Handschuhsheim	5	2	3	6	3	3	1.124
Neuenheim	5	5	0	20	20	0	2.776
Boxberg	1	0	1	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	24	19	5	38	35	3	4.724
Bahnstadt	24	17	7	307	274	33	28.279
Gesamtstadt	105	66	39	631	587	44	58.832

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt für Baden-Württemberg im Jahr 2021 bei 126,6 (Basisjahr: 2015=100) und damit mit 10,6 Prozentpunkte deutlich über dem Niveau von 2020 (116,0). Es ist der höchste je gemessene Anstieg der Baukosten. Seit 2015 stiegen die Baukosten um 26,6 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex um 9,6 Prozent. Die Steigerungsrate im Baubereich fällt somit um mehr als 2,5 mal höher aus als der Anstieg der Verbraucherpreise (Inflationsrate). Zur Ermittlung des Baupreisindex werden die Vertragspreise (einschließlich Umsatzsteuer) für die Ausführung ausgewählter, fest umrissener Bauleistungen erhoben. Aufgrund der Entwicklung der Baupreise, des Verbraucherpreisindex sowie des Ukraine-Krieges ist es fraglich, ob sich die Baugenehmigungszahlen für Heidelberg in den nächsten Jahren auf dem diesjährigen Niveau halten können.

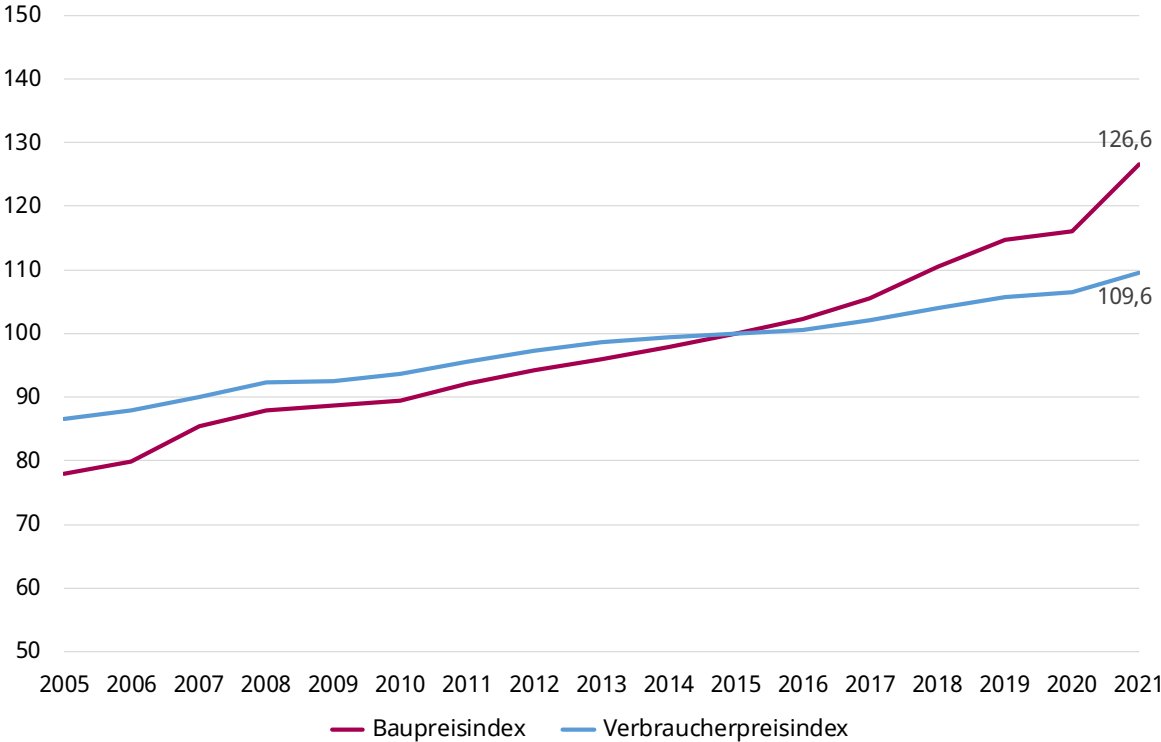
26,6 Prozent

Baukostensteigerung im Neubau seit 2015. Der Verbraucherpreisindex stieg im gleichen Zeitraum um 9,6 Prozent

+10,6 Prozentpunkte zum Vorjahr

Höchster je gemessener Anstieg der Baukosten

Abbildung 2 Entwicklung des Baupreisindex (Wohngebäude) und des Verbraucherpreisindex (Inflation) in Baden-Württemberg seit 2005 (Basisjahr 2015)



Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistik der Bauleistungspreise; Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 7; Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg

3.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung

Umbau und Sanierungsmaßnahmen sind Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hierunter fallen Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Baumaßnahmen die nicht unter die Baugenehmigungsstatistik fallen, sind zum Beispiel Fassadendämmung, Außentreppe (Fluchtweg) nachträgliches Anbringen oder Einbau eines Personenaufzugs. Tapezierarbeiten oder die Sanierung von Sanitärräumen werden nicht angezeigt und somit nicht in der Statistik erfasst.

139

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

+103

neue Wohnungen entstehen durch Umbau und Sanierungsmaßnahmen

100 der 139 Genehmigungen (71,9 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 39 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (28,1 Prozent) erteilt worden. In 13 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden. Die veranschlagten Baukosten liegen bei annähernd 60 Millionen Euro. Dies entspricht 21,6 Prozent der veranschlagten Baukosten neuer Genehmigungen in 2021.

In den durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 113 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 390 Wohnungen. Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale ist nicht zu erkennen wie viele Wohnungen hiervon tatsächlich umgebaut oder saniert werden. Nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden in diesen Gebäuden 455 Wohnungen vorhanden sein. Dies entspricht einem Zugang von 65 Wohneinheiten. In weiteren fünf Gebäuden ohne Wohnraum sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen 38 Wohnungen neu hinzukommen. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang von 103 neuen Wohnungen (+26,4 Prozent) zu erwarten. Von diesen entstehen im Saldo 57 Wohnungen in Wohngebäuden (55,3 Prozent) sowie 46 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (44,7 Prozent).

Tabelle 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2021 - Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	1	0	1	-1	0	-1	-244
Altstadt	4	3	1	0	0	0	14
Bergheim	6	2	4	-4	-2	-2	-177
Weststadt	16	14	2	18	6	12	1.165
Südstadt	11	10	1	38	38	0	4.906
Rohrbach	8	6	2	4	4	0	163
Kirchheim	12	3	9	7	3	4	530
Pfaffengrund	4	2	2	0	0	0	51
Wieblingen	10	8	2	16	2	14	1.175
Handschuhsheim	26	20	6	0	-1	1	1.060
Neuenheim	23	18	5	30	12	18	2.253
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	42
Ziegelhausen	16	13	3	-6	-6	0	-16
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
Gesamtstadt	139	100	39	103	57	46	10.922

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

4. Baufertigstellungen

4.1 Neubau

Im Jahr 2021 wurden im Neubau insgesamt in 93 Gebäuden (69 Wohngebäude und 24 Nichtwohngebäude) 602 Wohnungen fertiggestellt. Hiervon befinden sich 454 Wohnungen (75,4 Prozent) in Wohngebäuden. Die restlichen 148 Wohnungen verteilen sich auf sechs Nichtwohngebäude. Von den 602 Wohnungen im Neubau befinden sich 234 Wohnungen (38,9 Prozent) im Stadtteil Südstadt, wovon sich mit 217 Wohnungen und damit der überwiegende Teil auf den Konversionsflächen befinden. Weitere 113 Wohnungen (18,8 Prozent) kamen im Stadtteil Kirchheim hinzu. Hiervon entstanden alleine 110 Wohnungen in einem Pflegewohnheim im Schlosskirschenweg. 111 Wohnungen (18,4 Prozent) wurden im Stadtteil Bahnstadt erbaut. Für den Stadtteil Rohrbach ist ein Zugang von 73 Wohnungen (12,1 Prozent) zu verzeichnen. Diese Wohnungen entstanden ausnahmslos in der Felix-Wankel-Straße.

602

Neubauwohnungen davon
234 Wohnungen in der Südstadt

**Über 1.900 Euro je
Quadratmeter
Wohnfläche**

durchschnittliche Baukosten in 2021

31 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und drei Wohngebäude waren Zweifamilienhäuser. In weiteren 35 Wohngebäuden wurden drei und mehr Wohnungen neu errichtet. Diese haben gemäß Paragraf 35 Absatz 1, Satz 1 der Landesbauordnung einen barrierefreien Zugang zu mindestens einer Wohnung. Mit 19 Wohngebäuden mit barrierefreiem Zugang befinden sich die meisten im Stadtteil Südstadt. Hiervon entfallen 16 Gebäude auf den Bereich der Konversionsflächen.

Tabelle 4 Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Neubau nach Stadtteilen in 2021

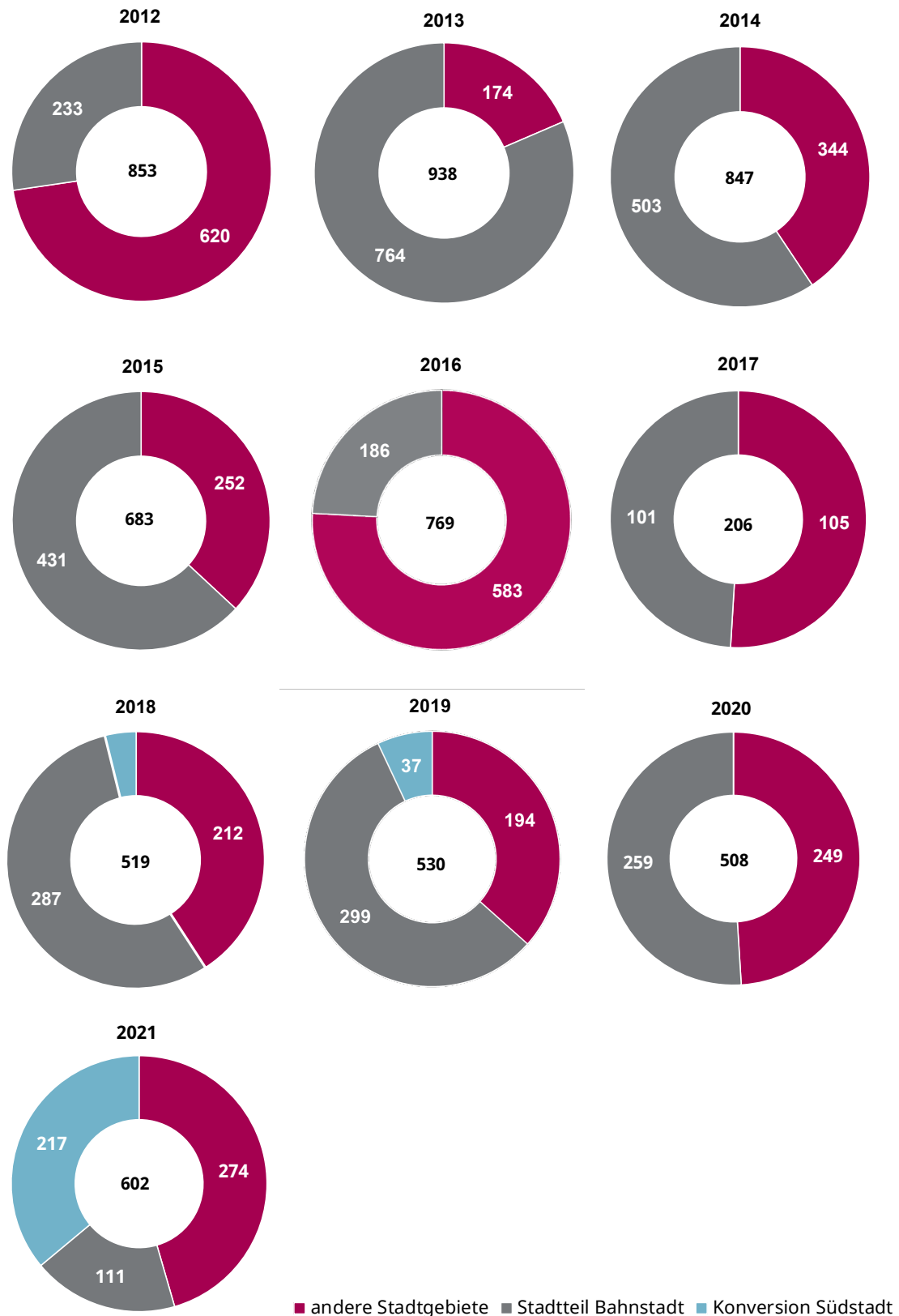
Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	1	0	1	0	0	0	0
Altstadt	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	1	0	1	4	0	4	466
Weststadt	8	6	2	35	34	1	3.364
Südstadt	38	36	2	234	234	0	18.474
Rohrbach	5	3	2	73	73	0	5.773
Kirchheim	6	3	3	113	3	110	1.403
Pfaffengrund	2	1	1	1	1	0	115
Wieblingen	2	1	1	1	1	0	120
Handschuhsheim	4	2	2	2	2	0	342
Neuenheim	7	5	2	7	7	0	1.754
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	5	5	0	21	21	0	1.943
Bahnstadt	14	7	7	111	78	33	10.887
Gesamtstadt	93	69	24	602	454	148	44.641

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

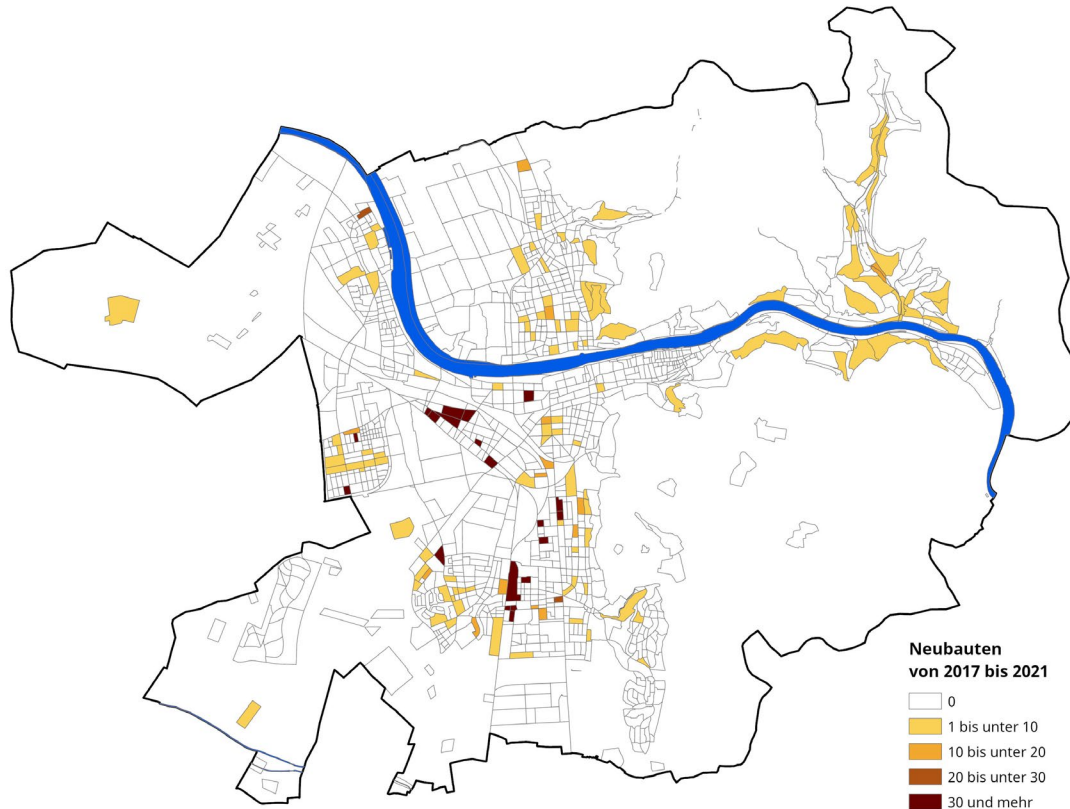
Die veranschlagten Baukosten für die 93 neu errichteten Gebäude liegen bei circa 111 Millionen Euro. Von diesen sind für den Neubau der 69 Wohngebäude über 76 Millionen Euro (68,8 Prozent) und für die 24 Nichtwohngebäude rund 35 Millionen Euro (31,2 Prozent) veranschlagt. Für die Konversionsflächen in der Südstadt liegen die veranschlagten Baukosten bei rund 32 Millionen Euro (29,0 Prozent). Hiervon entfallen annähernd 31 Millionen Euro auf 33 Wohngebäude. In der Bahnstadt liegen die Baukosten bei rund 30 Millionen Euro (27,2 Prozent). Hiervon sind etwa 15 Millionen Euro für den Bau von sieben Wohngebäuden veranschlagt. Im Durchschnitt liegen im Jahr 2021 in Heidelberg die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in einem Wohngebäude bei 1.927 Euro. In Baden-Württemberg liegt dieser Wert mit 1.952 Euro auf einem ähnlichen Niveau wie in Heidelberg.

Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2012 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Stadtgebiet Heidelberg zu einem Großteil auf die Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt entfällt. Von den im Neubau entstandenen 6.455 Wohnungen wurde jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut (3.174 Wohnungen oder 49,2 Prozent). Seit 2018 findet zusätzlich zur Bahnstadt auch vermehrt auf den Konversionsflächen in der Südstadt Bautätigkeiten statt. In diesem Zeitraum wurden im Neubau 2.159 Wohnungen fertiggestellt. Davon entstanden etwa vier von zehn Wohnungen in der Bahnstadt (956 Wohnungen) sowie rund jede achte Wohnung auf den Konversionsflächen (274).

Abbildung 3 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau von 2012 bis 2021



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 4 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2017 bis 2021 nach Baublöcken

Eine im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 74,2 Quadratmeter groß und hatte 2,9 Räume (einschließlich Küche).

Von den 602 Wohnungen im Neubau sind jeweils etwas mehr als jede vierte von zehn Wohnungen (264 Wohnungen oder 43,9 Prozent) mit ein oder zwei Räumen beziehungsweise mit drei oder vier Räumen (261 Wohnungen oder 43,4 Prozent) entstanden. Jede achte Wohnung (77 Wohnungen oder 12,8 Prozent) hat fünf und mehr Räume. In den Jahren 2016 bis 2020 sind ebenfalls hauptsächlich Wohnungen mit ein und zwei Räumen (43,0 Prozent) und drei und vier Räumen (43,8 Prozent) entstanden. In 2019 ist jede zweite Wohnung (50,9 Prozent) mit drei und vier Räumen entstanden. In 2020 wurde jede zweite Wohnung (50,0 Prozent) mit ein und zwei Räumen fertiggestellt.

**74,2 qm in
2,9 Räumen**

ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau

Neu errichtete Wohnungen

haben zu

44 Prozent 1 oder 2 Räume

43 Prozent 3 oder 4 Räume

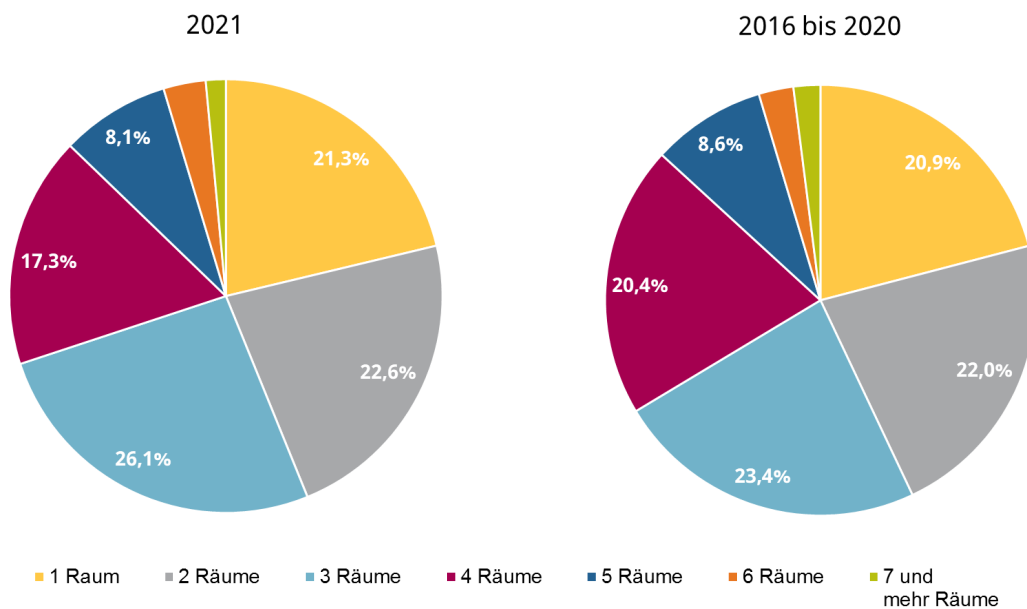
13 Prozent 5 und mehr Räume

Tabelle 5 Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2021

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	0	1	0	0	1	2	0	4	19	466
Weststadt	0	1	13	2	3	15	1	35	161	3.364
Südstadt	25	58	83	47	19	1	1	234	686	18.474
Rohrbach	0	43	12	14	4	0	0	73	198	5.773
Kirchheim	100	0	7	3	2	0	1	113	154	1.403
Pfaffengrund	0	0	0	0	1	0	0	1	5	115
Wieblingen	0	0	0	0	0	1	0	1	6	120
Handschuhsheim	0	0	0	0	0	0	2	2	14	342
Neuenheim	0	0	0	1	2	0	4	7	55	1.754
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	3	3	7	7	1	0	0	21	63	1.943
Bahnstadt	0	30	35	30	16	0	0	111	365	10.887
Gesamtstadt	128	136	157	104	49	19	9	602	1.726	44.641

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 5 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2021 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Baufertigstellungen werden in vier Gebietskategorien eingeteilt. Die Gebietskategorien sind „in Neubaugebieten“, „im Bestand“, „in Baulücken“ und „in Sondergebieten und im Außenbereich“ eingeteilt. Betrachtet man die Neubaутätigkeit im Jahr 2021 ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „im Bestand“ mit 45,7 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. Hier sind alleine 234 der 275 Wohnungen im Stadtteil Südstadt hinzugekommen. Darunter entfallen 217 Wohnungen auf die Konversionsflächen. „In Baulücken“ sind 35,5 Prozent und „in Neubaugebieten“ 18,4 Prozent der Wohnungen errichtet worden. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ kamen zwei neue Wohnung hinzu.

Jede fünfte Wohnung entstand in einem
Neubaugebiet

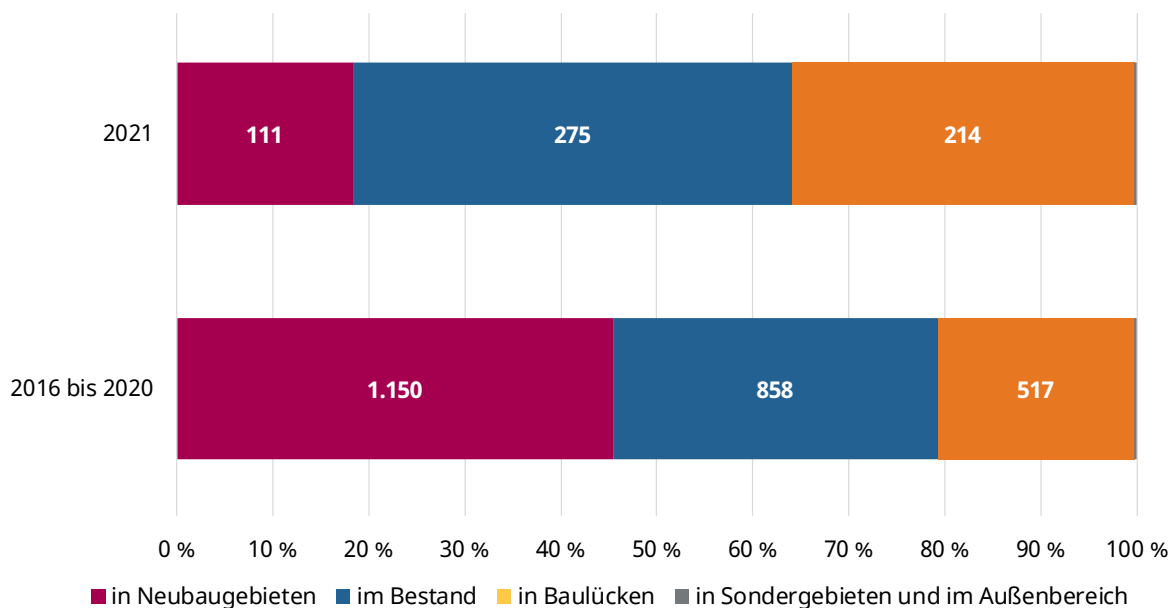
Hohe Bautätigkeit im Bestand
 mit Schwerpunkt Südstadt und Weststadt

Tabelle 6 Baufertigstellungen im Neubau 2011 bis 2021 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
in Neubaugebieten	26	315	821	579	440	193	112	287	299	259	111
im Bestand	294	162	89	201	132	221	59	201	193	184	275
in Baulücken	54	67	28	67	106	353	32	31	37	64	214
in Sondergebieten und im Außenbereich	1	309	0	0	5	2	3	0	1	1	2
Gesamt	375	853	938	847	683	769	206	519	530	508	602

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 6 Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent 2021 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Neubau wurden insgesamt 602 Wohnungen errichtet. 548 (91,0 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 30 Wohnungen (5,0 Prozent) mit Gas sowie 23 Wohnungen (3,8 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie energetisch versorgt. Im Passivhausstadtteil Bahnstadt werden alle 111 Neubauwohnungen mit Fernwärme versorgt.

Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen (91 Prozent)

Die Zahl der mit Fernwärme versorgten Neubauwohnungen nimmt schon seit Jahren einen hohen Anteil in Heidelberg ein. Die Stadtwerke Heidelberg versorgen städtische Haushalte mit Fernwärme, welche zu etwa 50 Prozent aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. In der Energiekonzeption 2020 haben die Stadtwerke Heidelberg das Ziel festgelegt, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme zu erhöhen.

Tabelle 7 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der verwendeten Heizenergie 2011 bis 2021

Vorwiegende Heizenergie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Öl	0	0	4	0	1	0	1	0	2	0	0
Gas	47	50	18	49	85	37	20	56	28	8	30
Strom	0	2	0	1	2	0	0	1	0	0	0
Fernwärme	235	567	235	647	573	682	157	402	425	430	548
Wärmepumpe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geo-/Umweltthermie	93	71	5	32	14	36	28	37	11	46	23
Passivhausstandard ¹⁾	-	136	676	103	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	0	27	0	15	8	14	0	23	64	24	1
Gesamt	375	853	938	847	683	769	206	519	530	508	602

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Heizenergieform „Passivhausstandard“ kann nur im Zeitraum von 2012 bis 2014 ausgewiesen werden

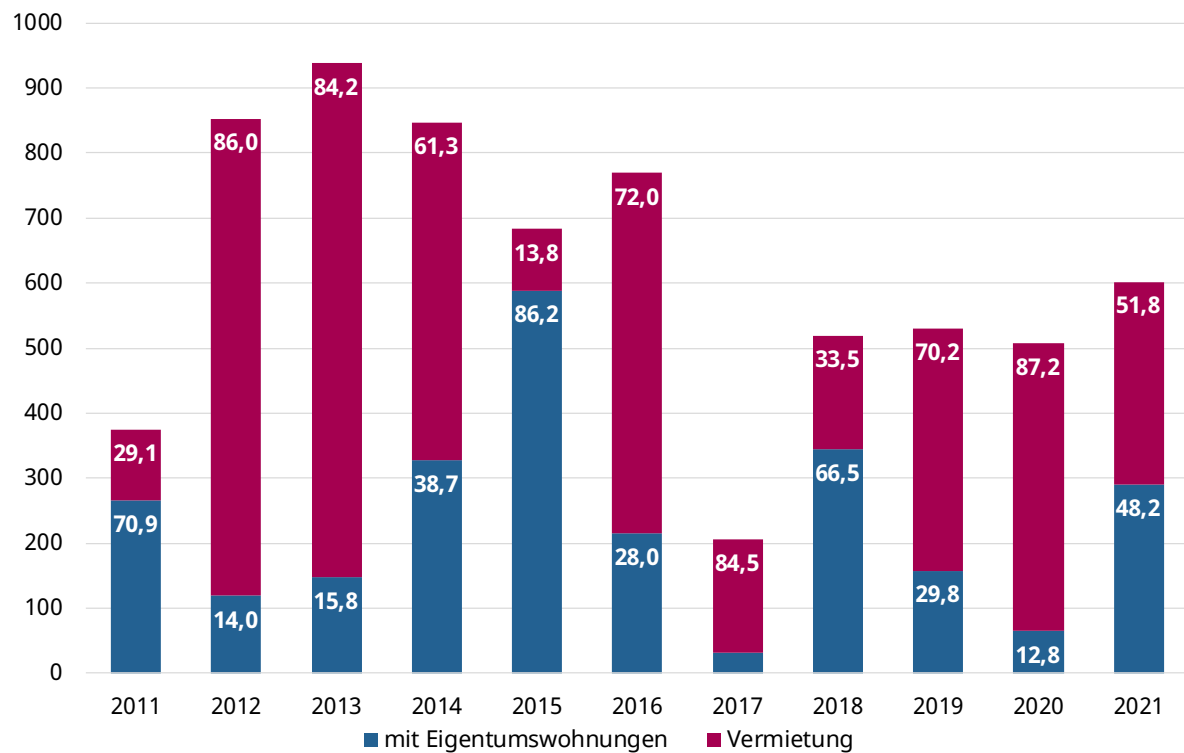
In 2021 sind insgesamt 290 der neu errichteten Wohnungen entstanden, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes vom 07. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707) begründet ist oder werden soll. Entsprechend den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes besteht ein Wohngebäude entweder ausschließlich aus Eigentumswohnungen oder es befindet sich überhaupt keine Eigentumswohnung darin. Maßgebend ist die Absicht des Bauherrn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die Gebäudeart „Wohngebäude mit Eigentumswohnung“ ist auch dann anzugeben, wenn der Bauherr beabsichtigt, einen Teil oder alle der im Grundbuch als Eigentumswohnungen nachzuweisenden Wohnungen zu vermieten (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Tabelle 8 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung
2011 bis 2021

Beabsichtigte Nutzung	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
mit Eigentumswohnungen	266	119	148	328	589	215	32	345	158	65	290
Vermietung	109	734	790	519	94	554	174	174	372	443	312
Gesamt	375	853	938	847	683	769	206	519	530	508	602

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 7 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung
2011 bis 2021



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

4.2 Umbau/Sanierung

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 109 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen und damit deutlich weniger als im Vorjahr (154). 73 Maßnahmen (67,0 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 36 Maßnahmen Nichtwohngebäude (33,0 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 45 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt. In 2020 waren das noch fast doppelt so viele (85). Die veranschlagten Baukosten für die fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen liegen bei rund 27,5 Millionen Euro und damit über 60 Prozent unterhalb des Wertes aus dem Vorjahr mit über 71 Millionen Euro.

109

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

45 neue Wohnungen

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 73 Wohngebäuden sind 22 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden in den Stadtteilen Handschuhsheim (13), Ziegelhausen (12) und Kirchheim (10) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Stadtteilen Kirchheim (8), Bergheim (6) und Handschuhsheim (5) festzustellen.

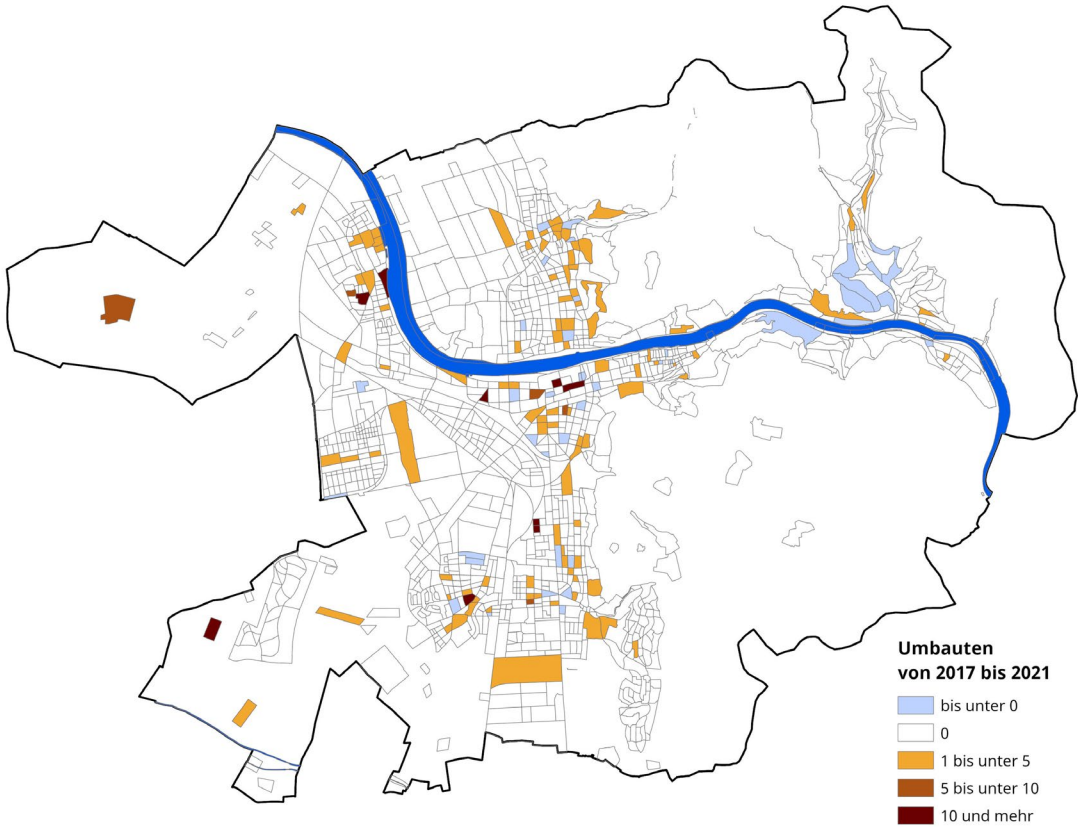
Weiterhin wurden 36 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Zugang von 23 Wohnungen im Saldo. Diese sind hauptsächlich in den Stadtteilen Wieblingen (14) und Weststadt (8) entstanden.

Tabelle 9 Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2021 – Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	6	5	1	0	1	-1	226
Altstadt	2	1	1	3	0	3	67
Bergheim	8	5	3	4	6	-2	688
Weststadt	7	6	1	10	2	8	537
Südstadt	2	2	0	1	1	0	75
Rohrbach	9	5	4	2	1	1	264
Kirchheim	11	10	1	7	8	-1	500
Pfaffengrund	6	2	4	-1	-1	0	-77
Wieblingen	5	2	3	14	0	14	934
Handschuhsheim	22	13	9	9	5	4	1.305
Neuenheim	13	7	6	-4	0	-4	456
Boxberg	1	1	0	2	2	0	127
Emmerstgrund	2	2	0	0	0	0	17
Ziegelhausen	14	12	2	-2	-3	1	83
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
Gesamtstadt	109	73	36	45	22	23	5.202

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 8 Fertiggestellte Wohnungen durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Heidelberg von 2017 bis 2021 nach Baublöcken



4.3 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2021 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 22 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude erfasst. Hierbei handelt es sich jeweils um 11 Abbruchgenehmigungen für Wohngebäude sowie für Nichtwohngebäude. Durch Abbrüche werden technisch veraltete Gebäude und damit auch Wohnungen, welche nicht mehr nachgefragt werden oder aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierbar sind, dem Wohnungsmarkt entzogen. Auf den freiwerdenden Flächen werden in der Regel dem Wohnungsmarkt in den Folgejahren neue Wohnungen durch Neubaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Diese entsprechen in der Regel der aktuellen Nachfrage und sind energetisch auf dem neuesten Stand.

-35

Wohnungsverluste durch Abbrüche

Die genehmigten Abbrüche, umfassen insgesamt 35 Wohnungen. Im Rahmen der Überwachung des Zweckentfremdungsverbotes zur Zulässigkeit von Abbruch von Wohnraum wird bei jeder Prüfung festgestellt, dass auf den durch Abbruchmaßnahmen frei gewordenen Flächen durch Ersatzneubau regelmäßig deutlich mehr Wohnraum entsteht. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Neuenheim (11), Weststadt (9) und Südstadt (5) abgebrochen. Im Stadtteil Neuenheim befindet sich der Schwerpunkt mit dem Abbruch von 10 Wohnungen im Bereich „Kastellweg“. Hier wurden bereits Baugenehmigungen für 9 Wohneinheiten als Bestandsersatz genehmigt und im Beispiel „Kastellweg“ wird der Großteil (90 Prozent) der abgebrochenen Wohnungen ersetzt.

Von den 35 abgebrochenen Wohnungen hatten sechs Wohnungen (17,1 Prozent) ein oder zwei Räume, 20 Wohnungen (57,1 Prozent) drei oder vier Räume und neun Wohnungen (25,7 Prozent) fünf und mehr Räume.

In Paragraph 50 Absatz 3 der Landesbauordnung ist geregelt, dass Gebäude unter gewissen Voraussetzungen verfahrensfrei abgebrochen und somit auch Wohnungen der Nutzung entzogen werden können. Aufgrund dieser Vorschrift ist die statistische Erfassung der Abgänge erschwert beziehungsweise zu niedrig.

Tabelle 10 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2021

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	1	1	0	1	1	0	115
Altstadt	2	1	1	4	4	0	145
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	3	0	3	9	0	9	475
Südstadt	2	2	0	5	5	0	470
Rohrbach	1	1	0	1	1	0	120
Kirchheim	0	0	0	0	0	0	0
Pfaffengrund	1	0	1	0	0	0	0
Wieblingen	4	2	2	3	3	0	430
Handschuhsheim	2	0	2	0	0	0	0
Neuenheim	4	3	1	11	11	0	938
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	1	1	0	1	1	0	125
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
Gesamtstadt	22	11	11	35	26	9	2.818

Tabelle 11 Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2021

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	0	1	0	0	1	5	115
Altstadt	0	0	3	1	0	0	0	4	13	145
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	4	5	0	0	0	0	9	23	475
Südstadt	0	1	3	0	0	0	1	5	18	470
Rohrbach	0	0	0	0	1	0	0	1	5	120
Kirchheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	0	1	0	0	0	0	2	3	16	430
Handschuhsheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neuenheim	0	0	2	6	2	0	1	11	48	938
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	0	0	0	1	0	0	1	5	125
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	0	6	13	7	5	0	4	35	133	2.818

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

4.4 Baufertigstellungen insgesamt

Die Zahl der Baufertigstellungen ergibt sich aus der Summe der Neubautätigkeit (Kapitel 4.1) sowie der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 4.2) abzüglich der gemeldeten Abbrüche (Kapitel 4.3). Kleinräumige Betrachtungen wurden bereits in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 vorgenommen.

In 2021 wurden insgesamt 224 Bauvorhaben abgeschlossen. Diese setzen sich aus 93 Neubaumaßnahmen, 109 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 22 Abbrüchen zusammen. Von den 224 Baumaßnahmen konnten mehr als zwei Drittel der Bauvorhaben (153) Wohngebäuden und annähernd ein Drittel der Bauvorhaben (71) Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten Bauvorhaben wurden in den Stadtteilen Südstadt (42) und Handschuhsheim (28) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Neuenheim (24) und Ziegelhausen (20).

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2021 insgesamt 612 Wohnungen aus Baufertigstellungen zusätzlich dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Dieser Saldo liegt somit über dem Niveau des Vorjahres (544).

Auf den Stadtteil Südstadt entfallen alleine 230 Wohnungen. Auf Rang zwei und drei folgen der Stadtteil Kirchheim mit 120 Wohnungen und der Stadtteil Bahnstadt mit 111 Wohnungen.

Das Handlungsprogramm Wohnen bündelt die wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt Heidelberg. Die Schaffung von Wohnraum für alle ist ein zentraler Aspekt dieses kommunalen Rahmenkonzepts. Deswegen ist dort eine jährliche Zielgröße von durchschnittlich 800 neuen Wohnungen verankert. Die Zielsetzung ist durch die verfügbaren Flächen in der Bahnstadt, auf den Konversionsflächen und weiteren Potenzialen im Siedlungsbestand gedeckt. Darüber hinaus soll die Schaffung von Wohnraum eine möglichst hohe Kontinuität aufweisen und sich auf verschiedene Standorte verteilen.

Das Steuerungsinstrument für die Wohnbaulandentwicklung ist das Baulandprogramm Wohnen. Es hält die zeitliche Entwicklung des Wohnungsbaus in 5-Jahres-Schritten fest und wird regelmäßig aktualisiert.

Das Baulandprogramm 2017-2021 hat für das Jahr 2021 – auf Basis der Bauvorhaben – 1.240 fertiggestellte Wohnungen ermittelt. Da die Projekte Hospital, Patrick-Henry-Village und Kirchheimer Weg mit zusammen 600 Wohnungen später entwickelt werden als noch 2017 vorgesehen, wurde diese Zahl nicht erreicht.

Zwischen 2018 und 2020 haben die Baufertigstellungen im Neubau mit jeweils circa 500 Wohneinheiten eine hohe Kontinuität erreicht. 2021 liegt die Zahl der Baufertigstellungen erstmals seit 2016 wieder über 600 Wohneinheiten. Neben der Bahnstadt und dem übrigen Stadtgebiet leistet die Südstadt 2021 mit 230 Wohneinheiten erstmals einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und trägt so zur Standortvielfalt auf dem Wohnungsmarkt bei.

Das Baulandprogramm 2022-2026 wurde im März 2022 verabschiedet.

224

fertiggestellte Bauvorhaben in 2021

612 zusätzliche Wohnungen

Baufertigstellungen in 2021 insgesamt

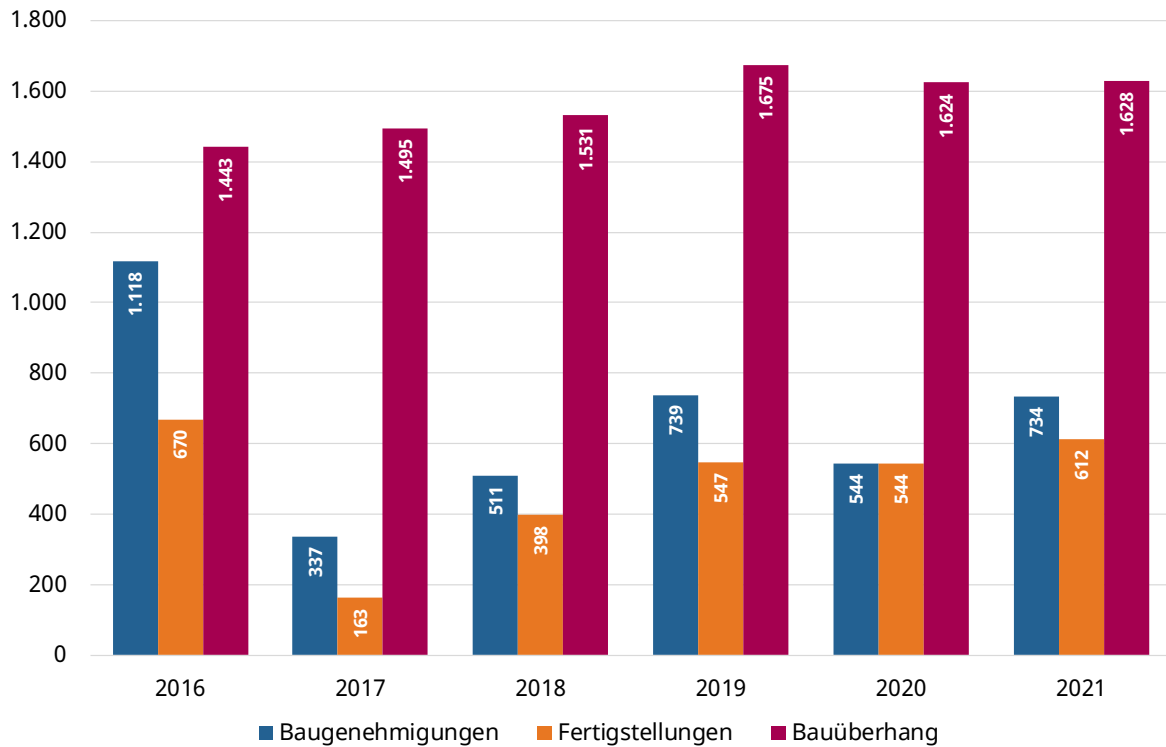
davon

602 durch Neubautätigkeit,

45 durch Umbau- und Sanierung,

abzüglich 35 (Abbruch)

Abbildung 9 Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen sowie Bauüberhang in Heidelberg seit 2016 – Saldo aus Zu- und Abgängen



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 612 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 295 (48,2 Prozent) Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, 233 (38,1 Prozent) Wohnungen sind Drei- und Vier-Raum-Wohnungen und 84 (13,7 Prozent) sind Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Vergleicht man die fertiggestellten Wohnungen nach Größenklassen von 2021 mit den Fertigstellungen von 2016 bis 2020 ist zu erkennen, dass 2021 annähernd jede zweite Wohnung (48,2 Prozent) mit Ein- und Zwei-Räumen errichtet wurde und damit dem im Mittel der letzten Jahre (48,7 Prozent) annähernd entspricht. In 2021 hatten etwa vier von zehn fertiggestellten Wohnungen drei oder vier Räume. Dieser Wert entspricht in etwa auch dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. In der Größenklasse von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt der Anteil in 2021 bei 13,7 Prozent und damit geringfügig über dem Mittel von 12,3 Prozent. Gründe für die vorgenannte Entwicklung, wurden in den Kapiteln 4.1 (Neubau) sowie 4.3 (Abbrüche) näher erläutert.

höherer Anteil an

größeren Wohnungen

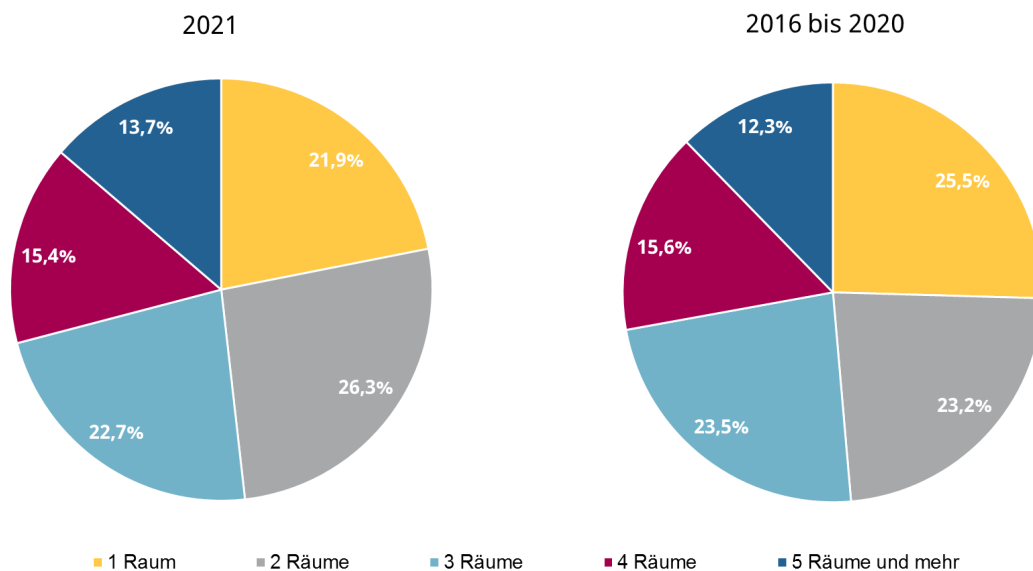
mit drei und mehr Räumen in 2021

Tabelle 12 Baufertigstellungen 2021 insgesamt nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen
Saldo aus Zu- und Abgängen

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	-1	1	1	0	-2	1	-1	-1	10	111
Altstadt	1	1	-3	-1	1	0	0	-1	-5	-78
Bergheim	0	9	0	-7	1	5	0	8	25	1.154
Weststadt	0	10	2	4	3	16	1	36	160	3.426
Südstadt	25	57	81	46	19	2	0	230	673	18.079
Rohrbach	1	43	12	14	4	0	0	74	199	5.917
Kirchheim	101	5	8	0	4	1	1	120	173	1.903
Pfaffengrund	0	0	0	-1	0	0	1	0	3	38
Wieblingen	7	1	1	3	-1	0	1	12	26	624
Handschuhsheim	0	2	2	2	2	-1	4	11	49	1.647
Neuenheim	-3	0	-5	-6	3	1	2	-8	1	1.272
Boxberg	0	1	0	1	0	0	0	2	6	127
Emmertgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Ziegelhausen	3	1	5	9	1	0	-1	18	46	1.901
Bahnstadt	0	30	35	30	16	0	0	111	365	10.887
Gesamtstadt	134	161	139	94	51	25	8	612	1.731	47.025

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 10 Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2021 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2021 ist „im Bestand“ annähernd jede zweite fertiggestellte Wohnung (46,7 Prozent) errichtet worden. Damit setzt sich die Entwicklung aus den Jahren 2019 und 2020 weiter fort. Im Jahresdurchschnitt 2016 bis 2020 liegt dieser Wert bei 27,6 Prozent. In „Baulücken“ sind in 2021 mit 35,0 Prozent prozentual (plus 12,7 Prozentpunkte) deutlich mehr Wohnungen entstanden als in den fünf Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei 22,3 Prozent. Insgesamt wurden 12 Wohngebäude und ein Nichtwohngebäude in Baulücken errichtet. In diesen befinden sich 214 Wohnungen, darunter 110 Wohnungen in einem Pflegeheim. Mit 18,1 Prozent in 2021 ist der Anteil der „in Neubaugebieten“ entstandenen Wohnungen deutlicher geringer (minus 31,4 Prozentpunkte) als im Zeitraum 2016 bis 2020 mit 49,5 Prozent. Eine weitere Wohnung entstand „in Sondergebieten und im Außenbereich“.

Jede zweite

Wohnung wird im Bestand gebaut

Jede fünfte

Wohnung entsteht im Neubaugebiet

kontinuierliche innerstädtische

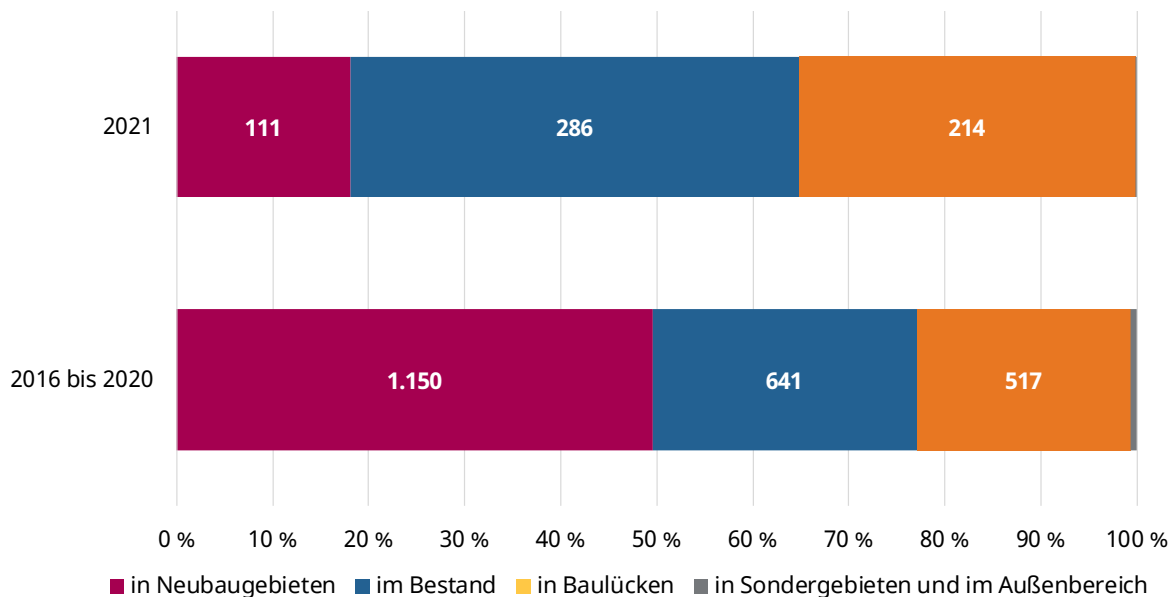
Nachverdichtung

Tabelle 13 Baufertigstellungen 2011 bis 2021 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
in Neubaugebieten	26	315	821	579	440	193	112	287	299	259	111
im Bestand	328	174	-220	227	122	122	15	77	207	220	286
in Baulücken	54	67	28	69	106	353	32	31	37	64	214
in Sondergebieten und im Außenbereich	3	312	1	0	5	2	4	3	4	1	1
Gesamt	411	868	630	875	673	670	163	398	547	544	612

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 11 Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent – 2021 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

5. Bestand

5.1 Gebäudebestand

Der Wohngebäudebestand hat sich zum Vorjahr im Saldo um 66 Wohngebäude von 19.970 auf 20.036 erhöht und hat damit erstmals die Marke von 20.000 überschritten. 69 Wohngebäude sind 2021 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet.

11 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden sechs Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1968“ sowie fünf Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind 10 Nichtwohngebäude zu Wohngebäuden beziehungsweise zwei Wohngebäude zu Nichtwohngebäuden umgewandelt worden. Im Saldo hat sich die Anzahl der Wohngebäude durch Umbaumaßnahmen um acht erhöht.

38,5 Prozent des Heidelberger Wohngebäudebestandes wurde in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen fünf Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohngebäudebestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (81,2 Prozent), Weststadt (67,9 Prozent), Neuenheim (60,7 Prozent), Bergheim (56,1 Prozent) sowie Handschuhshaus (43,6 Prozent). Jedes zehnte Wohngebäude ist nach 2000 neu entstanden. 2010 lag dieser Wert noch bei 5,5 Prozent und hat sich somit um 4,6 Prozentpunkte auf 10,1 Prozent erhöht. Die fünf Stadtteile Bahnstadt (96,4 Prozent), Wieblingen (17,8 Prozent), Rohrbach (16,2 Prozent), Kirchheim (14,6 Prozent) und Bergheim (12,8 Prozent) haben einen höheren Anteil an neu errichteten Wohngebäuden (Altersklasse 2000 und jünger) als Heidelberg im Durchschnitt. In diesen Stadtteilen war in den vergangenen Jahren eine erhöhte Neubautätigkeit zu erkennen.

Die höchsten Anteile an Wohngebäuden in der modernsten Altersklasse 2010 und jünger können für die Stadtteile Bahnstadt (96,4 Prozent), Wieblingen (9,8 Prozent), Kirchheim (8,1 Prozent), sowie Südstadt (6,8 Prozent) festgestellt werden. Die Bahnstadt ist der jüngste Stadtteil. Die ersten neuen Wohngebäude entstanden in den Jahren 2011 und später. Die Wohngebäude älteren Erstellungsdatums wurden durch die Neuordnung der kleinräumigen Gliederung im Jahr 2011 zugeordnet. In Wieblingen wurden neue Wohngebäude im Neubaugebiet Schollengewann sowie im Bereich Adlerstraße, Pfälzer Straße, Oberfeldstraße, Hermann-Treiber-Straße und im Bereich Neckarhamm, Käfertaler Straße, Sandhofer Weg fertiggestellt. Für den Stadtteil Kirchheim ist diese Entwicklung auf die Erschließung des Neubaugebiets „Im Bieth“ als auch auf die Ersatzbaumaßnahmen im Bereich „Höllenstein“ zurückzuführen. In der Südstadt sind seit Beginn der Entwicklung der Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell-Baracks kontinuierlich neue Wohngebäude hinzugekommen.

Erstmalig über **20.000**

Wohngebäude

Zuwachs

vor allem in den Stadtteilen
Südstadt, Bahnstadt und Weststadt

Tabelle 14 Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon errichtet bis													
		bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1978		1979 bis 1989		1990 bis 1999		2000 bis 2009		2010 und später	
		absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut
		Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent
Schlierbach	792	250	31,6	269	34,0	56	7,1	53	6,7	91	11,5	41	5,2	32	4,0
Altstadt	1.090	885	81,2	38	3,5	48	4,4	101	9,3	4	0,4	8	0,7	6	0,6
Bergheim	453	254	56,1	58	12,8	20	4,4	59	13,0	4	0,9	40	8,8	18	4,0
Weststadt	1.090	740	67,9	193	17,7	27	2,5	51	4,7	39	3,6	11	1,0	29	2,7
Südstadt	762	192	25,2	420	55,1	48	6,3	21	2,8	13	1,7	16	2,1	52	6,8
Rohrbach	2.126	606	28,5	401	18,9	432	20,3	264	12,4	78	3,7	283	13,3	62	2,9
Kirchheim	2.752	789	28,7	703	25,5	126	4,6	525	19,1	207	7,5	180	6,5	222	8,1
Pfaffengrund	1.592	613	38,5	760	47,7	38	2,4	99	6,2	19	1,2	26	1,6	37	2,3
Wieblingen	1.884	650	34,5	464	24,6	150	8,0	200	10,6	84	4,5	151	8,0	185	9,8
Handschuhsheim	2.627	1.145	43,6	711	27,1	261	9,9	227	8,6	121	4,6	82	3,1	80	3,0
Neuenheim	1.672	1.015	60,7	373	22,3	69	4,1	80	4,8	39	2,3	60	3,6	36	2,2
Boxberg	333	0	0,0	181	54,4	130	39,0	18	5,4	1	0,3	2	0,6	1	0,3
Emmertgrund	433	1	0,2	0	0,0	131	30,3	199	46,0	102	23,6	0	0,0	0	0,0
Ziegelhausen	2.208	574	26,0	716	32,4	275	12,5	311	14,1	176	8,0	85	3,8	71	3,2
Bahnstadt	222	3	1,4	2	0,9	1	0,5	1	0,5	1	0,5	0	0,0	214	96,4
Gesamtstadt	20.036	7.717	38,5	5.289	26,4	1.812	9,0	2.209	11,0	979	4,9	985	4,9	1.045	5,2

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die meisten Wohngebäude in Heidelberg sind Ein- und Zweifamilienhäuser (59,3 Prozent). Die restlichen 40,7 Prozent sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Insgesamt weisen neun der 15 Heidelberger Stadtteile einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngebäuden mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Die drei Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,7 Prozent), Emmertgrund (73,7 Prozent) und Ziegelhausen (73,2 Prozent). Bei den Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen sind es die Stadtteile Bergheim (82,1 Prozent), Weststadt (76,4 Prozent) und Bahnstadt (73,0 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

Tabelle 15 Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon mit ... Wohnungen							
		Einfamilienhäuser (auch Reihen- und Doppelhäuser)		Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen		Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen		Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen	
		absolut	in	absolut	in	absolut	in	absolut	in
		Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent
Schlierbach	792	439	55,4	208	26,3	131	16,5	14	1,8
Altstadt	1.090	194	17,8	189	17,3	494	45,3	213	19,5
Bergheim	453	44	9,7	37	8,2	136	30,0	236	52,1
Weststadt	1.090	137	12,6	120	11,0	454	41,7	379	34,8
Südstadt	762	256	33,6	135	17,7	271	35,6	100	13,1
Rohrbach	2.126	942	44,3	351	16,5	523	24,6	310	14,6
Kirchheim	2.752	1.170	42,5	576	20,9	736	26,7	270	9,8
Pfaffengrund	1.592	860	54,0	250	15,7	396	24,9	86	5,4
Wieblingen	1.884	1.021	54,2	354	18,8	375	19,9	134	7,1
Handschuhsheim	2.627	1.116	42,5	484	18,4	694	26,4	333	12,7
Neuenheim	1.672	432	25,8	335	20,0	720	43,1	185	11,1
Boxberg	333	181	54,4	48	14,4	26	7,8	78	23,4
Emmertgrund	433	250	57,7	69	15,9	13	3,0	101	23,3
Ziegelhausen	2.208	930	42,1	687	31,1	501	22,7	90	4,1
Bahnstadt	222	58	26,1	2	0,9	10	4,5	152	68,5
Gesamtstadt	20.036	8.030	40,1	3.845	19,2	5.480	27,4	2.681	13,4

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

5.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr von 78.090 auf 78.702 erhöht. Alle 612 im Saldo fertiggestellte Wohnungen wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet.

29,3 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes wurden in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen drei Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohnungsbestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (72,1 Prozent), Weststadt (54,8 Prozent) sowie Neuenheim (46,2 Prozent). 14,6 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind nach 2000 neu entstanden. 2010 lag dieser Wert noch bei 5,4 Prozent und hat sich somit um 9,2 Prozentpunkte erhöht. Die fünf Stadtteile Bahnstadt (99,5 Prozent), Bergheim (23,7 Prozent), Wieblingen (16,1 Prozent), Neuenheim (15,7 Prozent), Südstadt (und Rohrbach (14,9 Prozent) haben einen höheren Anteil an neu errichteten Wohnungen (Altersklasse 2000 und jünger) als Heidelberg im Durchschnitt. In diesen Stadtteilen war in den vergangenen Jahren eine erhöhte Neubautätigkeit, zu erkennen. Der Wohnungsbestand in Heidelberg ist seit dem Jahr 2010 verglichen mit den anderen baden-württembergischen Stadtkreisen prozentual am zweitstärksten angestiegen. Lediglich die Stadt Heilbronn hat prozentual ein stärkeres Wachstum zu verzeichnen.

78.702 Wohnungen

in Heidelberg

Über **11.000**

neue Wohnungen seit 2000

Tabelle 16 Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Anzahl		davon errichtet bis												
	Wohnungen	bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1978		1979 bis 1989		1990 bis 1999		2000 bis 2009		2010 und später	
		absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut
	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	Prozent	
Schlierbach	1.701	476	28,0	515	30,3	171	10,1	117	6,9	285	16,8	85	5,0	52	3,1
Altstadt	5.261	3.791	72,1	117	2,2	314	6,0	730	13,9	161	3,1	77	1,5	71	1,3
Bergheim	4.874	1.672	34,3	649	13,3	458	9,4	681	14,0	258	5,3	593	12,2	563	11,6
Weststadt	6.863	3.758	54,8	1.126	16,4	249	3,6	746	10,9	574	8,4	93	1,4	317	4,6
Südstadt	2.784	437	15,7	1.459	52,4	197	7,1	167	6,0	96	3,4	49	1,8	379	13,6
Rohrbach	8.566	1.544	18,0	1.783	20,8	2.256	26,3	1.044	12,2	666	7,8	860	10,0	413	4,8
Kirchheim	8.897	1.644	18,5	2.581	29,0	484	5,4	1.509	17,0	1.464	16,5	370	4,2	845	9,5
Pfaffengrund	4.203	710	16,9	2.618	62,3	118	2,8	165	3,9	181	4,3	116	2,8	295	7,0
Wieblingen	5.221	1.315	25,2	1.637	31,4	481	9,2	556	10,6	393	7,5	275	5,3	564	10,8
Handschuhsheim	9.947	3.174	31,9	2.785	28,0	961	9,7	1.624	16,3	646	6,5	232	2,3	525	5,3
Neuenheim	7.075	3.272	46,2	1.305	18,4	429	6,1	385	5,4	570	8,1	732	10,3	382	5,4
Boxberg	2.133	0	0,0	1.557	73,0	441	20,7	44	2,1	78	3,7	4	0,2	9	0,4
Emmertgrund	2.657	1	0,0	0	0,0	1.569	59,1	631	23,7	456	17,2	0	0,0	0	0,0
Ziegelhausen	5.330	1.241	23,3	1.501	28,2	681	12,8	894	16,8	625	11,7	208	3,9	180	3,4
Bahnstadt	3.190	3	0,1	6	0,2	1	0,0	3	0,1	2	0,1	0	0,0	3.175	99,5
Gesamtstadt	78.702	23.038	29,3	19.639	25,0	8.810	11,2	9.296	11,8	6.455	8,2	3.694	4,7	7.770	9,9

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Ein- und Zwei-Raumwohnungen machen mit 15.823 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (78.702 Wohnungen) einen Anteil von 20,1 Prozent aus und liegen somit um 8,2 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (11,9 Prozent in 2021). Dieser hohe Anteil lässt sich darauf zurückführen, dass in Heidelberg als Universitätsstadt, gegenüber anderen Städten und Gemeinden zusätzlich ein hoher Bedarf an kleinen Wohnungen für studentisches Wohnen besteht. In den fünf Stadtteilen Bahnstadt (51,0 Prozent), Bergheim (36,5 Prozent), Rohrbach (23,7 Prozent), Handschuhsheim (21,9 Prozent) sowie Altstadt (21,9 Prozent) liegt der Anteil an kleineren Wohnungen gemessen an der Raumzahl über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. In der Bahnstadt sind seit dem Jahr 2011 unter anderem fast 850 Mikroapartments (Campus Heidelberg, i-live „Campus Gardens“, IWP) errichtet worden. In den nächsten Jahren dürfte sich der Anteil in der Bahnstadt jedoch auf unter 50 Prozent verringern.

Jede zweite Wohnung in Heidelberg hat drei oder vier Räume (40.462 Wohnungen oder 51,4 Prozent). Die restlichen 22.417 Wohnungen haben fünf und mehr Räume und somit einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 28,5 Prozent. Die sechs Stadtteile Schlierbach (49,3 Prozent), Ziegelhausen (41,0 Prozent), Wieblingen (35,8 Prozent), Emmertsgrund (35,7 Prozent), Neuenheim (34,8 Prozent) sowie Handschuhsheim (29,6 Prozent) haben überdurchschnittlich viele familiengerechte Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Diese Stadtteile haben überwiegend einen großen räumlichen Bezug zu Wald- und Landwirtschaftsflächen, welche sich oft am Rande des Stadtgebietes befinden.

In der Heidelberg-Studie 2018 „Leben und Wohnen“ wurde festgestellt, dass 63 Prozent der Befragten zur Miete und 37 Prozent im Eigentum wohnen. Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses kann angenommen werden, dass von den 78.702 Bestandswohnungen rund 49.600 Wohnungen Mietwohnungen und in etwa 29.100 Eigentumswohnungen sind. Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) hat über 7.300 Mietwohnungen im Bestand, das entspricht einem Anteil von annähernd 15 Prozent an allen Heidelberger Mietwohnungen

Wohnformen

Wohnungen sind zu
20 Prozent mit 1 oder 2 Räumen
51 Prozent mit 3 oder 4 Räumen
29 Prozent mit 5 oder mehr Räumen

49.600

Mietwohnungen

darunter

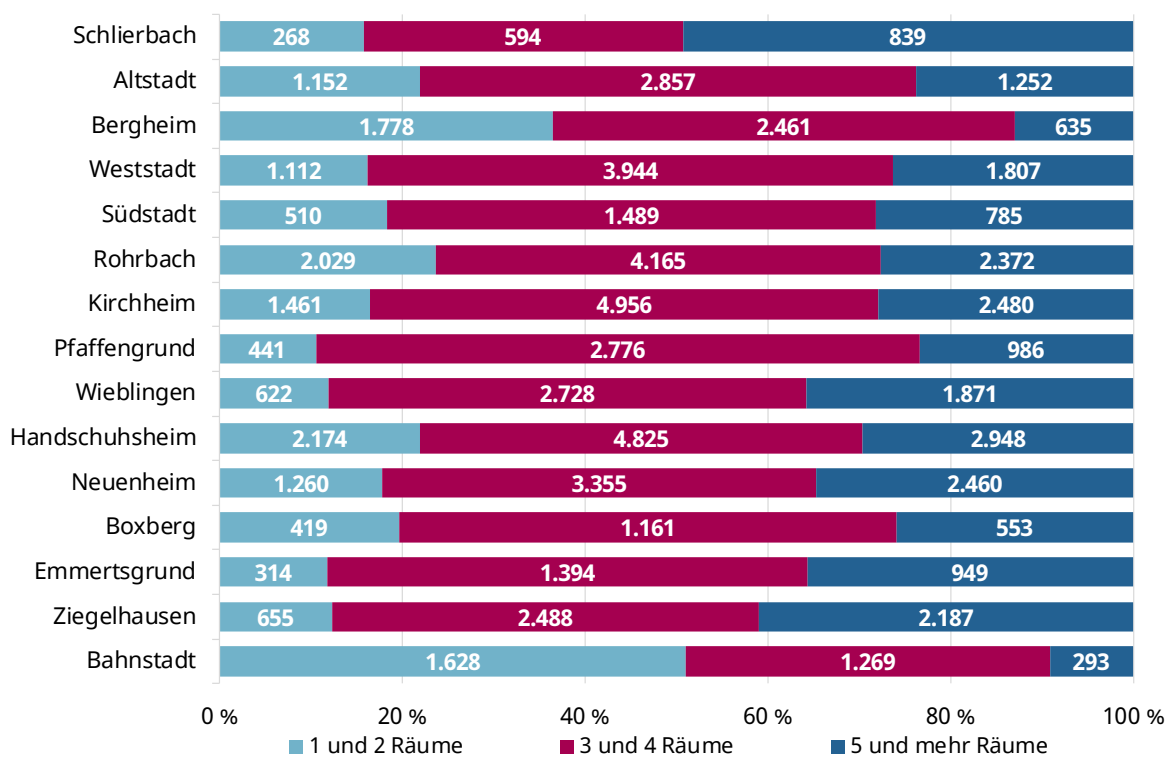
15 Prozent

im Bestand der GGH

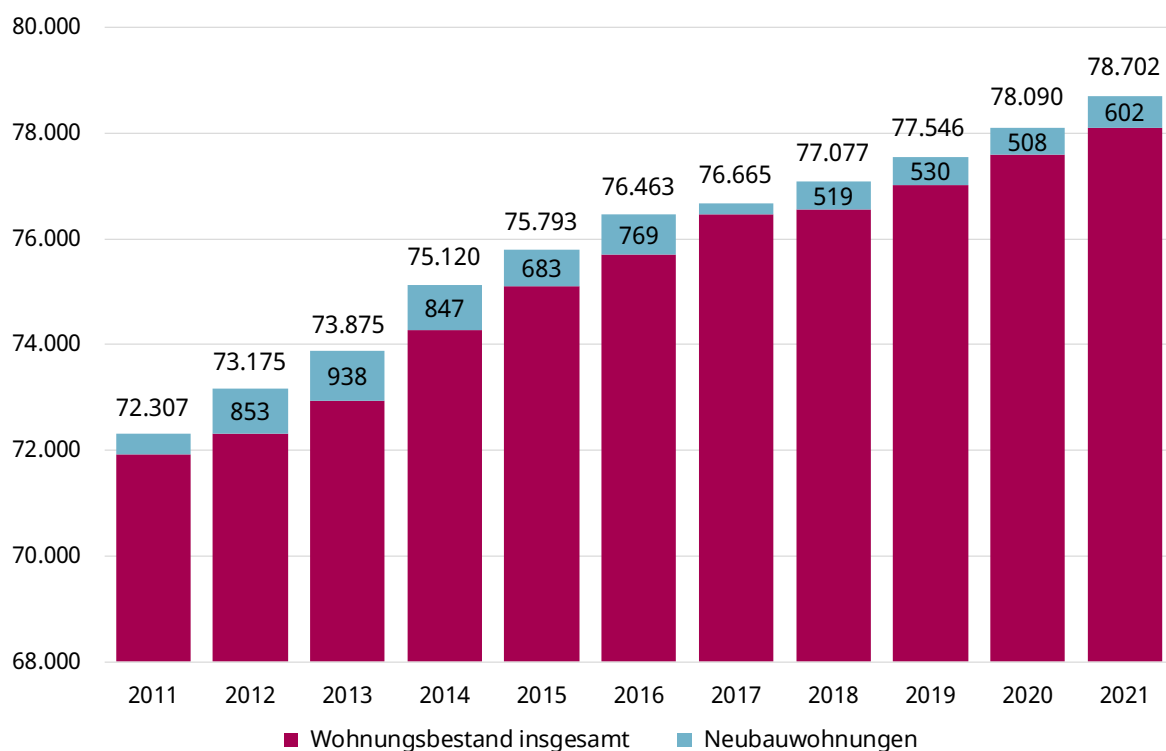
Tabelle 17 Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen													
		1 Raum		2 Räume		3 Räume		4 Räume		5 Räume		6 Räume		7 und mehr Räume	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.701	146	8,6	122	7,2	263	15,5	331	19,5	284	16,7	226	13,3	329	19,3
Altstadt	5.261	370	7,0	782	14,9	1.566	29,8	1.291	24,5	618	11,7	353	6,7	281	5,3
Bergheim	4.874	1.139	23,4	639	13,1	1.386	28,4	1.075	22,1	471	9,7	119	2,4	45	0,9
Weststadt	6.863	435	6,3	677	9,9	1.819	26,5	2.125	31,0	1.105	16,1	417	6,1	285	4,2
Südstadt	2.784	133	4,8	377	13,5	628	22,6	861	30,9	411	14,8	170	6,1	204	7,3
Rohrbach	8.566	978	11,4	1.051	12,3	1.887	22,0	2.278	26,6	1.190	13,9	686	8,0	496	5,8
Kirchheim	8.897	598	6,7	863	9,7	2.289	25,7	2.667	30,0	1.297	14,6	639	7,2	544	6,1
Pfaffengrund	4.203	71	1,7	370	8,8	1.207	28,7	1.569	37,3	582	13,8	229	5,4	175	4,2
Wieblingen	5.221	200	3,8	422	8,1	1.298	24,9	1.430	27,4	929	17,8	500	9,6	442	8,5
Handschuhsheim	9.947	1.097	11,0	1.077	10,8	2.379	23,9	2.446	24,6	1.561	15,7	674	6,8	713	7,2
Neuenheim	7.075	676	9,6	584	8,3	1.538	21,7	1.817	25,7	1.230	17,4	579	8,2	651	9,2
Boxberg	2.133	184	8,6	235	11,0	499	23,4	662	31,0	329	15,4	128	6,0	96	4,5
Emmertsgrund	2.657	132	5,0	182	6,8	656	24,7	738	27,8	583	21,9	232	8,7	134	5,0
Ziegelhausen	5.330	206	3,9	449	8,4	1.167	21,9	1.321	24,8	893	16,8	654	12,3	640	12,0
Bahnstadt	3.190	959	30,1	669	21,0	663	20,8	606	19,0	259	8,1	32	1,0	2	0,1
Gesamtstadt	78.702	7.324	9,3	8.499	10,8	19.245	24,5	21.217	27,0	11.742	14,9	5.638	7,2	5.037	6,4

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 12 Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2021

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 13 Wohnungsbestand und Neubauwohnungen seit 2011

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Tabelle 18 Schätzung des Wohnungsbestandes in Heidelberg nach der Eigentumsform und Anteil der Mietwohnungen der GGH

Jahr	Wohnungsbestand insgesamt	davon		Wohnungsbestand der GGH	
		Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	absolut	Anteil in Prozent (bezogen auf die Mietwohnungen)
2017	76.665	48.299	28.366	6.936	14,4
2018	77.077	48.559	28.518	7.046	14,5
2019	77.546	48.854	28.692	7.184	14,7
2020	78.090	49.197	28.893	7.323	14,9
2021	78.702	49.582	29.120	7.332	14,8

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik (Statistischer Spielraum +/- 4 Prozentpunkte)
 *Heidelberg-Studie 2018 (Seite 53) – Verteilung: 63 Prozent Mietwohnungen / 37 Prozent Eigentümerwohnungen

Die 78.702 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von fast 6,1 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2021 auf jeden Einwohner 40,9 Quadratmeter. Dies bedeutet nach einem deutlichen Anstieg in 2020 um 1,0 Quadratmeter (+2,5 Prozent) einen weiteren Zuwachs um 0,2 Quadratmeter (+0,5 Prozent). Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen rechnerisch über 52,5 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 33,1 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 40,9 Quadratmetern je Einwohner, liegen drei der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Neuenheim, Ziegelhausen).

Im Durchschnitt leben 1,89 Menschen 2021 in einer Heidelberger Wohnung und damit ungefähr so viele wie in 2020 (1,90). Die Spannweite der Belegungsdichte liegt zwischen 2,52 und 1,48. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertsgrund (2,52), Wieblingen, Südstadt (jeweils 2,01) und in Kirchheim (1,98) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,48), Ziegelhausen (1,77), Bahnstadt (1,81) sowie Neuenheim (1,82) ist die Belegungsdichte am geringsten. Die Belegungsdichte bewegt sich von 2010 bis 2019 auf einem konstanten Niveau. In 2021 ist ein leichter Rückgang der Belegungsdichte zu verzeichnen. Dieser fällt jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahr. Ein deutlicher Rückgang der Belegungsdichte ist auch in den Jahren von 2006 bis 2009 erkennbar. Dieser Rückgang kann hauptsächlich auf das Inkrafttreten der städtischen Zweitwohnsitzsteuer zum 01. Januar 2006 zurückgeführt werden. Im Jahr 1970 lag die Belegungsdichte noch bei 3,0 Personen je Wohnung. Bei einer Annahme, dass die Belegungsdichte aus dem Jahr 2000 von 2,14 auch in 2021 Bestand hätte, würde im Jahr 2020 in den 78.702 Wohnungen die Einwohnerzahl in Heidelberg um rund 20.000 Einwohner höher liegen als sie tatsächlich ist.

40,9

Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt je Einwohner

erneuter Anstieg

der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf

1,89

Menschen wohnen im Durchschnitt in einer Heidelberger Wohnung

konstante

Wohnungsbelegungsdichte zum Vorjahr

Tabelle 19 Entwicklung der Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner¹⁾ nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2000		2005		2010		2015		2021	
	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner
Schlierbach	153.619	42,7	157.589	44,4	164.520	49,1	167.108	50,7	170.437	52,5
Altstadt	364.708	31,2	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	375.952	37,7
Bergheim	214.133	31,8	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	280.411	38,8
Weststadt	478.250	34,8	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	517.894	40,3
Südstadt	168.111	37,2	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	227.219	40,5
Rohrbach	510.060	34,8	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	665.103	40,6
Kirchheim	592.931	35,0	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	678.211	38,4
Pfaffengrund	267.864	32,2	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	301.771	37,9
Wieblingen	346.991	32,4	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	423.235	40,3
Handschuhsheim	648.829	34,0	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	734.485	40,2
Neuenheim	560.675	39,6	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	615.740	47,8
Boxberg	158.056	34,5	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	160.077	39,0
Emmertgrund	222.054	29,9	222.050	30,8	222.068	33,2	222.056	32,2	222.129	33,1
Ziegelhausen	435.860	43,8	446.730	44,7	459.703	49,8	468.384	49,8	481.769	51,1
Bahnstadt	2.914	19,3	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	218.227	37,8
Gesamtstadt	5.125.055	35,0	5.295.962	35,9	5.480.415	39,2	5.834.265	39,9	6.072.660	40,9

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

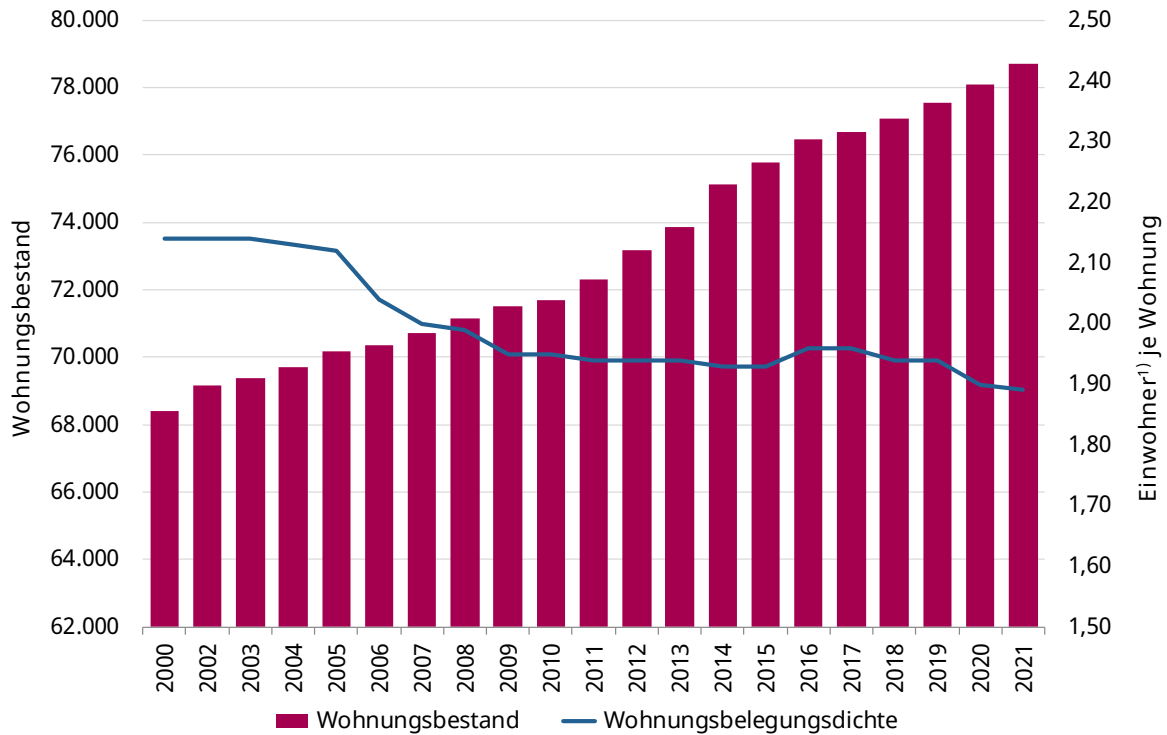
Tabelle 20 Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Einwohner ¹⁾ je Wohnungen und je Raum									
	2000		2005		2010		2015		2021	
	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum
Schlierbach	2,21	0,49	2,15	0,47	1,98	0,43	1,93	0,42	1,91	0,41
Altstadt	2,24	0,61	2,29	0,62	2,02	0,55	2,08	0,57	1,89	0,52
Bergheim	1,79	0,58	1,74	0,56	1,65	0,54	1,62	0,53	1,48	0,51
Weststadt	2,12	0,56	2,13	0,56	2,01	0,53	1,96	0,52	1,87	0,49
Südstadt	2,12	0,52	2,14	0,53	2,05	0,50	1,75	0,44	2,01	0,51
Rohrbach	2,04	0,56	2,04	0,56	1,99	0,53	2,02	0,54	1,91	0,52
Kirchheim	2,07	0,54	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	1,98	0,51
Pfaffengrund	2,11	0,54	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,90	0,49
Wieblingen	2,35	0,58	2,25	0,55	2,02	0,49	2,07	0,50	2,01	0,48
Handschuhsheim	2,07	0,55	2,04	0,54	1,89	0,50	1,87	0,50	1,84	0,49
Neuenheim	2,25	0,53	2,14	0,51	1,93	0,47	1,91	0,46	1,82	0,44
Boxberg	2,16	0,58	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,92	0,52
Emmertgrund	2,80	0,70	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,52	0,63
Ziegelhausen	2,00	0,46	1,97	0,45	1,79	0,41	1,79	0,41	1,77	0,40
Bahnstadt	-	-	-	-	-	-	1,34	0,56	1,81	0,70
Gesamtstadt	2,14	0,55	2,10	0,54	1,95	0,50	1,93	0,50	1,89	0,50

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

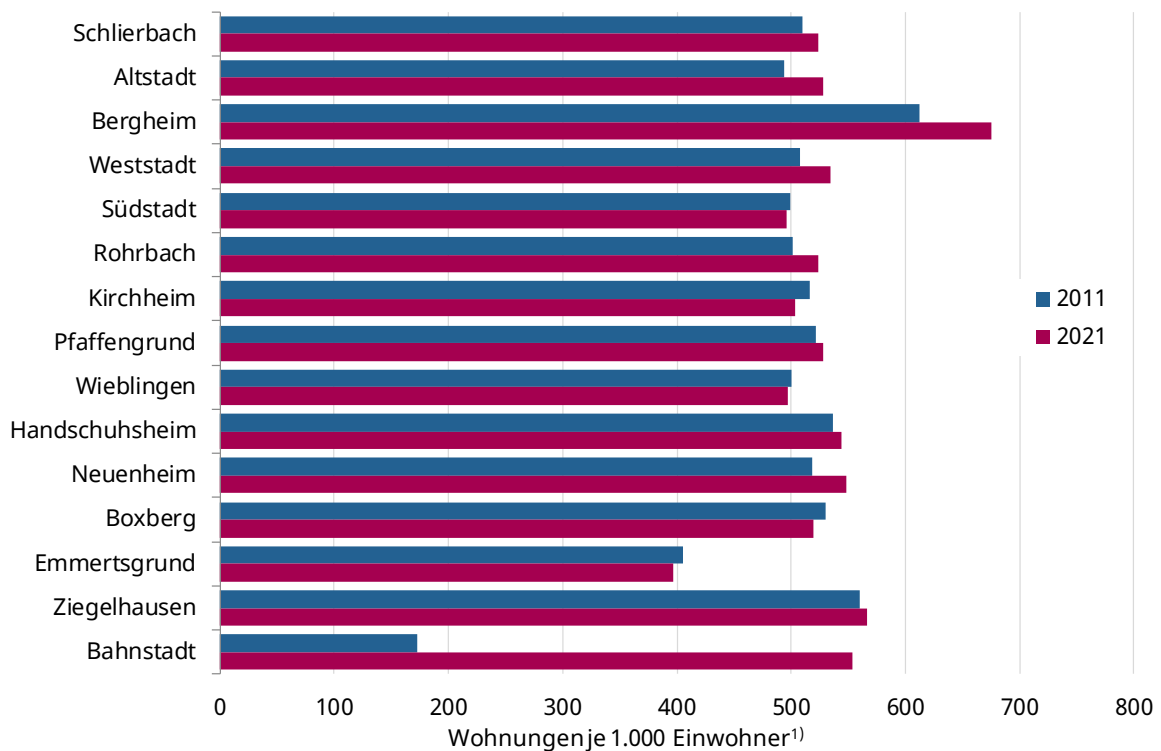
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Abbildung 14 Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsdichte seit 2000

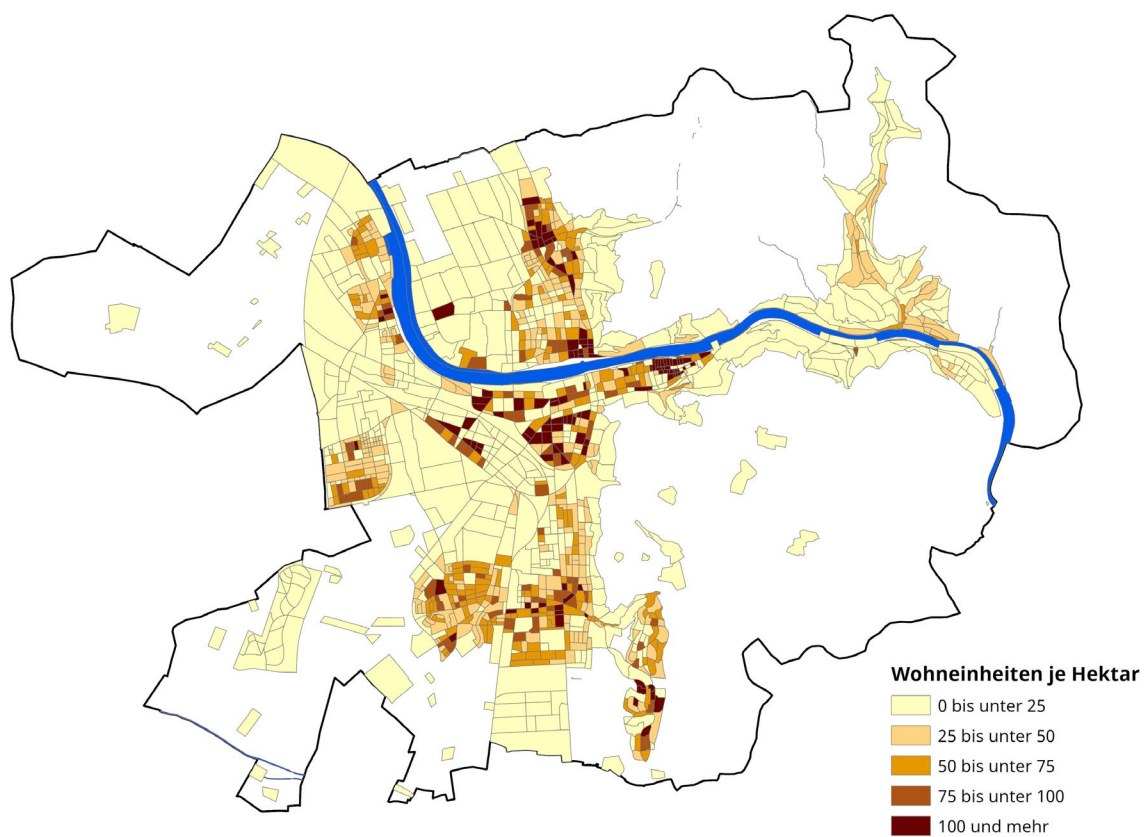


Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik
 1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Abbildung 15 Wohnungsversorgung nach Stadtteilen Vergleich 2011 und 2021



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik
 1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Abbildung 16 Wohnungsdichte in Heidelberg nach Baublöcken zum 31. Dezember 2021

5.3 Geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

Der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalten sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung liegt in Heidelberg zum 31. Dezember 2021 bei 5.668. Dies entspricht einem Anteil von 7,2 Prozent des Wohnungsbestands in Heidelberg. In den Stadtteilen Emmertsgrund (45,0 Prozent) und Boxberg (36,6 Prozent) liegt der Anteil an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen im Stadtteil deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Stadtteile Bergheim (12,6 Prozent), Bahnstadt (10,3 Prozent), Südstadt (9,8 Prozent), Kirchheim (8,9 Prozent) und Altstadt (7,4 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Die 5.668 geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung setzen sich aus 2.908 Mietwohnungen (51,3 Prozent) mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung, 2.074 Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung (36,6 Prozent) sowie 686 geförderten Haushalten (12,1 Prozent) zusammen. Die geförderten Haushalte teilen sich wiederum auf 340 Mietzuschussfälle und 346 Förderungen zur Schaffung von selbst zu nutzenden Wohnungseigentum auf. Mehr als 90 Prozent der Mietzuschussfälle entfallen auf die Bahnstadt, hervorgerufen durch das dort eingerichtete Förderprogramm. Die Förderungen zur Schaffung von Wohneigentum für Selbstnutzer verteilen sich auf verschiedene Stadtteile. Die meisten Förderungen wurden in Kirchheim (76), Rohrbach (57), Wieblingen (53) und dem Emmertsgrund (49) gewährt.

Lässt man die 686 geförderten Haushalte außer acht, gibt es in Heidelberg 4.982 geförderten Wohnungen sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung. Das sind 74 Wohnungen (+1,5 Prozent) mehr als im Vorjahr (4.908). 4.139 dieser Wohnungen (83,1 Prozent) befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH). Diese Wohnungen sind ausschließlich Mietwohnungen. Rund 57 Prozent der Wohnungen der GGH sind gefördert oder freiwillig gebunden. Insgesamt besitzt die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz etwas mehr als 7.300 Wohnungen in Heidelberg, was einem Anteil von rund 9,3 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht.

5.668

geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

+29 Wohnungen

gegenüber 2020

7,2 Prozent

der Heidelberger Wohnungen oder Haushalte sind gefördert

9,3 Prozent

des Heidelberger Wohnungsbestandes sind im Besitz der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz

Tabelle 21 Wohnungsbestand insgesamt, geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung nach Stadtteilen am 31. Dezember 2021

Stadtteil	Wohnungen insgesamt		darunter davon								
	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung		geförderte Mietwohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung ¹⁾		geförderte Haushalte		davon		Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung ²⁾		
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	absolut	absolut	in Prozent	
Schlierbach	1.701	9	0,5	1	11,1	8	88,9	0	8	0	0,0
Altstadt	5.261	389	7,4	389	100,0	0	0,0	0	0	0	0,0
Bergheim	4.874	612	12,6	182	29,7	19	3,1	16	3	411	67,2
Weststadt	6.863	63	0,9	18	28,6	8	12,7	0	8	37	58,7
Südstadt	2.784	274	9,8	256	93,4	18	6,6	0	18	0	0,0
Rohrbach	8.566	349	4,1	265	75,9	57	16,3	0	57	27	7,7
Kirchheim	8.897	792	8,9	504	63,6	79	10,0	3	76	209	26,4
Pfaffengrund	4.203	252	6,0	91	36,1	11	4,4	0	11	150	59,5
Wieblingen	5.221	285	5,5	94	33,0	55	19,3	2	53	136	47,7
Handschuhsheim	9.947	252	2,5	19	7,5	18	7,1	11	7	215	85,3
Neuenheim	7.075	8	0,1	3	37,5	5	62,5	0	5	0	0,0
Boxberg	2.133	780	36,6	49	6,3	6	0,8	0	6	725	92,9
Emmertgrund	2.657	1.195	45,0	1.014	84,9	49	4,1	0	49	132	11,0
Ziegelhausen	5.330	78	1,5	23	29,5	23	29,5	1	22	32	41,0
Bahnstadt	3.190	330	10,3	0	0,0	330	100,0	307	23	0	0,0
Gesamtstadt	78.702	5.668	7,2	2.908	51,3	686	12,1	340	346	2.074	36,6

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

1) Mietpreis- und Belegungsbindung

2) Wohnungen mit einer freiwilligen Begrenzung der Sollnettokaltniete

Tabelle 22 Bewilligte Förderungen von Wohnungen und Haushalte nach der Eigentumsform 2011 bis 2021

Eigentumsform	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mietwohnungen	29	28	26	58	15	156	20	0	213	178	217
Eigentumswohnungen	4	2	13	15	14	15	3	4	9	5	1
Familienheime	19	25	22	21	9	9	5	3	9	4	1
Gesamt	52	55	61	94	38	180	28	7	231	187	219

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Im Jahr 2021 hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung um 29 Wohnungen (+0,5 Prozent) gegenüber 2020 (5.639 Wohnungen) auf 5.668 Wohnungen, und damit das fünfte Jahr in Folge, leicht erhöht.

Betrachtet man die Entwicklung von 2020 zu 2021, ist zu erkennen, dass lediglich in der Südstadt (+201) die Summe der geförderten Wohnungen und Haushalte sowie freiwilliger Bindungen ansteigt. Dieser Anstieg entfällt komplett auf die Konversionsflächen. In 11 Stadtteilen ist ein Rückgang in diesen Segmenten festzustellen. Die stärksten Rückgänge sind in den Stadtteilen Kirchheim (-43), Bahnstadt (-42), Handschuhsheim (-36) sowie Wieblingen (-33) zu registrieren.

Im Zeitraum 2010 bis 2021 ist der Anteil an Wohnungen mit einer freiwilligen Bindung von 33,1 Prozent auf 36,6 Prozent angestiegen. Hieraus lässt sich erkennen, dass die Wohnungen mit freiwilliger Bindung, welche sich alle im Besitz der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz befinden, bedeutsam für den Heidelberger Wohnungsmarkt sind, auch wenn sich die Entwicklung in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Wohnungen mit freiwilliger Bindung unterliegen einer freiwilligen Begrenzung der Nettokaltmiete.

Anstieg an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

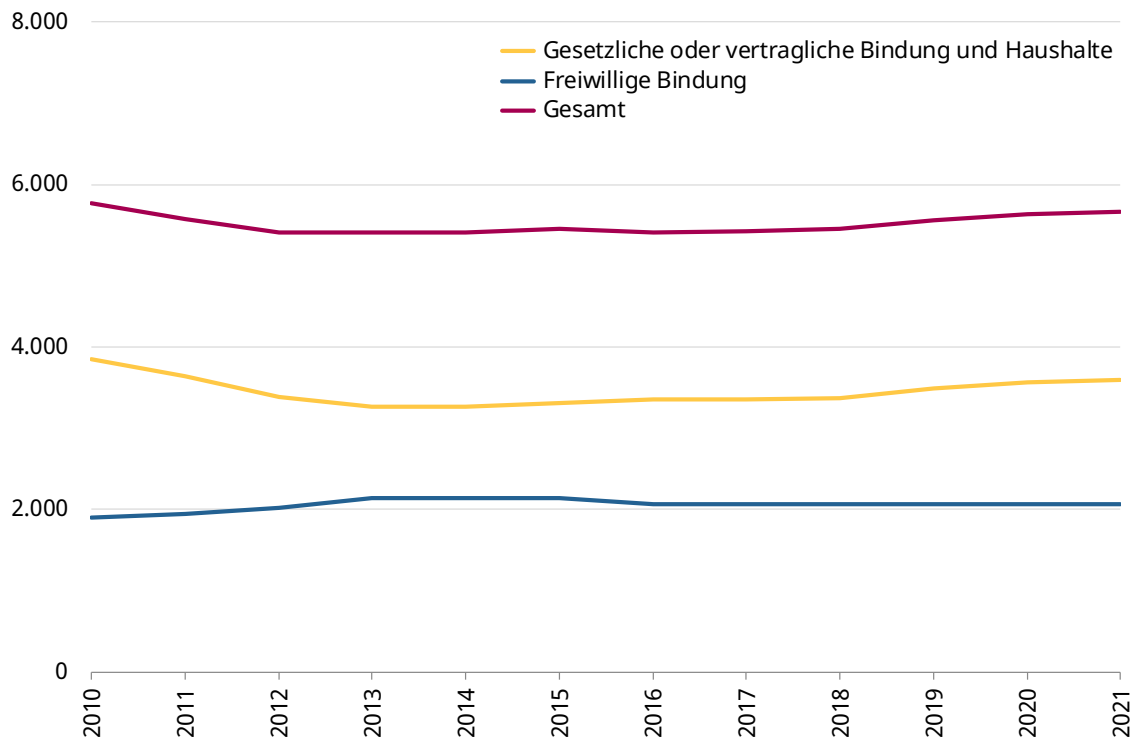
fünftes Jahr in Folge steigt der Bestand an

Tabelle 23 Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung 2020 zu 2021 nach Stadtteilen

Stadtteil	2020			2021			Veränderung 2020/2021		
	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung	darunter Miete	darunter Eigentum	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung	darunter Miete	darunter Eigentum	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung	darunter Miete	darunter Eigentum
Schlierbach	9	1	8	9	1	8	0	0	0
Altstadt	389	389	0	389	389	0	0	0	0
Bergheim	615	612	3	612	609	3	-3	-3	0
Weststadt	65	55	10	63	55	8	-2	0	-2
Südstadt	73	65	8	274	256	18	201	191	10
Rohrbach	354	292	62	349	292	57	-5	0	-5
Kirchheim	835	759	76	792	716	76	-43	-43	0
Pfaffengrund	253	241	12	252	241	11	-1	0	-1
Wieblingen	318	259	59	285	232	53	-33	-27	-6
Handschuhsheim	288	279	9	252	245	7	-36	-34	-2
Neuenheim	8	3	5	8	3	5	0	0	0
Boxberg	783	774	9	780	774	6	-3	0	-3
Emmertgrund	1.197	1.146	51	1.195	1.146	49	-2	0	-2
Ziegelhausen	80	57	23	78	56	22	-2	-1	-1
Bahnstadt	372	349	23	330	307	23	-42	-42	0
Gesamtstadt	5.639	5.281	358	5.668	5.322	346	29	41	-12

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Abbildung 17 Entwicklung der geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung seit 2010



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Der Bestand an geförderten Wohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung und Haushalte liegt zum 31. Dezember 2021 bei 3.594 Wohnungen. Diese fallen nach Ablauf der gesetzlichen oder vertraglichen Bindungsfrist aus dem Bestand heraus. Die gesetzliche oder vertragliche Bindungsfrist kann durch vorzeitige Ablösung der Förderbeträge verkürzt werden. Handelt es sich hierbei um Mietwohnungen, bleiben diese noch weitere acht Jahre nach Ablösung im Bestand. So lange wirkt die Mietpreis- und Belegungsbindung bei vorzeitiger Darlehensablösung noch maximal nach.

6. Bauüberhang

6.1 Bauüberhang insgesamt

Zum 31. Dezember 2021 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.628 Wohnungen aus und liegt damit auf einem konstantem Niveau zum Vorjahr (1.624 Wohnungen). In der Bauüberhangsstatistik werden Wohnungen geführt, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Der höchste Bauüberhang ist im Stadtteil Südstadt mit 491 Wohnungen festzustellen, was in etwa einem Drittel des gesamten Bauüberhangs entspricht. Von diesen 491 Wohnungen befinden sich alleine 472 Wohnungen auf den Konversionsflächen. Dies bedeutet, dass die Konversionsflächen in der Südstadt den jüngsten Stadtteil Bahnstadt, welcher seit dem Jahr 2011 kontinuierlich entwickelt wird, als Treiber der Bautätigkeit zum zweiten Mal in Folge von der Spitze verdrängt. Der Stadtteil Bahnstadt belegt die zweite Position mit einem Bauüberhang von 381 Wohnungen. Auf Rang drei findet sich der Stadtteil Rohrbach mit einem Bauüberhang von 239 Wohnungen, gefolgt vom Stadtteil Ziegelhausen mit 141 Wohnungen.

Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 1.190 Wohnungen (73,1 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich 853 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 438 Wohnungen (26,9 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 118 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

1.628

Wohnungen sind genehmigt

davon sind

1.190 Wohnungen bereits

im Bau

438 Wohnungen noch

nicht begonnen

Konversionsflächen

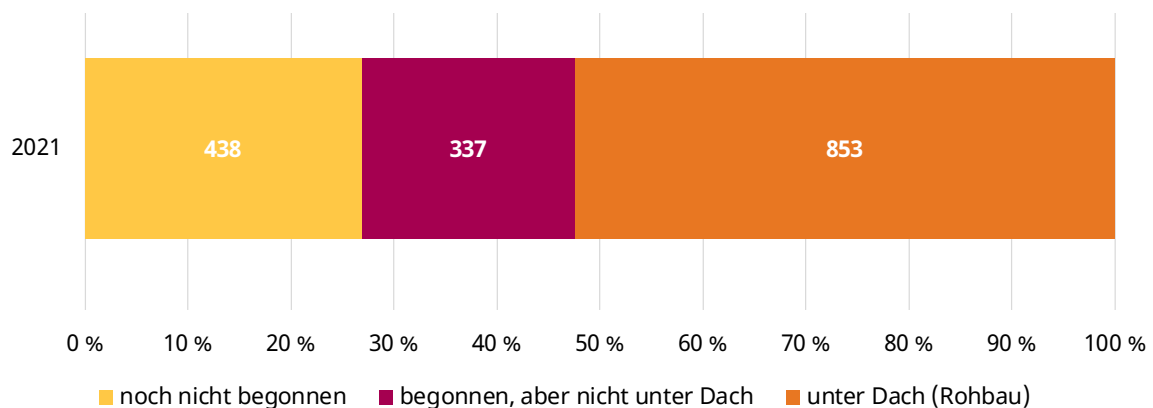
in der Südstadt lösen die Bahnstadt als zukünftigen Motor der Bautätigkeit ab

Tabelle 24 Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2021 – Saldo aus Zu- und Abgang

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	2	2	5	3	4	16	91	3.135
Altstadt	9	16	11	4	1	-2	2	41	98	1.566
Bergheim	1	-1	9	-4	1	0	0	6	20	524
Weststadt	4	19	21	9	6	-1	1	59	172	4.576
Südstadt	66	96	176	103	40	6	4	491	1.485	39.859
Rohrbach	81	17	59	20	11	48	3	239	653	11.162
Kirchheim	0	11	36	16	8	6	3	80	299	8.532
Pfaffengrund	0	0	0	1	0	1	1	3	18	595
Wieblingen	1	0	11	12	2	1	13	40	212	4.678
Handschuhsheim	1	-2	1	6	5	9	6	26	152	5.150
Neuenheim	3	37	24	11	11	7	5	98	341	10.751
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	2	4	2	0	-1	0	7	18	607
Ziegelhausen	14	31	15	34	17	8	22	141	591	14.984
Bahnstadt	15	115	128	115	8	0	0	381	1.129	32.999
Gesamtstadt	195	341	497	331	115	85	64	1.628	5.279	139.118

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik
1) Angaben in Quadratmetern

Abbildung 18 Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2021
Saldo aus Zu- und Abgang



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.628 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.223 Wohnungen (75,1 Prozent) in den Jahren 2019 bis 2021 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 405 Wohnungen (24,9 Prozent) sind aus den Jahren 2018 und früher. Von diesen 405 Wohnungen wurde der Bau von 75 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht fertiggestellt werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2021 sind Baugenehmigungen für 8 Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

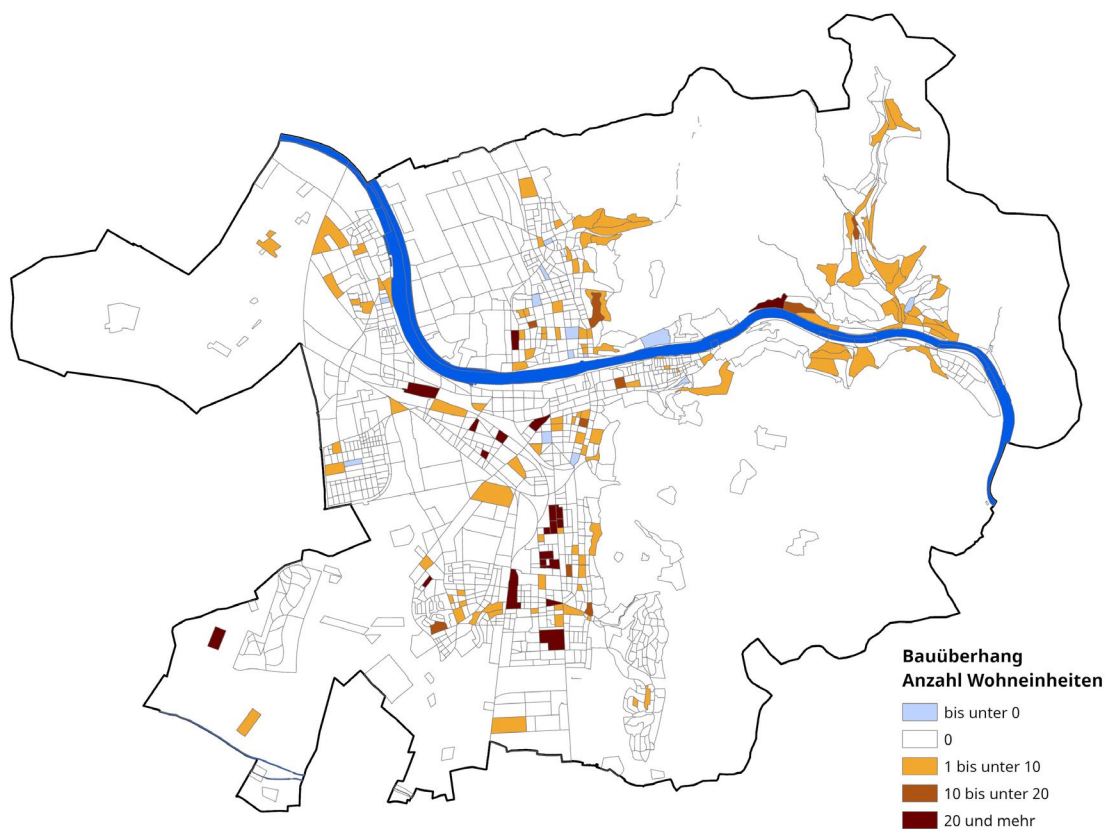
Erteilte Baugenehmigungen erlöschen gemäß Paragraf 62 Absatz 1 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Eine Fristverlängerung um jeweils bis zu drei Jahren kann nach Absatz 2 beantragt werden. Um Bauvorhaben, welche keine Gültigkeit mehr haben, zu identifizieren, werden die in der Bauüberhangsstatistik geführten Vorhaben mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz abgeglichen.

Tabelle 25 Wohnungen im Bauüberhang nach Jahr der Erfassung und Baufortschritt

Jahr der Erfassung	Wohnungen	davon		
		noch nicht begonnen	begonnen, aber nicht unter Dach	unter Dach (Rohbau)
vor 2018	171	68	9	94
2018	234	7	20	207
2019	297	84	30	183
2020	368	161	63	144
2021	558	118	215	225
Gesamtstadt	1.628	438	337	853

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 19 Räumliche Verteilung des Bauüberhangs nach Baublöcken



6.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.309 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 80,4 Prozent des gesamten Bauüberhangs. In den nächsten Jahren werden dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen. Mit 391 Wohnungen, davon 373 Wohnungen auf den Konversionsflächen, wird rund jede Dritte Wohnung des Bauüberhangs in der Südstadt festgestellt. Damit behält die Südstadt den Spitzenplatz, den sie im Vorjahr übernommen hat, im Ranking aller Stadtteile. Die Bahnstadt folgt mit einem Bauüberhang von 381 Wohnungen knapp dahinter. In den Stadtteilen Rohrbach (178) und Ziegelhausen (119) wird ebenso eine hohe Neubautätigkeit erwartet. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 1.241 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

80,4 Prozent

des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.309**

Neubauwohnungen

rund **400**

Wohnungen entstehen auf den Konversionsflächen in der Südstadt

151 neue Wohngebäude mit

1.114 Wohnungen

Tabelle 26 Größere Bauvorhaben (ohne Bahnstadt) mit 10 und mehr Wohnungen

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl der Wohnungen
Weststadt-West	Ringstraße	20
Südstadt-Mitte	Konversionsfläche	108
Südstadt-West	Konversionsfläche	279
Rohrbach-West	Heinrich-Fuchs-Straße	119
Rohrbach-Hasenleiser	Konversionsfläche Hospital	46
Kirchheim-West	Heuauer Weg	12
Kirchheim-West	Im Hüttenbühl	25
Kirchheim-Flur	Kurpfalzhof	23
Ochsenkopf	Wieblinger Weg	21
Neuenheim-Ost	Ludolf-Krehl-Straße	13
Neuenheim-Mitte	Mönchhofstraße	14
Ziegelhausen-West	Rainweg	13
Ziegelhausen-West	In der Neckarhelle	47

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.309 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 1.114 Wohnungen in 151 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 7,4 Wohnungen je Wohngebäude. 41 Wohngebäude werden als Einfamilienhäuser, 16 Wohngebäude werden mit jeweils zwei Wohnungen und weitere 94 Wohngebäude mit jeweils drei und mehr Wohnungen errichtet werden.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 1.309 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 86,8 Quadratmetern. Dieser Wert liegt unterhalb der in 2021 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 93,2 Quadratmetern. Für die 41 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 190,0 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2021) von 160,2 Quadratmetern.

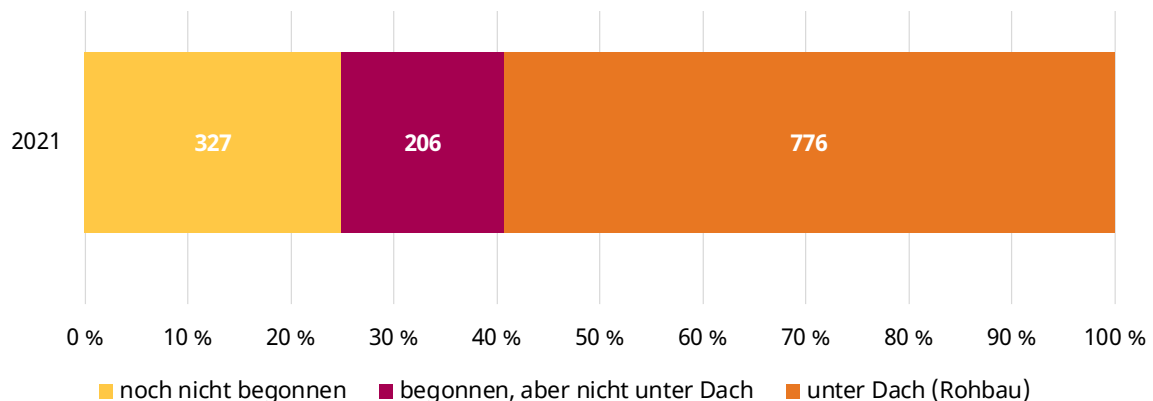
Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 403 Ein- und Zweiraumwohnungen (30,8 Prozent), 730 Wohnungen (55,8 Prozent) besitzen drei beziehungsweise vier Räume und 176 Wohnungen (13,4 Prozent) sind mit fünf und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,3 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,2 Räume haben.

Tabelle 27 Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	2	2	5	3	4	16	92	3.135
Altstadt	1	1	0	3	0	0	0	5	15	267
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	11	0	16	0	2	0	0	29	69	2.146
Südstadt	19	95	181	82	9	1	4	391	1.177	31.645
Rohrbach	81	9	36	5	4	42	1	178	508	8.259
Kirchheim	0	10	32	13	6	6	3	70	261	7.617
Pfaffengrund	0	0	1	2	0	0	1	4	19	470
Wieblingen	1	0	8	12	5	0	9	35	188	3.685
Handschuhsheim	1	1	4	2	2	1	4	15	70	2.559
Neuenheim	3	7	20	11	12	3	4	60	235	7.406
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	2	3	1	0	0	0	6	17	565
Ziegelhausen	4	27	15	36	15	8	14	119	513	12.926
Bahnstadt	15	115	128	115	8	0	0	381	1.129	32.999
Gesamtstadt	136	267	446	284	68	64	44	1.309	4.293	113.679

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 20 Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2021



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, werden weitere 319 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. Etwa jede dritte Wohnung (99) werden auf den Konversionsflächen in der Südstadt entstehen. Der hohe Anteil resultiert aus den dort befindlichen Bestandsgebäuden, welche in der Vergangenheit durch Militärangehörige der US-Streitkräfte bewohnt wurden. Nach den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stehen die darin befindlichen Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt erstmalig zur Verfügung. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 25.400 Quadratmeter erhöhen. Der Zuwachs an Wohnfläche kann hierbei nicht auf den Zugang der Wohnungen umgelegt werden, da anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale nicht zu erkennen ist wie viele Wohnungen durch Baumaßnahmen in den betroffenen Gebäuden tatsächlich umgebaut oder saniert werden.

319

neue Wohnungen
durch Umbau- und Sanierung

darunter

ein Drittel der Wohnungen
auf den Konversionsflächen in der
Südstadt

Tabelle 28 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2021

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0
Altstadt	8	15	11	1	1	-2	2	36	83	1.299
Bergheim	1	-1	9	-4	1	0	0	6	20	524
Weststadt	-7	19	5	9	4	-1	1	30	103	2.430
Südstadt	47	1	-5	21	31	5	0	100	308	8.214
Rohrbach	0	8	23	15	7	6	2	61	145	2.903
Kirchheim	0	1	4	3	2	0	0	10	38	915
Pfaffengrund	0	0	-1	-1	0	1	0	-1	-1	125
Wieblingen	0	0	3	0	-3	1	4	5	24	993
Handschuhsheim	0	-3	-3	4	3	8	2	11	82	2.591
Neuenheim	0	30	4	0	-1	4	1	38	106	3.345
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	1	1	0	-1	0	1	1	42
Ziegelhausen	10	4	0	-2	2	0	8	22	78	2.058
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	59	74	51	47	47	21	20	319	986	25.439

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Oktober 2022

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung
@heidelberg.de
www.heidelberg.de