

Heidelberg



## **Bautätigkeit 2020**

Entwicklung und räumliche Verteilung  
des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet  
im langfristigen Vergleich



# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser,

in Heidelberg leben Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebenssituationen und Vorstellungen. Es geht um die zentrale Frage: Wie möchten sie ihr Zuhause gestalten? Familien und Senioren, Studierende und junge Berufstätige benötigen für dieses Zuhause zusätzlichen Raum. Daher soll das Wohnungsangebot für sie größer und auch vielfältiger werden. Wir haben uns in den vergangenen Jahren mit der Frage der unterschiedlichen Zielgruppen und deren Bedürfnisse befasst und daraus zehn klare und prägnante Botschaften abgeleitet. Diese haben wir in einem sogenannten „10 Punkte-Programm Wohnen“ niedergeschrieben.

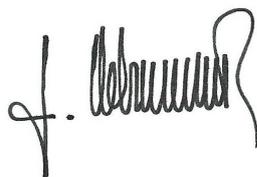
Trotz erschwelter Bedingungen aufgrund der Corona-Pandemie sind 544 neue Wohnungen im Jahr 2020 fertig gebaut worden. Der Wohnungsbestand wuchs auf rund 78.100 an. Mehr als jede zweite Wohnung entsteht in einem Neubaugebiet. Allein in der Bahnstadt standen 259 neue Wohnungen zum Einzug bereit. 2020 bewilligte die Stadt 544 neue Wohnungen, deren Bau nun bald beginnen kann, davon fast die Hälfte auf den Konversionsflächen in der Südstadt.

Das im Handlungsprogramm Wohnen festgehaltene Ziel der Schaffung von durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr wurde 2020 nicht erreicht. Der in der Zielsetzung verankerte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt aber dennoch zur Verfügung stehen, allerdings später als ursprünglich absehbar. In den nächsten Jahren ist die Fertigstellung von 1.624 sich im Bau befindlicher Wohnungen insbesondere in der Südstadt und in der Bahnstadt zu erwarten. Darunter sind viele Wohnungen zu günstigen Preisen. Das Baulandprogramm Wohnen ist ein Steuerungsinstrument, um die wohnungspolitische Zielgröße mit konkreten Bauvorhaben zu hinterlegen. Die Stadt arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Baulandprogramms für den Zeitraum 2022-2026.

Heidelberg setzt sich für den Umweltschutz ein und möchte bis 2050 klimaneutral sein. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Dekarbonisierung der Heizenergie. Fernwärme wird heute zu etwa 50 Prozent aus erneuerbaren Energien gewonnen und dieser Anteil soll zukünftig noch erhöht werden. 84,6 Prozent der Neubauwohnungen in Heidelberg werden bereits mit Fernwärme versorgt und nehmen daher an der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes teil. Jeder Schritt, der uns gelingt, die Fernwärme klimagerechter zu produzieren, hilft.

Über alle Anstrengungen, die die Stadt Heidelberg im Bereich der Wohnraumversorgung unternimmt, wollen wir Sie in diesem Bericht informieren. Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Vergnügen.

Mit freundlichen Grüßen



**Jürgen Odszuck**  
Erster Bürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Methodik</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Baugenehmigungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Baugenehmigungen insgesamt .....	11
3.2 Baugenehmigungen im Neubau .....	13
3.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung.....	15
<b>4. Baufertigstellungen</b> .....	<b>16</b>
4.1 Neubau.....	16
4.2 Umbau/Sanierung .....	24
4.3 Abbrüche.....	26
4.4 Baufertigstellungen insgesamt.....	28
<b>5. Bestand</b> .....	<b>32</b>
5.1 Gebäudebestand .....	32
5.2 Wohnungsbestand .....	34
5.3 Geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung.....	40
<b>6. Bauüberhang</b> .....	<b>44</b>
6.1 Bauüberhang insgesamt .....	44
6.2 Bauüberhang im Neubau .....	47
6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung .....	49



# 1. Einleitung

Im Stadtgebiet Heidelberg verändert sich durch Neubau-, Umbau-, Sanierungs- sowie Abbruchtätigkeit jährlich der Wohnungsbestand. Für die Stadtentwicklung liefert der vorliegende Bautätigkeitsbericht 2020 wichtige Informationen. Hierzu zählen Erkenntnisse darüber, ob die geplanten Baugebiete und Entwicklungsflächen angenommen werden und welche Dynamik im Wohnungsbau herrscht.

Genehmigte Bauvorhaben in 2020 umfassen im Saldo 544 Wohnungen. Gegenüber 2019 (739 Wohnungen) ist das ein Rückgang um 26,4 Prozent. Dies ist der erste Rückgang an erteilten Baugenehmigungen seit vier Jahren der ständigen Steigerungen.

In 2020 standen 544 Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung und damit annähernd so viele wie in 2019 (547 Wohnungen). Insgesamt entstanden 508 Wohnungen im Neubau. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 85 Wohnungen wurden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen neu errichtet. 49 Wohnungen wurden durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen.

Der Wohnungsbestand liegt zum 31. Dezember 2020 erstmals über 78.000 Wohneinheiten. Im Durchschnitt wohnen 1,9 Menschen in einer Heidelberger Wohnung und damit weniger als im Vorjahr. Dies ist vor allem ein statistischer Effekt, da während der Corona-Pandemie die Einwohnerzahlen kurzfristig zurückgegangen sind.

Die künftige Bautätigkeit zeigt sich in den noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang liegt im Berichtsjahr bei 1.624 genehmigten Wohnungen und somit annähernd auf dem Vorjahresstand von 1.675. Von diesen sind 84 Prozent der Neubautätigkeit zuzuordnen. Mehr als die Hälfte der genehmigten Wohnungen und damit der künftigen Neubautätigkeit wird im Stadtteil Südstadt auf den Konversionsflächen (497 Wohnungen) und im Stadtteil Bahnstadt (287) stattfinden. Die Bahnstadt, welche seit Jahren die Spitzenposition eingenommen hatte, wird erstmals von den Konversionsflächen der Südstadt abgelöst. Für die kommenden Jahre ist durch den hohen Bauüberhang mit einer kontinuierlichen Bautätigkeit zu rechnen. Der Bauüberhang bewegt sich auf konstantem Niveau, aber leicht abgeschwächt, gegenüber 2019.

## Baugenehmigungen

# 544

genehmigte Wohnungen in 2020



darunter **80,9** Prozent



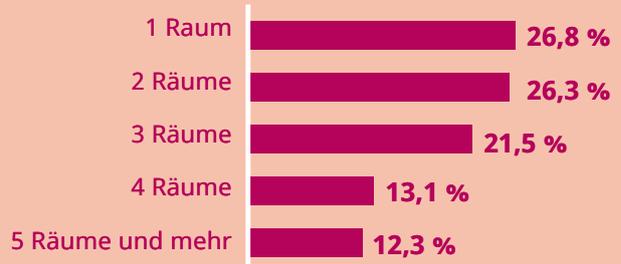
der Wohnungen  
im Neubau  
» dies entspricht  
440 Wohnungen

## Baufertigstellungen insgesamt

# 544

neue Wohnungen  
im Saldo auf dem  
Heidelberger Wohnungsmarkt

darunter **53** Prozent Wohnungen  
mit einem oder zwei Räumen



## Baufertigstellungen im Neubau

# 508

Fertigstellungen  
im Neubau

- 33 Einfamilienhäuser
- 6 Zweifamilienhäuser
- 27 Mehrfamilienhäuser



**84,6** Prozent

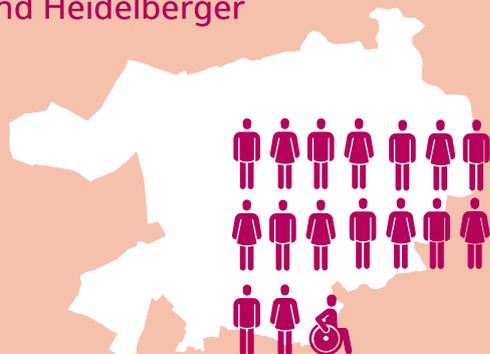


der Neubauwohnungen werden mit  
**Fernwärme** versorgt

Wohnungsbestand

**78.090**

Wohnungen für Heidelbergerinnen und Heidelberger



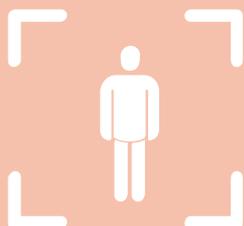
**51,5**  
Prozent

sind drei- und vier-Raumwohnungen

Wohnungsbestand

**40,7**

Quadratmeter



Wohnfläche je Einwohner

**7,2** Prozent



der Heidelberger Wohnungen sind geförderter Wohnungsbestand

Bauüberhang

**1.624**

Wohnungen werden in den nächsten Jahren neu auf dem Markt erwartet



**Spitzenposition  
Südstadt**



rund 500 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 2010 und 2020. 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 2020

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.

## 3. Baugenehmigungen

### 3.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2020 werden in der Heidelberger Bau-statistik insgesamt 262 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 181 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 81 Bauvorhaben für Nichtwohngebäude. Die „veranschlagten Baukosten“ für die genehmigten Bauvorhaben liegen bei rund 240 Millionen Euro und damit nur geringfügig hinter dem Vorjahreswert mit annähernd 250 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 baukonstruktive Einbauten) sowie die Kosten der technischen Anlagen. 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 2020, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 544 Wohnungen. Gegenüber 2019 (739 Wohnungen) ist das ein Rückgang um 195 Wohnungen oder 26,4 Prozent. Seit 2017 ist die Zahl der Baugenehmigungen erstmalig wieder rückläufig. Von den 544 genehmigten Wohnungen werden sich 428 Wohnungen (78,7 Prozent) in 181 Wohngebäuden befinden. Das entspricht im Schnitt rund 2,4 Wohnungen je Wohngebäude. Weitere 116 Wohnungen (21,3 Prozent) sind im Saldo in 34 Nichtwohngebäuden zu erwarten. Im Durchschnitt sind das insgesamt circa 3,4 neue Wohnungen je Nichtwohngebäude. In weiteren 47 Nichtwohngebäuden ist keine weitere Schaffung von Wohnraum zu erwarten.

Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Südstadt (254), Ziegelhausen (68), Pfaffengrund (35) und Wieblingen (34) genehmigt. Eine in 2020 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 88,0 Quadratmetern. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 3.2.

knapp **550**

genehmigte Wohnungen in 2020  
darunter  
47 Prozent Südstadt  
13 Prozent Ziegelhausen

**-26,4 Prozent**

Rückgang der Baugenehmigungen  
gegenüber 2019

**88,0** Quadratmeter

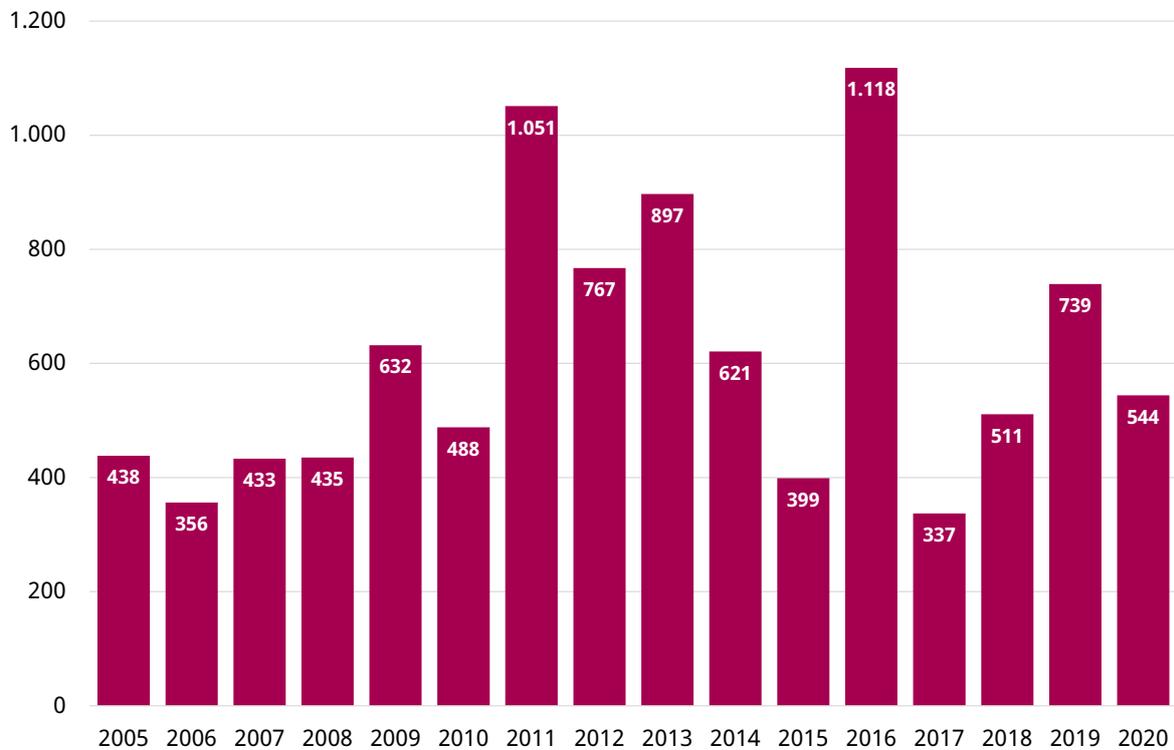
ist die Durchschnittsgröße einer neu  
genehmigten Wohnung

**Tabelle 1** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2020  
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	5	5	0	3	3	0	708
Altstadt	11	5	6	16	5	11	706
Bergheim	6	4	2	5	1	4	645
Weststadt	17	12	5	27	18	9	2.229
Südstadt	47	35	12	254	234	20	22.430
Rohrbach	18	10	8	26	15	11	1.718
Kirchheim	33	26	7	32	33	-1	3.533
Pfaffengrund	13	8	5	35	35	0	2.728
Wieblingen	14	8	6	34	26	8	2.306
Handschuhsheim	26	15	11	6	4	2	1.306
Neuenheim	19	14	5	30	25	5	2.408
Boxberg	3	3	0	2	2	0	127
Emmerstgrund	3	3	0	6	6	0	582
Ziegelhausen	44	33	11	68	21	47	6.442
Bahnstadt	3	0	3	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>262</b>	<b>181</b>	<b>81</b>	<b>544</b>	<b>428</b>	<b>116</b>	<b>47.868</b>

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

2020 wurden 106 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 440 Wohnungen erteilt. Bei 72 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 390 Wohnungen (etwa 5,4 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden neun Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit insgesamt 50 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 5,5 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 25 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 11,4 Prozent tragen diese dennoch 2020 maßgeblich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heidelberg bei. Beispielsweise wurden für den Stadtteil Ziegelhausen sechs Nichtwohngebäude mit insgesamt 37 Wohnungen neu genehmigt. Die Genehmigungszahlen im Jahr 2020 fallen mit 440 Wohnungen rund ein Drittel niedriger aus als im Vorjahr (680 Wohnungen).

Die „veranschlagten Kosten“ für die 106 neu zu erwartenden Gebäude liegen bei rund 195 Millionen Euro. Dies entspricht in etwa 81,8 Prozent der in 2020 genehmigten „veranschlagten Kosten“. Von den 195 Millionen Euro Baukosten sind für den Neubau der 72 Wohngebäude 74,2 Millionen Euro (37,9 Prozent) veranschlagt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt gemäß dem Statistischen Landesamtes für Baden-Württemberg im Jahr 2020 bei 116,0 (Basisjahr: 2015=100). Seit 2015 stiegen die Baukosten um 16,0 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex um 6,4 Prozent. Die Steigerungsrate im Baubereich fällt somit 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.

28 der 72 genehmigten Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (38,9 Prozent). Vier Wohngebäude (5,6 Prozent) werden über jeweils zwei Wohnungen und weitere 40 Wohngebäude (55,6 Prozent) werden über drei und mehr Wohnungen verfügen. Diese 40 Gebäude machen 80 Prozent aller neuen Wohnungen (354) aus. Das sind im Durchschnitt rund neun Wohnungen je Mehrfamilienhaus.

Von den 440 Neubauwohnungen verteilen sich auf die Stadtteile Südstadt (233), Ziegelhausen (63) und Pfaffengrund (36). Von den 233 genehmigte Wohneinheiten für die Südstadt sind mit 231 Wohneinheiten der überwiegende Teil auf den Konversionsflächen (Mark-Twain-Village und Campbell Barracks) zu erwarten. Von den 63 genehmigten Neubauwohnungen in Ziegelhausen entstehen im Stadtviertel Ziegelhausen-West im Bereich „In der Neckarhelle“ 36 Wohnungen. Im Stadtteil Pfaffengrund ist der Schwerpunkt mit 33 Neubauwohnungen im Stadtviertel Pfaffengrund-Süd im Bereich „Kranichweg“ zu finden.

### 440 Wohnungen

Wohnungen wurden in 2020 neu genehmigt

davon

28 in Einfamilienhäusern

8 in Zweifamilienhäusern

404 in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden

### ein Drittel weniger

Baugenehmigungen im Neubau als im Vorjahr

### 16,0 Prozent

Baukostensteigerung im Neubau seit 2015. Der Verbraucherpreisindex stieg im gleichen Zeitraum um 6,4 Prozent

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 440 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 88,4 Quadratmetern und liegt damit auf dem gleichen Niveau des Vorjahres. Für die neu entstehenden 28 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 164,8 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich unterhalb des Wertes von 2019 mit circa 201,4 Quadratmetern. Für die 412 Wohnungen, welche sich nicht in Einfamilienhäusern befinden liegt die durchschnittliche zu erwartende Wohnfläche bei 83,2 Quadratmetern und damit deutlich über dem Wert von 2019 mit 68,9 Quadratmetern.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 114 Ein- und Zweiraumwohnungen (25,9 Prozent), 248 Wohnungen (56,4 Prozent) besitzen drei beziehungsweise vier Räume und 78 Wohnungen (17,7 Prozent) sind mit fünf und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,5 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 5,9 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 2020

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	2	2	0	3	3	0	690
Altstadt	1	1	0	5	5	0	267
Bergheim	2	0	2	4	0	4	466
Weststadt	4	1	3	10	10	0	981
Südstadt	39	32	7	233	233	0	20.194
Rohrbach	3	1	2	6	6	0	171
Kirchheim	18	14	4	24	24	0	3.217
Pfaffengrund	8	5	3	36	36	0	2.669
Wieblingen	3	1	2	25	21	4	1.749
Handschuhsheim	4	2	2	3	3	0	450
Neuenheim	4	3	1	22	17	5	2.066
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	1	0	6	6	0	565
Ziegelhausen	15	9	6	63	26	37	5.391
Bahnstadt	2	0	2	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>106</b>	<b>72</b>	<b>34</b>	<b>440</b>	<b>390</b>	<b>50</b>	<b>38.876</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

### 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) nachträglich Anbringen oder Einbau eines Personenaufzugs. Tapezierarbeiten oder die Sanierung von Sanitärräumen werden nicht angezeigt und somit nicht in der Statistik erfasst.

**156**

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

**104**

neue Wohnungen entstehen durch Umbau und Sanierungsmaßnahmen

109 der 156 Genehmigungen (69,9 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 47 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (30,1 Prozent) erteilt worden. In 18 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden. Die veranschlagten Baukosten liegen bei über 43 Millionen Euro. Dies entspricht 18,2 Prozent der veranschlagten Baukosten neuer Genehmigungen in 2020.

In den durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 127 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 544 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 127 Gebäuden 602 Wohnungen vorhanden sein. Dies entspricht einem Zugang von 58 Wohneinheiten. In weiteren 15 Gebäuden ohne Wohnraum sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen 46 Wohnungen neu hinzukommen. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang von 104 neuen Wohnungen (+19,1 Prozent) zu erwarten. Von diesen entstehen 38 Wohnungen in Wohngebäuden (36,5 Prozent) sowie 66 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (63,5 Prozent).

**Tabelle 3** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2020 - Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen			Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	3	3	0	0	0	0	18
Altstadt	10	4	6	11	0	11	439
Bergheim	4	4	0	1	1	0	179
Weststadt	13	11	2	17	8	9	1.248
Südstadt	8	3	5	21	1	20	2.236
Rohrbach	15	9	6	20	9	11	1.547
Kirchheim	15	12	3	8	9	-1	316
Pfaffengrund	5	3	2	-1	-1	0	59
Wieblingen	11	7	4	9	5	4	557
Handschuhsheim	22	13	9	3	1	2	856
Neuenheim	15	11	4	8	8	0	342
Boxberg	3	3	0	2	2	0	127
Emmerstgrund	2	2	0	0	0	0	17
Ziegelhausen	29	24	5	5	-5	10	1.051
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>156</b>	<b>109</b>	<b>47</b>	<b>104</b>	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>8.992</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 4. Baufertigstellungen

### 4.1 Neubau

Im Jahr 2020 wurden im Neubau insgesamt 93 Gebäude (63 Wohngebäude und 30 Nichtwohngebäude) sowie 508 Wohnungen fertiggestellt. 506 Wohnungen (99,6 Prozent) sind in 63 Wohngebäuden. Die restlichen zwei Wohnungen verteilen sich auf zwei Nichtwohngebäude. Von den 508 Wohnungen im Neubau befinden sich 259 Wohnungen (51,0 Prozent) im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 110 Wohnungen (21,7 Prozent) kamen im Stadtteil Kirchheim hinzu. Hiervon entstanden alleine 86 Wohnungen im Bereich des Höllenstein. 45 Wohnungen (8,9 Prozent) wurden im Stadtteil Rohrbach erbaut. 25 Wohnungen davon sind in der Karlsruher Straße hinzugekommen. Weitere 15 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen sind im Bereich Kolbenzeil entstanden. Für den Stadtteil Pfaffengrund ist ein Zugang von 35 Wohnungen (6,7 Prozent) zu verzeichnen. Diese Wohnungen sind ausnahmslos im Kranichweg entstanden.

33 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und drei Wohngebäude waren Zweifamilienhäuser. In weiteren 27 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. Die meisten Wohngebäude mit barrierefreiem Zugang befinden sich im Stadtteil Bahnstadt (12).

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat sich die Stadt 2017 Zielvorgaben zur Schaffung von neuem Wohnraum gesetzt, um kontinuierlich den Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerungszahl zu decken. Das Baulandprogramm dient als Steuerungsinstrument, um die im Handlungsprogramm Wohnen beschlossene Zahl von durchschnittlich 800 Wohneinheiten pro Jahr zu prüfen. Um die Bereitstellung von Wohnraum kurz-, mittel- und langfristig zu sichern, nimmt das Baulandprogramm auch die Schaffung von Baurecht und die Genemigung der Wohnungsbauvorhaben in den Blick.

Die Vorgaben des 2017 erstellten Baulandprogramms sahen für 2020 ursprünglich circa 1.500 Neubauwohnungen vor. Es wurde dabei ausgegangen, dass die große Zahl der genehmigten Wohnungen auch realisiert werden würde. Das 2020 nicht die erwartete Zahl an Fertigstellungen erreicht wurde hat unterschiedliche Ursachen. Diese Einschätzung hat sich nicht erfüllt. In diesem Jahr wurden 508 Neubauwohnungen fertiggestellt. So haben sich in der Südstadt und in der Bahnstadt einige für 2020 vorgesehene Projekte verschoben. Auch Rohrbach-Hospital und Patrick-Henry-Village waren bereits für 2020 mit ersten Fertigstellungen vorgesehen. Beide Projekte werden erst später in die Realisierung kommen. Die Stadt arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Baulandprogramms für den Zeitraum 2022-2026, die diese Verschiebungen berücksichtigt.

**508**

Neubauwohnungen davon  
259 Wohnungen in der Bahnstadt

**Rund 1.500 Euro je  
Quadratmeter  
Wohnfläche**

durchschnittliche Baukosten in 2020

**Tabelle 4** Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Neubau nach Stadtteilen in 2020

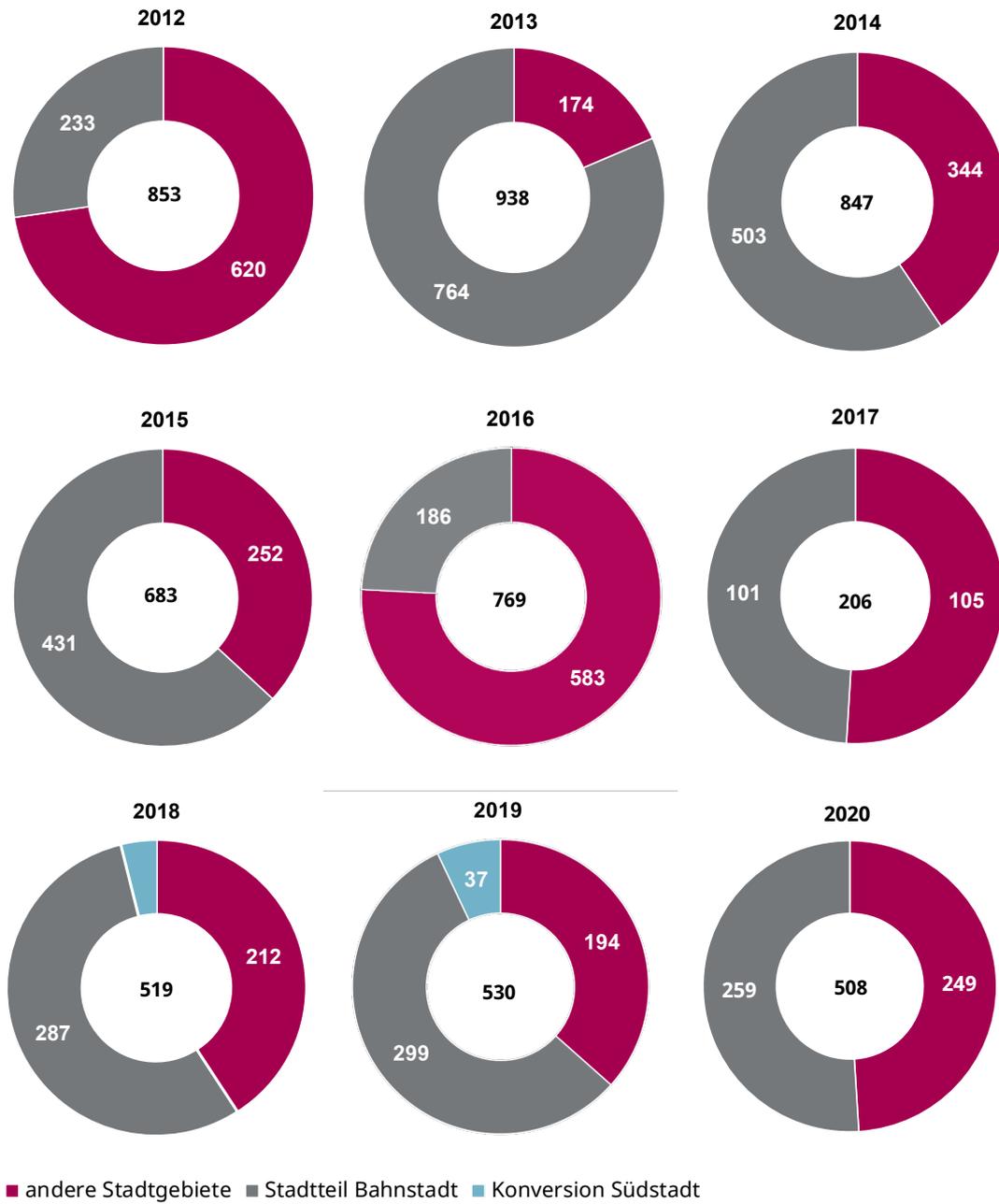
Stadtteil	Fertig- stellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadrat- metern
		Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden	
Schlierbach	1	1	0	2	2	0	330
Altstadt	1	1	0	1	1	0	262
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	2	1	1	9	9	0	940
Südstadt	0	0	0	0	0	0	0
Rohrbach	8	7	1	45	45	0	2.706
Kirchheim	17	8	9	110	109	1	8.055
Pfaffengrund	7	5	2	35	35	0	2.770
Wieblingen	23	21	2	21	21	0	2.974
Handschuhsheim	3	2	1	5	5	0	530
Neuenheim	5	1	4	5	4	1	699
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	4	4	0	16	16	0	1.840
Bahnstadt	22	12	10	259	259	0	15.388
<b>Gesamtstadt</b>	<b>93</b>	<b>63</b>	<b>30</b>	<b>508</b>	<b>506</b>	<b>2</b>	<b>36.494</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

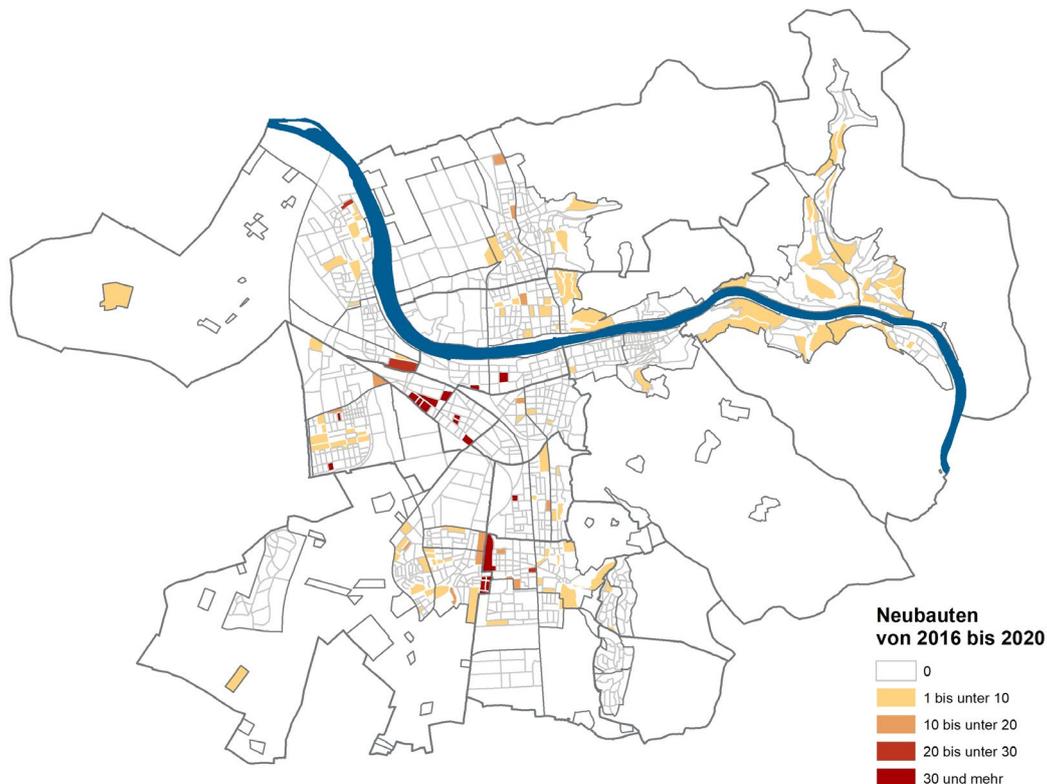
Die veranschlagten Baukosten für die 93 neu errichteten Gebäude liegen bei circa 135 Millionen Euro. Von diesen sind für den Neubau der 63 Wohngebäude mit annähernd 55 Millionen Euro (40,8 Prozent) und für die 30 Nichtwohngebäude annähernd 80 Millionen Euro (59,2 Prozent) veranschlagt. Für den Stadtteil Bahnstadt liegen die Baukosten bei fast 76,5 Millionen Euro (56,9 Prozent). Hiervon sind etwa 48 Millionen Euro für den Bau von 12 Wohngebäuden veranschlagt. Im Durchschnitt liegen im Jahr 2020 in Heidelberg die veranschlagten Baukosten bei 1.504 Euro. Die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche liegen in Baden-Württemberg bei rund 1.891 Euro und damit deutlich über dem Wert von Heidelberg mit rund 1.504 Euro. Die veranschlagten Baukosten werden als Zeitreihe erstmals aufgebaut und in der Folge fortgeschrieben.

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 seit 2012 im Neubau entstandenen 5.853 Wohnungen in Heidelberg wurde jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut (3.063 Wohnungen oder 52,3 Prozent). Für die kommenden Jahre ist zu erwarten, dass sich der Großteil der Neubautätigkeit im Stadtteil Bahnstadt und auf den Konversionsflächen konzentrieren wird.

**Abbildung 2** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau von 2012 bis 2020



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 3** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2016 bis 2020 nach Baublöcken

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2021. Eigene Fortschreibung.

Eine im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 71,8 Quadratmeter groß und hatte 2,7 Räume (einschließlich Küche).

Von den 506 Wohnungen im Neubau hat jede zweite Wohnung (254 Wohnungen oder 50,0 Prozent) ein oder zwei Räume, mehr als jede dritte Wohnung (200 Wohnungen oder 39,4 Prozent) hat drei oder vier Räume und etwa jede zehnte Wohnung (54 Wohnungen oder 10,6 Prozent) hat fünf und mehr Räume. In den Jahren 2015 bis 2019 sind ebenfalls hauptsächlich Wohnungen mit ein und zwei Räumen (45,8 Prozent) entstanden. In den Jahren 2018 (51,9 Prozent) und 2019 (50,9 Prozent), sind im Gegensatz zum Trend der letzten Jahre vermehrt Drei- und Vier-Raum-Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt worden.

**71,8 qm in  
2,7 Räumen**

ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau

**Neu errichtete Wohnungen**

haben zu

50 Prozent 1 oder 2 Räume

39 Prozent 3 oder 4 Räume

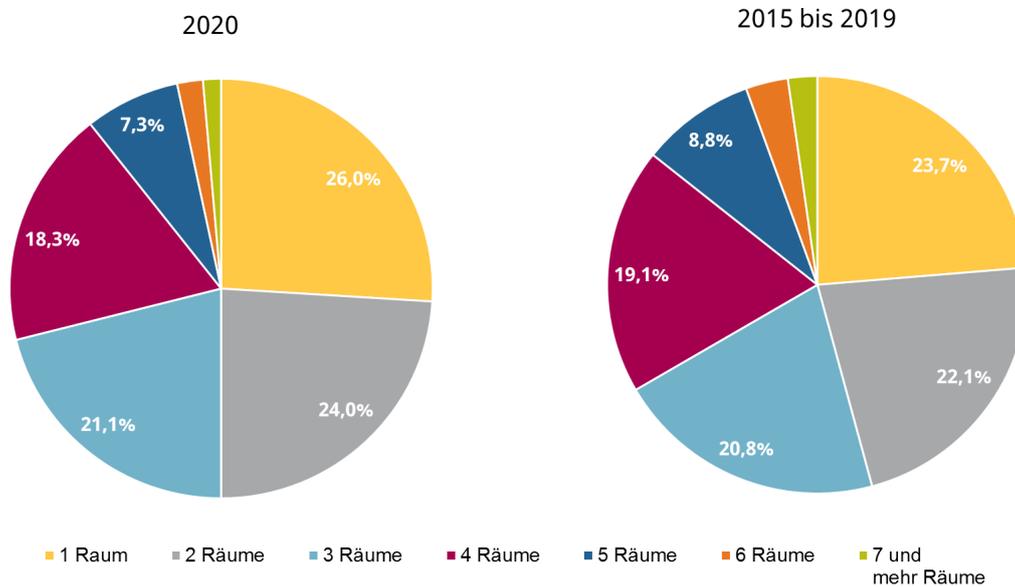
11 Prozent 5 und mehr Räume

**Tabelle 5** Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2020

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	2	0	0	0	2	8	330
Altstadt	0	0	0	0	0	0	1	1	13	262
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	2	0	6	1	0	0	9	33	940
Südstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohrbach	24	0	6	12	2	1	0	45	106	2.706
Kirchheim	22	41	25	10	8	0	4	110	293	8.055
Pfaffengrund	0	8	13	13	0	0	1	35	118	2.770
Wieblingen	0	0	0	0	21	0	0	21	105	2.974
Handschuhsheim	0	1	0	3	0	1	0	5	20	530
Neuenheim	0	2	2	0	0	0	1	5	20	699
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	1	2	5	8	0	16	84	1.840
Bahnstadt	86	68	60	45	0	0	0	259	582	15.388
<b>Gesamtstadt</b>	<b>132</b>	<b>122</b>	<b>107</b>	<b>93</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>508</b>	<b>1.382</b>	<b>36.494</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 4** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2020 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Baufertigstellungen können in vier Gebietskategorien eingeteilt werden. Die Gebietskategorien sind „in Neubaugebieten“, „im Bestand“, „in Baulücken“ und „in Sondergebieten und im Außenbereich“. Betrachtet man die Neubautätigkeit im Jahr 2020 nach den verschiedenen Gebietskategorien, ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „in Neubaugebieten“ mit 51,0 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. „Im Bestand“ sind 36,2 Prozent und „in Baulücken“ 12,6 Prozent der Wohnungen errichtet wurden. „Im Bestand“ sind alleine 86 der 184 Wohnungen im Stadtteil Kirchheim im Bereich „Höllenstein“ sowie weitere 35 Wohnungen im Stadtteil Pfaffengrund im Kranichweg als Bestandsersatz neu errichtet worden. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ kam eine neue Wohnung hinzu.

mehr als jede zweite neue Wohnung entstand in einem  
**Neubaugebiet**

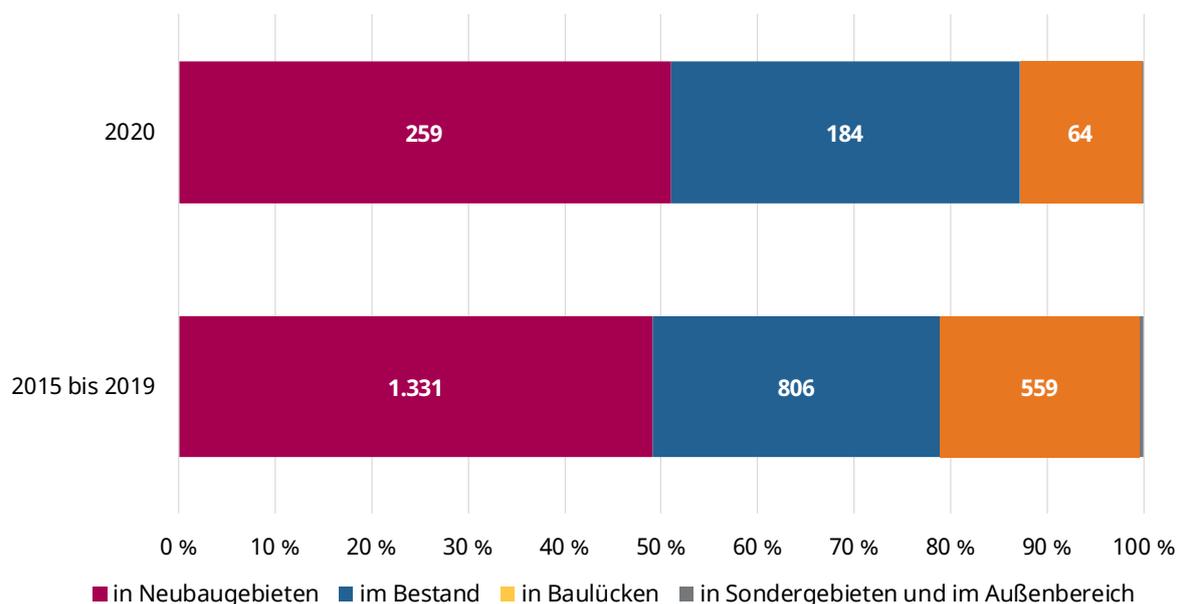
**Hohe Bautätigkeit im Bestand**  
 mit Schwerpunkt Kirchheim und Pfaffengrund

**Tabelle 6** Baufertigstellungen im Neubau 2010 bis 2020 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
in Neubaugebieten	18	26	315	821	579	440	193	112	287	299	259
im Bestand	33	294	162	89	201	132	221	59	201	193	184
in Baulücken	44	54	67	28	67	106	353	32	31	37	64
in Sondergebieten und im Außenbereich	139	1	309	0	0	5	2	3	0	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>	<b>375</b>	<b>853</b>	<b>938</b>	<b>847</b>	<b>683</b>	<b>769</b>	<b>206</b>	<b>519</b>	<b>530</b>	<b>508</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 5** Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent 2020 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Neubau wurden insgesamt 508 Wohnungen errichtet. 430 (84,6 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 46 Wohnungen (9,1 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie sowie acht Wohnungen (1,6 Prozent) mit Gas energetisch versorgt. Im Passivhausstadtteil Bahnstadt werden alle 259 Neubauwohnungen mit Fernwärme versorgt.

## Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen (85 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 2010 bis 2020

Vorwiegende Heizenergie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Öl	1	0	0	4	0	1	0	1	0	2	0
Gas	70	47	50	18	49	85	37	20	56	28	8
Strom	0	0	2	0	1	2	0	0	1	0	0
Fernwärme	161	235	567	235	647	573	682	157	402	425	430
Wärmepumpe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geo-/Umweltthermie	1	93	71	5	32	14	36	28	37	11	46
Passivhausstandard <sup>1)</sup>	-	-	136	676	103	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	1	0	27	0	15	8	14	0	23	64	24
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>	<b>375</b>	<b>853</b>	<b>938</b>	<b>847</b>	<b>683</b>	<b>769</b>	<b>206</b>	<b>519</b>	<b>530</b>	<b>508</b>

**Quelle** Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

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

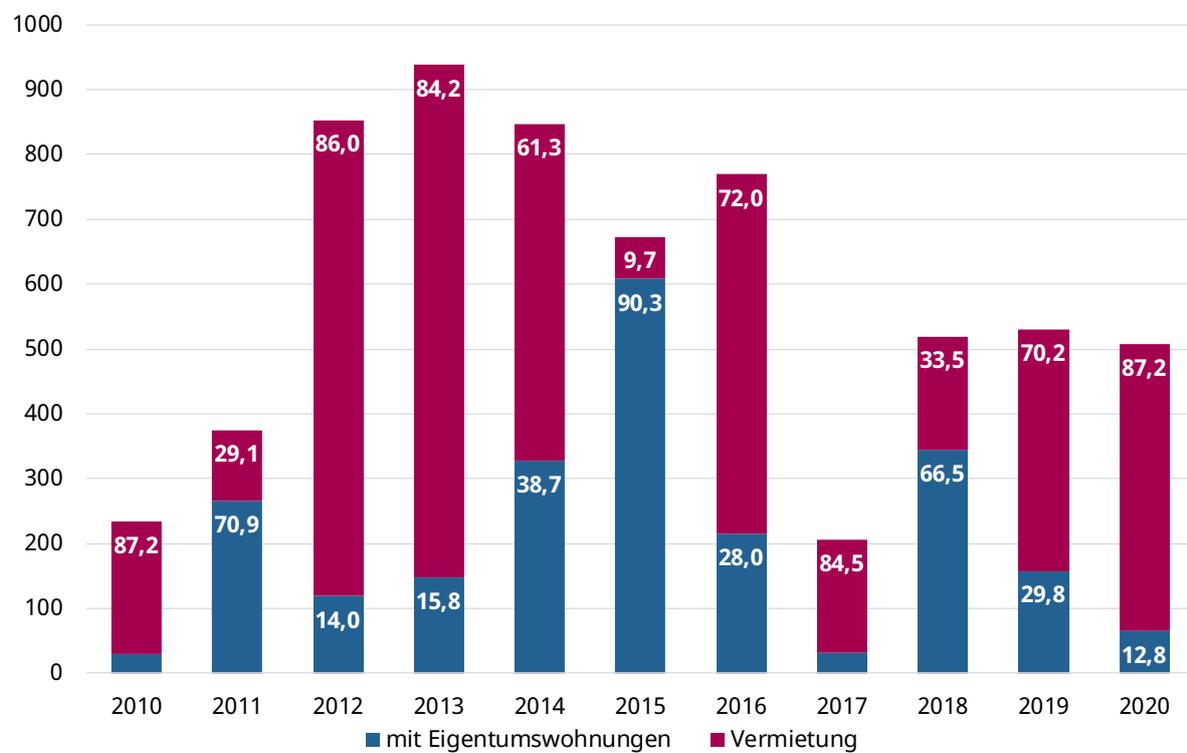
In 2020 sind insgesamt 65 der neu errichteten Wohnungen entstanden, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes 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  
2010 bis 2020

Beabsichtigte Nutzung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
mit Eigentumswohnungen	30	266	119	148	328	608	215	32	345	158	65
Vermietung	204	109	734	790	519	65	554	174	174	372	443
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>	<b>375</b>	<b>853</b>	<b>938</b>	<b>847</b>	<b>673</b>	<b>769</b>	<b>206</b>	<b>519</b>	<b>530</b>	<b>508</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 6** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung  
2010 bis 2020



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 4.2 Umbau/Sanierung

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 154 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen und damit deutlich mehr als im Vorjahr (103). 110 Maßnahmen (71,4 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 44 Maßnahmen Nichtwohngebäude (28,6 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 85 neue Wohnungen und damit mehr als doppelt so viele wie in 2019 (40) zugeführt. Die veranschlagten Baukosten für die fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen liegen bei über 71 Millionen Euro und damit mehr als drei mal hoch als im Vorjahr mit über 20 Millionen Euro.

# 154

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

# 85 neue Wohnungen

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen und damit mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 110 Wohngebäuden sind 47 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden in den Stadtteilen Handschuhsheim (22), Ziegelhausen (21) und Kirchheim (11) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Stadtteilen Südstadt (18), Weststadt (11) und Kirchheim (9) festzustellen. In der Südstadt sind 16 der 18 Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West entstanden.

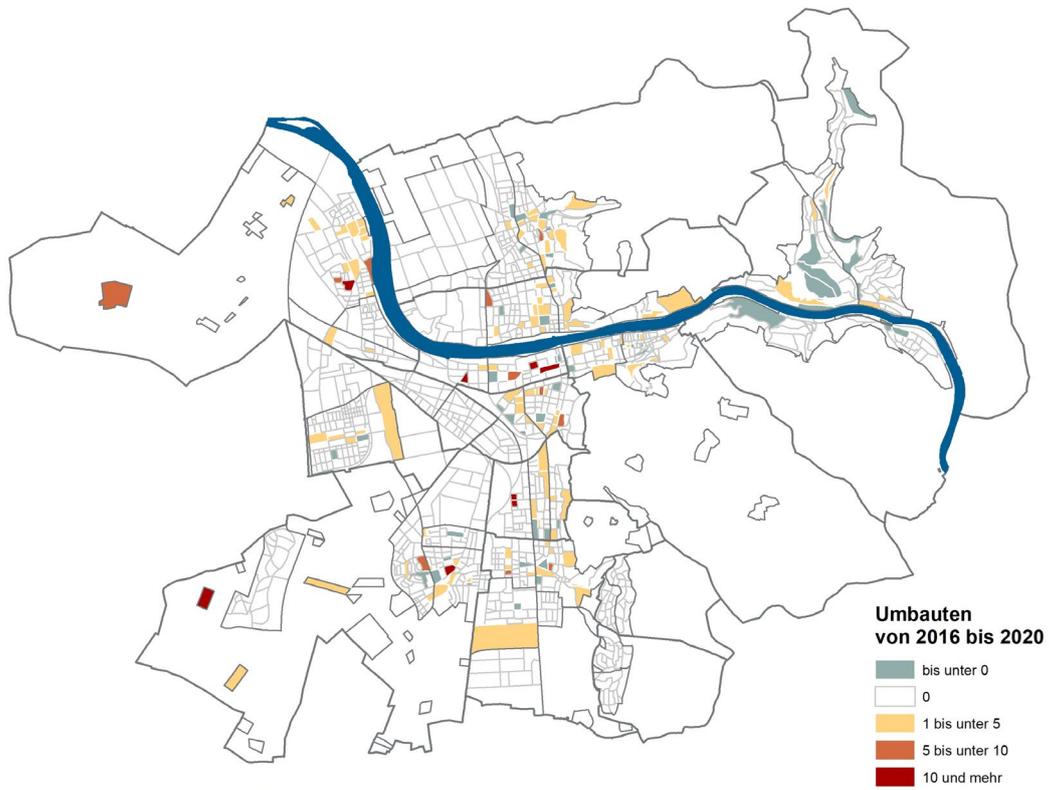
Weiterhin wurden 44 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Zugang von 38 Wohnungen im Saldo. Ein räumlicher Schwerpunkt im Stadtgebiet ist nicht zu erkennen.

**Tabelle 9** Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2020 – 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	3	3	0	0	0	0	55
Altstadt	15	9	6	-2	-3	1	-168
Bergheim	4	3	1	13	11	2	639
Weststadt	9	7	2	5	1	4	1.122
Südstadt	7	4	3	22	18	4	2.238
Rohrbach	6	6	0	6	6	0	260
Kirchheim	12	11	1	18	9	9	898
Pfaffengrund	11	5	6	2	2	0	348
Wieblingen	24	10	14	18	7	11	1.609
Handschuhsheim	27	22	5	5	2	3	1.118
Neuenheim	14	8	6	5	1	4	17
Boxberg	1	1	0	0	0	0	105
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	21	21	0	-7	-7	0	-90
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>154</b>	<b>110</b>	<b>44</b>	<b>85</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	<b>8.151</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 7** Fertiggestellte Wohnungen durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Heidelberg von 2016 bis 2020 nach Baublöcken



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2021. Eigene Fortschreibung.

### 4.3 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2020 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 20 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 16 Abbruchgenehmigungen für Wohngebäude sowie vier für Nichtwohngebäude. Die genehmigten Abbrüche, umfassen insgesamt 49 Wohnungen. Die meisten Wohnungen

wurden in den Stadtteilen Pfaffengrund (28) und Kirchheim (5) abgebrochen. Im Stadtteil Pfaffengrund befindet sich der Schwerpunkt mit dem Abbruch von 27 Wohnungen im Bereich "Kranichweg". Hier wurden bereits Baugenehmigungen für 33 Wohneinheiten als Bestandsersatz genehmigt und damit werden in diesem Gebiet fünf Wohnungen mehr entstehen, als abgebrochen. Im Rahmen der Überwachung des Zweckentfremdungsverbot 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.

## 49

Wohnungsverluste durch Abbrüche

Von den 49 abgebrochenen Wohnungen hatten vier Wohnungen (8,2 Prozent) ein oder zwei Räume, 34 Wohnungen (69,4 Prozent) drei oder vier Räume und 11 Wohnungen (22,4 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 2020

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	2	2	0	4	4	0	409
Altstadt	1	1	0	1	1	0	50
Bergheim	1	0	1	0	0	0	0
Weststadt	1	1	0	2	2	0	181
Südstadt	0	0	0	0	0	0	0
Rohrbach	0	0	0	0	0	0	0
Kirchheim	4	3	1	5	5	0	367
Pfaffengrund	5	5	0	28	28	0	1.581
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	1	1	0	4	4	0	422
Neuenheim	3	2	1	2	2	0	320
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	1	1	3	2	1	439
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>3.769</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Tabelle 11** Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2020

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Woh- nungen	Räume	Wohn- fläche in Quadrat- metern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	1	0	2	0	1	4	20	409
Altstadt	0	0	0	1	0	0	0	1	4	50
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	1	0	0	0	1	2	10	181
Südstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rohrbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirchheim	0	0	2	2	0	0	1	5	22	367
Pfaffengrund	3	1	6	18	0	0	0	28	95	1.581
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	0	0	1	1	2	0	0	4	17	422
Neuenheim	0	0	0	0	1	0	1	2	15	320
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	1	0	0	0	2	3	18	439
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>49</b>	<b>201</b>	<b>3.769</b>

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 2020 wurden insgesamt 267 Bauvorhaben abgeschlossen. Diese setzen sich aus 93 Neubaumaßnahmen, 154 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 20 Abbrüchen zusammen. Von den 267 Baumaßnahmen konnten mehr als zwei Drittel der Bauvorhaben (189) Wohngebäuden und annähernd ein Drittel der Bauvorhaben (78) Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten Bauvorhaben wurden in den Stadtteilen Wieblingen (42) und Kirchheim (33) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Handschuhsheim (31) und Ziegelhausen (27).

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2020 insgesamt 544 Wohnungen aus Baufertigstellungen zusätzlich dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung und liegt somit auf dem Niveau des Vorjahres (547). Auf den Stadtteil Bahnstadt entfallen alleine 259 Wohnungen. Auf Rang zwei und drei folgen der Stadtteil Kirchheim mit 123 Wohnungen und der Stadtteil Rohrbach mit 51 Wohnungen.

**267**

fertiggestellte Bauvorhaben in 2020

**544 zusätzliche Wohnungen**

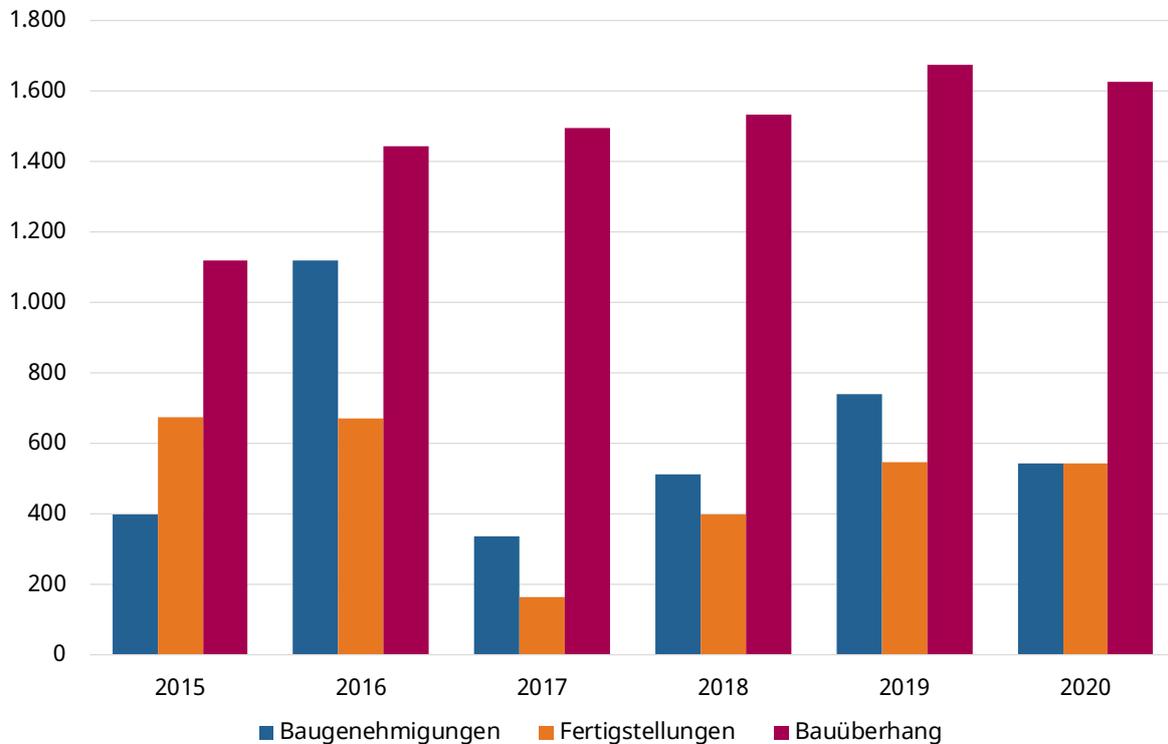
Baufertigstellungen in 2020 insgesamt

davon

508 durch Neubautätigkeit

85 durch Umbau- und Sanierung  
abzüglich 49 (Abbruch)

**Abbildung 8** Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen sowie Bauüberhang in Heidelberg seit 2015 – Saldo aus Zu- und Abgängen



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 544 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 289 (53,1 Prozent) Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, 188 (34,6 Prozent) Wohnungen sind Drei- und Vier-Raum-Wohnungen und 67 (12,3 Prozent) sind Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

höherer Anteil  
**kleiner Wohnungen**  
in 2020

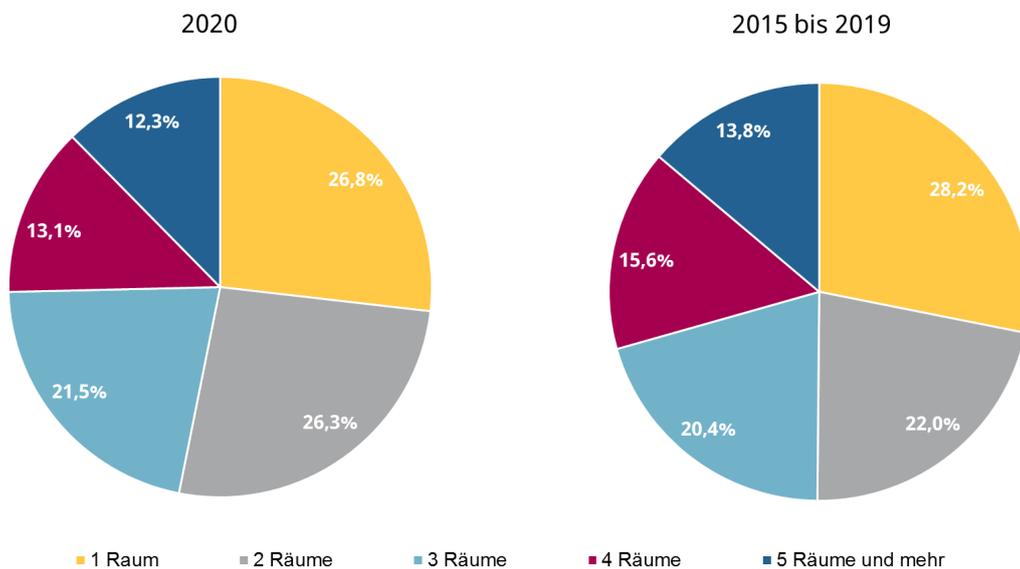
Vergleicht man die fertiggestellten Wohnungen nach Größenklassen von 2020 mit den Fertigstellungen von 2015 bis 2019 ist zu erkennen, dass 2020 mehr als jede zweite Wohnung (53,1 Prozent) mit Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen errichtet wurden und damit etwas mehr als im Mittel der letzten Jahre (50,2 Prozent). In 2020 hatte jede dritte fertiggestellte Wohnung 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 2020 bei 12,3 Prozent und damit unter dem jährlichen Mittel von 13,8 Prozent. Gründe für die vorgenannte Entwicklung, wurden in den Kapiteln 4.1 (Neubau) sowie 4.3 (Abbrüche) näher erläutert.

**Tabelle 12** Baufertigstellungen 2020 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	0	0	-1	2	-3	0	0	-2	-9	-24
Altstadt	-3	1	0	0	-1	-1	2	-2	7	44
Bergheim	2	5	8	-2	0	0	0	13	28	639
Weststadt	3	-1	1	3	2	4	0	12	50	1.881
Südstadt	0	0	1	5	7	10	-1	22	105	2.238
Rohrbach	31	2	6	9	1	1	1	51	104	2.966
Kirchheim	23	57	25	8	7	0	3	123	306	8.586
Pfaffengrund	-3	8	6	-4	-1	0	3	9	35	1.537
Wieblingen	4	3	5	2	22	1	2	39	162	4.583
Handschuhsheim	0	-3	5	5	1	-2	0	6	16	1.226
Neuenheim	1	3	6	3	1	-2	-4	8	16	396
Boxberg	0	0	0	0	-1	0	1	0	3	105
Emmertgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	0	-5	-5	3	10	1	6	59	1.311
Bahnstadt	86	68	60	45	0	0	0	259	582	15.388
<b>Gesamtstadt</b>	<b>146</b>	<b>143</b>	<b>117</b>	<b>71</b>	<b>38</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>544</b>	<b>1.464</b>	<b>40.876</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 9** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2020 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2020 ist „in Neubaugebieten“ annähernd jede zweite fertiggestellte Wohnung (47,6 Prozent) errichtet worden. In den Jahren 2015 bis 2019 liegt dieser Wert bei 54,3 Prozent und somit über dem von 2019. Mit 40,4 Prozent in 2020 ist der Anteil der „in Bestand“ entstandenen Wohnungen deutlicher höher (plus 18,2 Prozentpunkte) als im Zeitraum 2015 bis 2019 mit 22,2 Prozent. „In Baulücken“ sind in 2020 mit 11,8 Prozent prozentual (minus 11,0 Prozentpunkte) deutlich weniger Wohnungen entstanden als in den fünf Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei 22,8 Prozent. Insgesamt wurden 17 Gebäude in Baulücken errichtet. Hiervon sind 14 Wohngebäude. In diesen befinden sich 64 Wohnungen. Eine weitere Wohnung entstand „in Sondergebieten und im Außenbereich“.

**Jede zweite**  
Wohnung wird in Neubaugebieten gebaut

**Vier von zehn**  
neuen Wohnungen werden im Bestand entwickelt

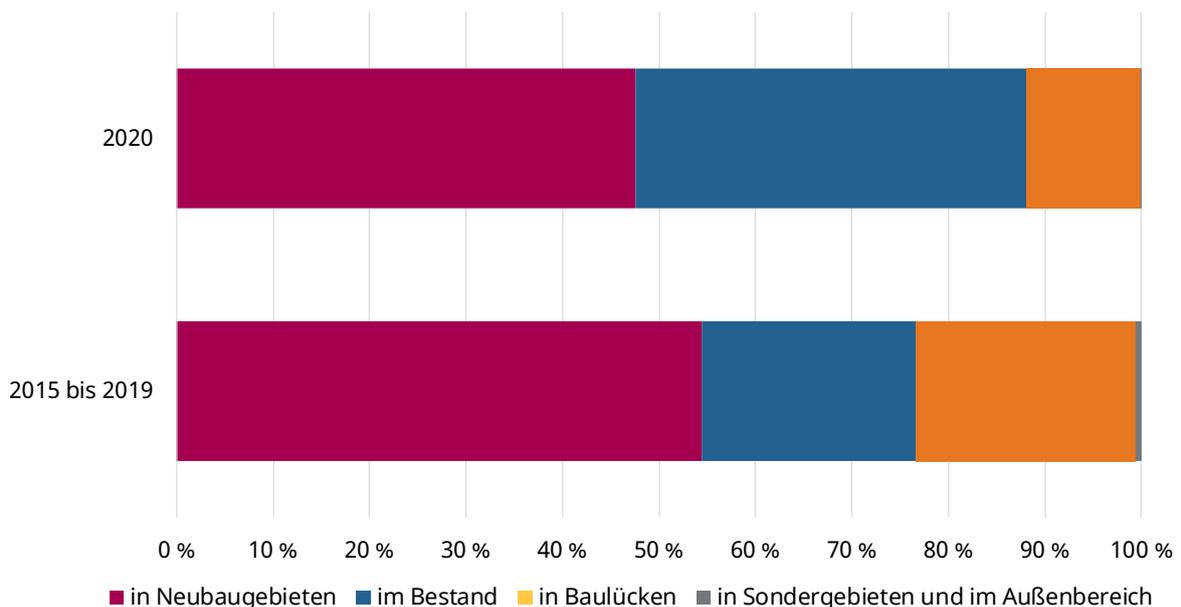
kontinuierliche innerstädtische  
**Nachverdichtung**

**Tabelle 13** Baufertigstellungen 2010 bis 2020 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
in Neubaugebieten	18	26	315	821	579	440	193	112	287	299	259
im Bestand	-25	328	174	-220	227	122	122	15	77	207	220
in Baulücken	44	54	67	28	69	106	353	32	31	37	64
in Sondergebieten und im Außenbereich	139	3	312	1	0	5	2	4	3	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>176</b>	<b>411</b>	<b>868</b>	<b>630</b>	<b>875</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>163</b>	<b>398</b>	<b>547</b>	<b>544</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 10** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent – 2020 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 53 Wohngebäude von 19.917 auf 19.970 erhöht. 63 Wohngebäude sind 2020 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet.

15 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden 10 Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1968“, vier Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“ sowie ein Wohngebäude bei der Altersklasse „1979 bis 1989“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind neun Nichtwohngebäude zu Wohngebäuden beziehungsweise vier Wohngebäude zu Nichtwohngebäuden umgewandelt worden. Im Saldo hat sich die Anzahl der Wohngebäude um fünf erhöht.

38,6 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 (68,2 Prozent), Neuenheim (60,9 Prozent), Bergheim (56,0 Prozent) sowie Handschuhheim (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 4,3 Prozentpunkte auf 9,8 Prozent erhöht. Die fünf Stadtteile Bahnstadt (96,3 Prozent), Wieblingen (17,8 Prozent), Rohrbach (16,1 Prozent), Kirchheim (14,5 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, gemessen am Wohngebäudebestand, zu erkennen.

Die höchsten Anteile an Wohngebäuden in der Altersklasse 2010 und jünger können für die Stadtteile Bahnstadt (96,1 Prozent), Wieblingen (9,8 Prozent), Kirchheim (8,0 Prozent), Bergheim (4,0 Prozent) sowie Schlierbach (4,0 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 und Hermann-Treiber-Straße errichtet. 2020 wurde der Bereich Neckarhamm, Käfertaler Straße und Sandhofer Weg mit 21 Wohngebäuden fertiggestellt. Für den Stadtteil Kirchheim ist diese Entwicklung auf die Erschließung des Neubaugebiets „Im Bieth“ als auch auf die Ersatzbaumaßnahmen im Bereich „Höllenstein“ zurückzuführen. Die Stadtteile Bergheim und Schlierbach haben, absolut gesehen, einen geringen Bestand an Wohngebäuden. In diesen Stadtteilen wurde kontinuierlich eine geringe Anzahl neuer Wohngebäude errichtet.

**19.970**

Wohngebäude

**Zuwachs**

vor allem in den Stadtteilen Bahnstadt, Wieblingen, Rohrbach, Kirchheim und Bergheim

**Tabelle 14** Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2020

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 Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	793	251	31,7	269	33,9	56	7,1	53	6,7	91	11,5	41	5,2	32	4,0
Altstadt	1.091	886	81,2	38	3,5	48	4,4	101	9,3	4	0,4	8	0,7	6	0,5
Bergheim	452	253	56,0	58	12,8	20	4,4	59	13,1	4	0,9	40	8,8	18	4,0
Weststadt	1.083	739	68,2	193	17,8	27	2,5	51	4,7	39	3,6	11	1,0	23	2,1
Südstadt	728	193	26,5	421	57,8	48	6,6	21	2,9	13	1,8	16	2,2	16	2,2
Rohrbach	2.122	606	28,6	400	18,9	432	20,4	264	12,4	78	3,7	283	13,3	59	2,8
Kirchheim	2.749	789	28,7	703	25,6	126	4,6	525	19,1	207	7,5	180	6,5	219	8,0
Pfaffengrund	1.592	613	38,5	761	47,8	38	2,4	99	6,2	19	1,2	26	1,6	36	2,3
Wieblingen	1.884	649	34,4	466	24,7	150	8,0	200	10,6	84	4,5	151	8,0	184	9,8
Handschuhsheim	2.622	1.142	43,6	711	27,1	261	10,0	227	8,7	121	4,6	82	3,1	78	3,0
Neuenheim	1.669	1.016	60,9	375	22,5	68	4,1	80	4,8	39	2,3	60	3,6	31	1,9
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	2.204	574	26,0	718	32,6	275	12,5	310	14,1	176	8,0	85	3,9	66	3,0
Bahnstadt	215	3	1,4	2	0,9	1	0,5	1	0,5	1	0,5	0	0,0	207	96,3
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.970</b>	<b>7.715</b>	<b>38,6</b>	<b>5.296</b>	<b>26,5</b>	<b>1.811</b>	<b>9,1</b>	<b>2.208</b>	<b>11,1</b>	<b>979</b>	<b>4,9</b>	<b>985</b>	<b>4,9</b>	<b>976</b>	<b>4,9</b>

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 Zweifamilienhäuser auf. Die drei Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,8 Prozent), Emmertgrund (73,7 Prozent) und Ziegelhausen (73,3 Prozent). Bei den Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen sind es die Stadtteile Bergheim (82,1 Prozent), Weststadt (76,6 Prozent) und Bahnstadt (72,1 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

**Tabelle 15** Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2020

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 Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	793	440	55,5	209	26,4	130	16,4	14	1,8
Altstadt	1.091	194	17,8	189	17,3	495	45,4	213	19,5
Bergheim	452	44	9,7	37	8,2	135	29,9	236	52,2
Weststadt	1.083	135	12,5	118	10,9	454	41,9	376	34,7
Südstadt	728	240	33,0	136	18,7	269	37,0	83	11,4
Rohrbach	2.122	942	44,4	350	16,5	523	24,6	307	14,5
Kirchheim	2.749	1.167	42,5	577	21,0	737	26,8	268	9,7
Pfaffengrund	1.592	860	54,0	250	15,7	396	24,9	86	5,4
Wieblingen	1.884	1.021	54,2	355	18,8	375	19,9	133	7,1
Handschuhsheim	2.622	1.113	42,4	486	18,5	691	26,4	332	12,7
Neuenheim	1.669	429	25,7	335	20,1	719	43,1	186	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	2.204	930	42,2	686	31,1	499	22,6	89	4,0
Bahnstadt	215	58	27,0	2	0,9	10	4,7	145	67,4
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.970</b>	<b>8.004</b>	<b>40,1</b>	<b>3.847</b>	<b>19,3</b>	<b>5.472</b>	<b>27,4</b>	<b>2.647</b>	<b>13,3</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 5.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr von 77.546 auf 78.090 erhöht. Alle 544 im Saldo fertiggestellte Wohnungen wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet.

29,5 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes wurde 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 (55,0 Prozent) sowie Neuenheim (46,2 Prozent). 13,8 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind nach 2000 neu entstanden. 2010 lag dieser Wert noch bei 5,4 Prozent und hat sich somit um 8,4 Prozentpunkte erhöht. Die fünf Stadtteile Bahnstadt (99,5 Prozent), Bergheim (23,6 Prozent), Wieblingen (15,8 Prozent), Neuenheim (15,7 Prozent) und Rohrbach (14,1 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.

### 78.090 Wohnungen

in Heidelberg

Über **10.000**

neue Wohnungen seit 2000

**Tabelle 16** Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2020

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 Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.702	477	28,0	516	30,3	171	10,0	117	6,9	285	16,7	85	5,0	51	3,0
Altstadt	5.262	3.795	72,1	117	2,2	314	6,0	730	13,9	161	3,1	77	1,5	68	1,3
Bergheim	4.866	1.672	34,4	649	13,3	458	9,4	681	14,0	258	5,3	593	12,2	555	11,4
Weststadt	6.827	3.758	55,0	1.135	16,6	249	3,6	746	10,9	574	8,4	93	1,4	272	4,0
Südstadt	2.554	438	17,1	1.463	57,3	197	7,7	167	6,5	96	3,8	49	1,9	144	5,6
Rohrbach	8.492	1.545	18,2	1.783	21,0	2.256	26,6	1.044	12,3	666	7,8	860	10,1	338	4,0
Kirchheim	8.777	1.644	18,7	2.582	29,4	484	5,5	1.509	17,2	1.464	16,7	370	4,2	724	8,2
Pfaffengrund	4.203	710	16,9	2.619	62,3	118	2,8	165	3,9	181	4,3	116	2,8	294	7,0
Wieblingen	5.209	1.315	25,2	1.640	31,5	481	9,2	556	10,7	393	7,5	275	5,3	549	10,5
Handschuhsheim	9.936	3.174	31,9	2.785	28,0	961	9,7	1.624	16,3	646	6,5	232	2,3	514	5,2
Neuenheim	7.083	3.273	46,2	1.315	18,6	429	6,1	385	5,4	570	8,0	732	10,3	379	5,4
Boxberg	2.131	0	0,0	1.557	73,1	441	20,7	44	2,1	78	3,7	4	0,2	7	0,3
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	5.312	1.241	23,4	1.502	28,3	681	12,8	894	16,8	625	11,8	208	3,9	161	3,0
Bahnstadt	3.079	3	0,1	6	0,2	1	0,0	3	0,1	2	0,1	0	0,0	3.064	99,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>78.090</b>	<b>23.046</b>	<b>29,5</b>	<b>19.669</b>	<b>25,2</b>	<b>8.810</b>	<b>11,3</b>	<b>9.296</b>	<b>11,9</b>	<b>6.455</b>	<b>8,3</b>	<b>3.694</b>	<b>4,7</b>	<b>7.120</b>	<b>9,1</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Ein- und Zwei-Raumwohnungen machen mit 15.526 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (78.090 Wohnungen) einen Anteil von 19,9 Prozent aus und liegen somit um 8,1 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (11,8 Prozent in 2020). 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 (51,9 Prozent), Bergheim (36,4 Prozent), Rohrbach (23,4 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 jedoch auf unter 50 Prozent verringern. Jede zweite Wohnung hat drei oder vier Räume (40.230 Wohnungen oder 51,5 Prozent). Die restlichen 22.334 Wohnungen haben fünf und mehr Räume und somit einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 28,6 Prozent. Die sieben Stadtteile Schlierbach (49,4 Prozent), Ziegelhausen (41,2 Prozent), Wieblingen (35,9 Prozent), Emmertsgrund (35,7 Prozent), Neuenheim (34,6 Prozent), Südstadt (29,9 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.

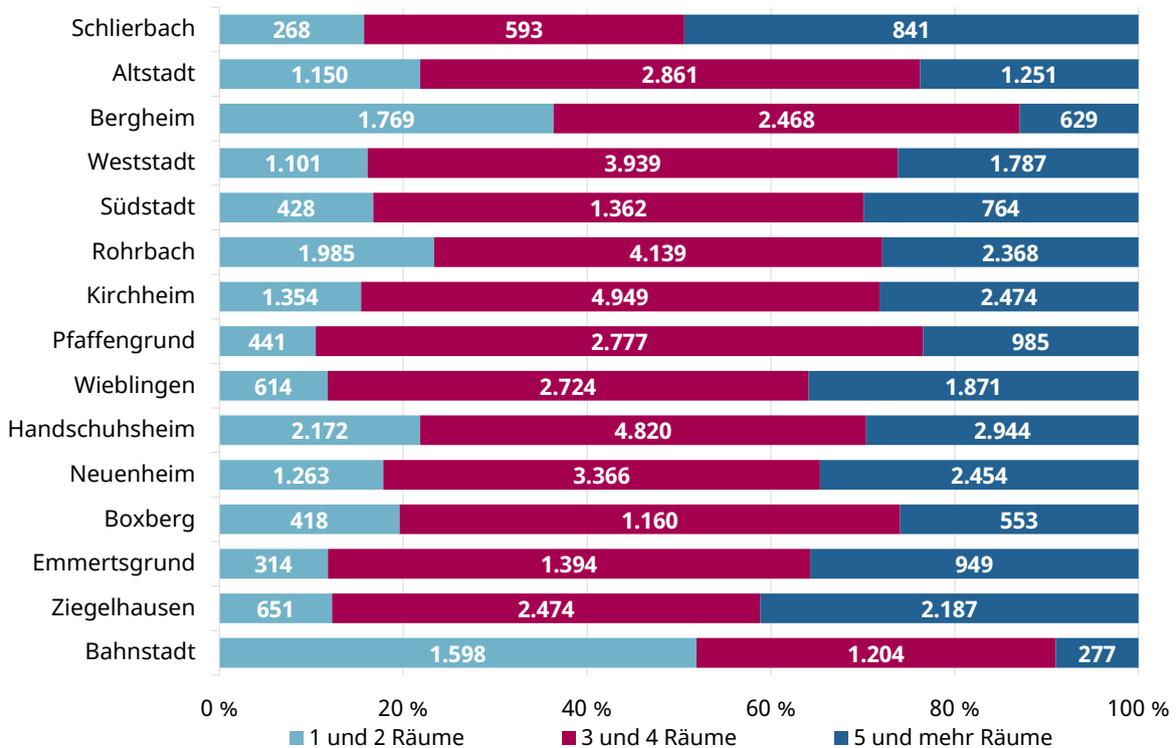
## Wohnformen

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

**Tabelle 17** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2020

Stadtteil	Anzahl		davon Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen													
	Wohnungen		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	1.702	147	8,6	121	7,1	262	15,4	331	19,4	286	16,8	225	13,2	330	19,4	
Altstadt	5.262	369	7,0	781	14,8	1.569	29,8	1.292	24,6	617	11,7	353	6,7	281	5,3	
Bergheim	4.866	1.139	23,4	630	12,9	1.386	28,5	1.082	22,2	470	9,7	114	2,3	45	0,9	
Weststadt	6.827	436	6,4	665	9,7	1.817	26,6	2.122	31,1	1.102	16,1	401	5,9	284	4,2	
Südstadt	2.554	108	4,2	320	12,5	547	21,4	815	31,9	392	15,3	168	6,6	204	8,0	
Rohrbach	8.492	977	11,5	1.008	11,9	1.875	22,1	2.264	26,7	1.186	14,0	686	8,1	496	5,8	
Kirchheim	8.777	496	5,7	858	9,8	2.282	26,0	2.667	30,4	1.293	14,7	638	7,3	543	6,2	
Pfaffengrund	4.203	71	1,7	370	8,8	1.207	28,7	1.570	37,4	583	13,9	228	5,4	174	4,1	
Wieblingen	5.209	193	3,7	421	8,1	1.297	24,9	1.427	27,4	930	17,9	500	9,6	441	8,5	
Handschuhsheim	9.936	1.097	11,0	1.075	10,8	2.378	23,9	2.442	24,6	1.560	15,7	675	6,8	709	7,1	
Neuenheim	7.083	680	9,6	583	8,2	1.543	21,8	1.823	25,7	1.227	17,3	577	8,1	650	9,2	
Boxberg	2.131	184	8,6	234	11,0	499	23,4	661	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	5.312	203	3,8	448	8,4	1.162	21,9	1.312	24,7	892	16,8	654	12,3	641	12,1	
Bahnstadt	3.079	959	31,1	639	20,8	628	20,4	576	18,7	243	7,9	32	1,0	2	0,1	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>78.090</b>	<b>7.191</b>	<b>9,2</b>	<b>8.335</b>	<b>10,7</b>	<b>19.108</b>	<b>24,5</b>	<b>21.122</b>	<b>27,0</b>	<b>11.693</b>	<b>15,0</b>	<b>5.611</b>	<b>7,2</b>	<b>5.030</b>	<b>6,4</b>	

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 11** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2020

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die 78.090 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von knapp über 6,0 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2020 auf jeden Einwohner 40,7 Quadratmeter. Dies bedeutet einen deutlichen Anstieg um 1,0 Quadratmeter (+2,5 Prozent) gegenüber 2019 (39,7 Quadratmeter). Der prozentuale Anstieg der Wohnfläche je Einwohner korreliert mit dem statistischen Corona-Pandemie bedingten Effekt des Rückgangs der Wohnberechtigten (-1,8 Prozent) welcher im gleichen Zeitraum zu verzeichnen ist. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen rechnerisch über 52,6 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertgrund nur 32,8 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 40,7 Quadratmetern je Einwohner, welcher die Südstadt exakt abbildet, liegen drei der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Neuenheim, Ziegelhausen). Diese drei Stadtteile haben überwiegend einen großen räumlichen Bezug zu Wald- und Landwirtschaftsflächen, welche sich am Rande des Stadtgebietes befinden.

**40,7**

Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt je Einwohner

**deutlicher Anstieg**

der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf um einen Quadratmeter oder 2,5 Prozent gegenüber 2019

**1,9**

Menschen wohnen im Durchschnitt in einer Heidelberger Wohnung

**deutlicher Rückgang**

der Wohnungsbelegungsdichte

Im Durchschnitt leben 1,9 Menschen 2020 in einer Heidelberger Wohnung und damit ungefähr so viele wie in 2019 (1,94). Auch hier korreliert der Rückgang mit der Entwicklung der Wohnbevölkerung aufgrund der Corona-Pandemie. Die Spannweite der Belegungsdichte liegt zwischen 2,55 und 1,48. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertsgrund (2,55), Wieblingen, Südstadt (jeweils 2,01) und in Kirchheim (1,98) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,48), Ziegelhausen (1,79) sowie Handschuhsheim und Neuenheim (jeweils 1,84) ist die Belegungsdichte am geringsten.

Die Belegungsdichte bewegt sich von 2010 bis 2019 auf einem konstanten Niveau. In 2020 ist, wie bereits erläutert, ein signifikanter Rückgang zu verzeichnen. 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 2020 Bestand hätte, würde im Jahr 2020 in den 78.090 Wohnungen die Einwohnerzahl in Heidelberg um rund 18.500 Einwohner höher liegen als sie tatsächlich ist.

**Tabelle 18** Entwicklung der Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner<sup>1)</sup> nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2000		2005		2010		2015		2020	
	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	170.326	52,6
Altstadt	364.708	31,2	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	376.030	37,4
Bergheim	214.133	31,8	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	279.257	38,8
Weststadt	478.250	34,8	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	514.468	40,1
Südstadt	168.111	37,2	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	209.140	40,7
Rohrbach	510.060	34,8	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	659.186	40,2
Kirchheim	592.931	35,0	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	676.308	38,8
Pfaffengrund	267.864	32,2	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	301.733	38,0
Wieblingen	346.991	32,4	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	422.611	40,3
Handschuhsheim	648.829	34,0	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	732.838	40,0
Neuenheim	560.675	39,6	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	614.468	47,1
Boxberg	158.056	34,5	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	159.950	39,2
Emmertsgrund	222.054	29,9	222.050	30,8	222.068	33,2	222.056	32,2	222.112	32,8
Ziegelhausen	435.860	43,8	446.730	44,7	459.703	49,8	468.384	49,8	479.868	50,6
Bahnstadt	2.914	19,3	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	207.340	36,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>5.125.055</b>	<b>35,0</b>	<b>5.295.962</b>	<b>35,9</b>	<b>5.480.415</b>	<b>39,2</b>	<b>5.834.265</b>	<b>39,9</b>	<b>6.025.635</b>	<b>40,7</b>

**Quelle** Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

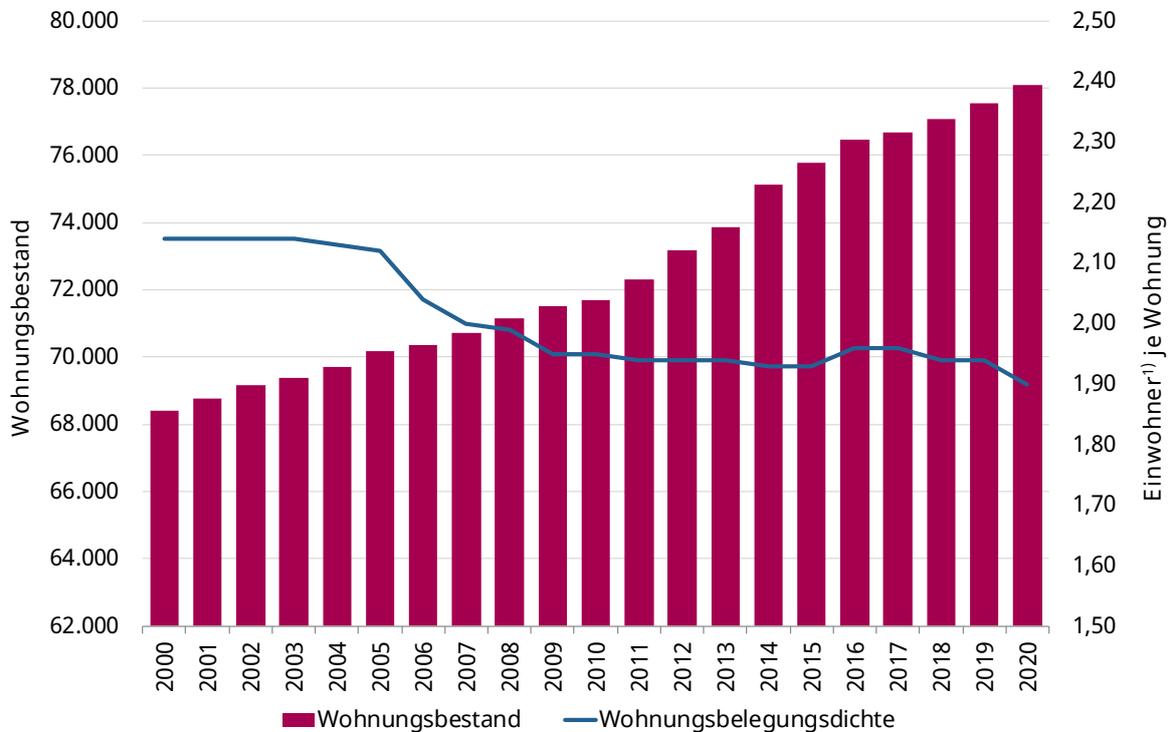
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Tabelle 19** Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Einwohner <sup>1)</sup> je Wohnungen und je Raum									
	2000		2005		2010		2015		2020	
	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	1,90	0,41
Altstadt	2,24	0,61	2,29	0,62	2,02	0,55	2,08	0,57	1,91	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	1,88	0,50
Südstadt	2,12	0,52	2,14	0,53	2,05	0,50	1,75	0,44	2,01	0,50
Rohrbach	2,04	0,56	2,04	0,56	1,99	0,53	2,02	0,54	1,93	0,52
Kirchheim	2,07	0,54	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	1,98	0,50
Pfaffengrund	2,11	0,54	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,89	0,48
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	1,84	0,44
Boxberg	2,16	0,58	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,91	0,51
Emmertersgrund	2,80	0,70	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,55	0,63
Ziegelhausen	2,00	0,46	1,97	0,45	1,79	0,41	1,79	0,41	1,79	0,41
Bahnstadt	-	-	-	-	-	-	1,34	0,56	1,85	0,72
<b>Gesamtstadt</b>	<b>2,14</b>	<b>0,55</b>	<b>2,10</b>	<b>0,54</b>	<b>1,95</b>	<b>0,50</b>	<b>1,93</b>	<b>0,50</b>	<b>1,90</b>	<b>0,50</b>

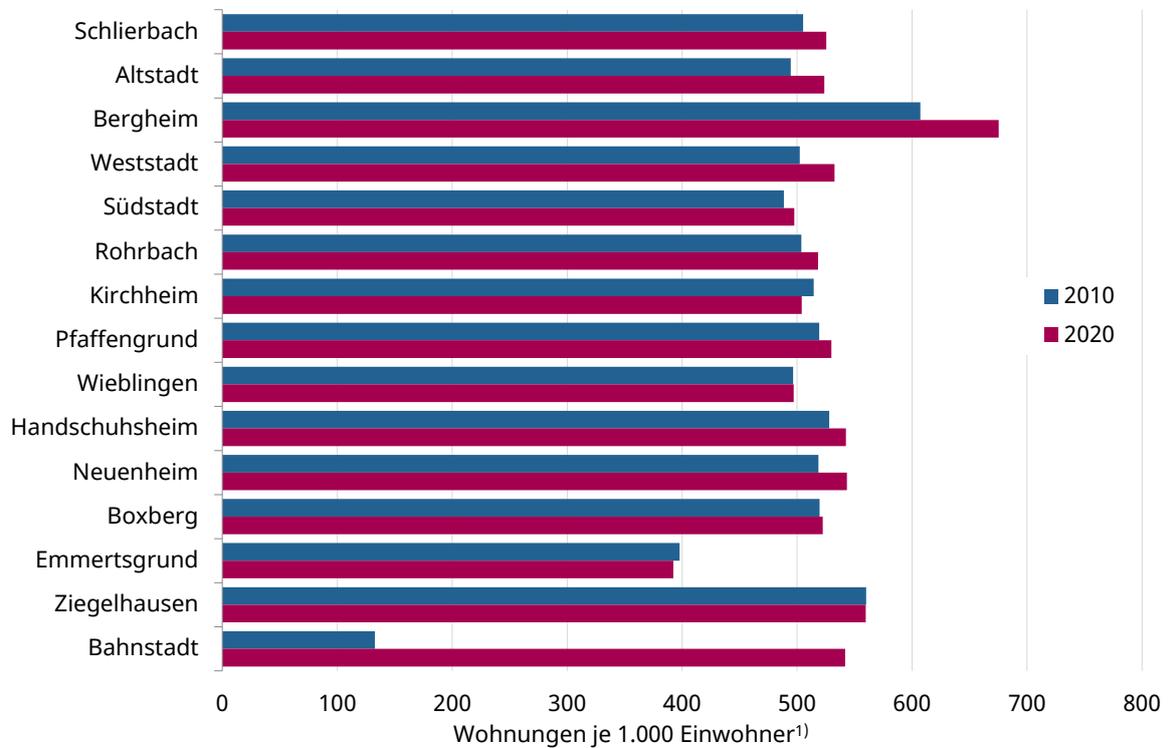
Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

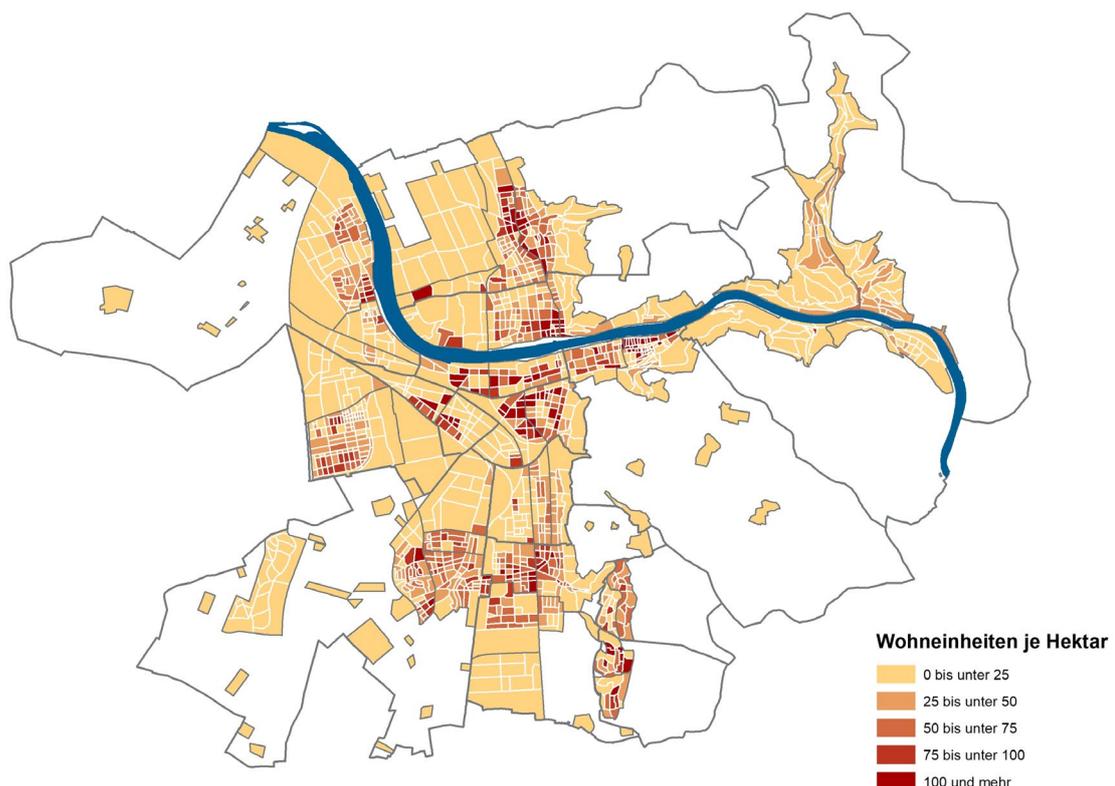
**Abbildung 12** Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsdichte seit 2000

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 13** Wohnungsversorgung nach Stadtteilen Vergleich 2010 und 2020

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

**Abbildung 14** Wohnungsdichte in Heidelberg nach Baublöcken zum 31. Dezember 2020

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2021. Eigene Fortschreibung.

## 5.3 Geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

Der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung liegt in Heidelberg zum 31. Dezember 2020 bei 5.639. Dies entspricht einem Anteil von 7,2 Prozent des Wohnungsbestands in Heidelberg. In den Stadtteilen Emmertsgrund (45,1 Prozent) und Boxberg (36,7 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 (12,1 Prozent), Kirchheim (9,5 Prozent) und Altstadt (7,4 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Die 5.639 geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung setzen sich zur Hälfte aus 2.834 Mietwohnungen (50,3 Prozent) mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung, 2.074 Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung (36,8 Prozent) sowie 731 geförderte Haushalte (13,0 Prozent) zusammen. Die geförderten Haushalte teilen sich wiederum auf 373 Mietzuschussfälle und 358 Förderungen zur Schaffung von selbst zu nutzenden Wohnungseigentum auf. Mehr als 90 Prozent der Mietzuschussfälle entfallen auf die Bahnstadt, hervorgerufen durch das dort eingerichtete kommunale Förderprogramm. Die Förderungen zur Schaffung von Wohneigentum für Selbstnutzer verteilen sich auf verschiedene Stadtteile. Die meisten Förderungen wurden in Kirchheim (76), Rohrbach (62), Wieblingen (59) und dem Emmertsgrund (51) gewährt.

Lässt man die 731 geförderten Haushalte außer acht, gibt es in Heidelberg 4.908 geförderten Wohnungen sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung. 4.183 dieser Wohnungen (85,2 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 9,4 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht.

**5.639**

geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

**+76 Wohnungen**

**7,2 Prozent**

der Heidelberger Wohnungen oder Haushalte sind gefördert

**9,4 Prozent**

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

**Tabelle 20** Wohnungsbestand insgesamt, geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung nach Stadtteilen am 31. Dezember 2020

Stadtteil	Wohnungen										darunter	
	insgesamt		geförderte				geförderte				davon	
			Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung		Mietwohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung <sup>1)</sup>		Haushalte		Miete Eigentum		Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung <sup>2)</sup>	
	absolut	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	absolut	absolut	in Prozent	
Schlierbach	1.702	9	0,5	1	11,1	8	88,9	0	8	0	0,0	
Altstadt	5.262	389	7,4	389	100,0	0	0,0	0	0	0	0,0	
Bergheim	4.866	615	12,6	183	29,8	21	3,4	18	3	411	66,8	
Weststadt	6.827	65	1,0	18	27,7	10	15,4	0	10	37	56,9	
Südstadt	2.554	73	2,9	65	89,0	8	11,0	0	8	0	0,0	
Rohrbach	8.492	354	4,2	265	74,9	62	17,5	0	62	27	7,6	
Kirchheim	8.777	835	9,5	549	65,7	77	9,2	1	76	209	25,0	
Pfaffengrund	4.203	253	6,0	91	36,0	12	4,7	0	12	150	59,3	
Wieblingen	5.209	318	6,1	123	38,7	59	18,6	0	59	136	42,8	
Handschuhsheim	9.936	288	2,9	61	21,2	12	4,2	3	9	215	74,7	
Neuenheim	7.083	8	0,1	3	37,5	5	62,5	0	5	0	0,0	
Boxberg	2.131	783	36,7	49	6,3	9	1,1	0	9	725	92,6	
Emmertgrund	2.657	1.197	45,1	1.014	84,7	51	4,3	0	51	132	11,0	
Ziegelhausen	5.312	80	1,5	23	28,8	25	31,3	2	23	32	40,0	
Bahnstadt	3.079	372	12,1	0	0,0	372	100,0	349	23	0	0,0	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>78.090</b>	<b>5.639</b>	<b>7,2</b>	<b>2.834</b>	<b>50,3</b>	<b>731</b>	<b>13,0</b>	<b>373</b>	<b>358</b>	<b>2.074</b>	<b>36,8</b>	

**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 21** Bewilligte Förderungen von Wohnungen und Haushalte nach der Eigentumsform 2010 bis 2020

Eigentumsform	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mietwohnungen	47	29	28	26	58	15	156	20	0	213	178
Eigentumswohnungen	15	4	2	13	15	14	15	3	4	9	5
Familienheime	9	19	25	22	21	9	9	5	3	9	4
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>94</b>	<b>38</b>	<b>180</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>231</b>	<b>187</b>

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

Im Jahr 2020 hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung um 76 Wohnungen (+1,4 Prozent) gegenüber 2019 (5.563 Wohnungen) auf 5.639 Wohnungen, und damit das vierte Jahr in Folge, leicht erhöht. Dieser Anstieg ist der zweithöchste der letzten 10 Jahre. Lediglich im Vorjahr war die Entwicklung mit einem Zugang von 113 Wohnungen (+2,1 Prozent) höher ausgefallen.

**Anstieg** an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

**viertes Jahr in Folge** steigt der Bestand an

Betrachtet man die Entwicklung von 2019 zu 2020, ist zu erkennen, dass in den drei Stadtteilen Kirchheim (+62 Wohnungen), Bahnstadt (+38 Wohnungen) und Pfaffengrund (+22 Wohnungen) die Summe der geförderten Wohnungen und Haushalte sowie freiwilliger Bindungen ansteigt. In sieben Stadtteilen ist ein Rückgang in diesen Segmenten festzustellen. Die stärksten Rückgänge sind in den Stadtteilen Weststadt (-14) sowie Rohrbach (-12) zu registrieren.

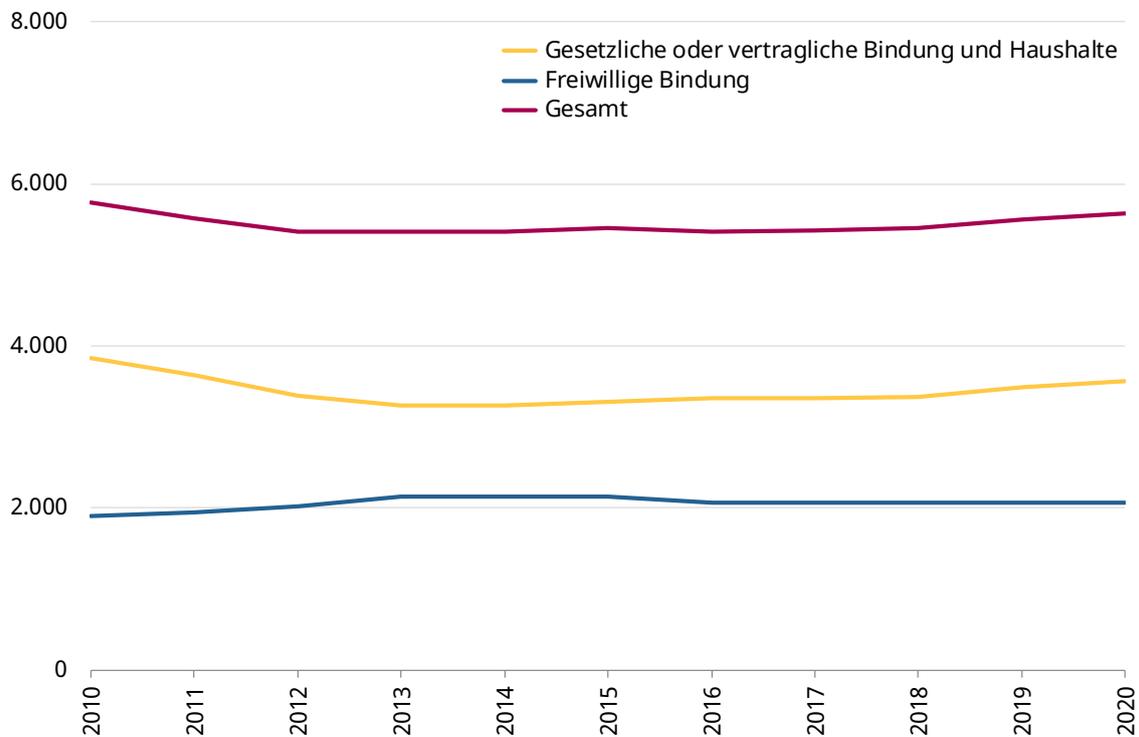
Der Anteil der geförderten Wohnungen und Haushalte mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung lag 2010 bei 66,9 Prozent. Dieser Anteil ist seitdem um 3,7 Prozentpunkte auf 63,2 Prozent zurückgegangen. Der Anteil lag in 2019 noch bei 62,7 Prozent und hat sich in 2020 um 0,5 Prozentpunkte erhöht. Dementsprechend ist im gleichen Zeitraum der Anteil an Wohnungen mit einer freiwilligen Bindung von 33,1 Prozent auf 36,8 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, in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben, auch wenn sich die Entwicklung der letzten Jahre, gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschwächt hat. Wohnungen mit freiwilliger Bindung unterliegen einer freiwilligen Begrenzung der Nettokaltmiete.

**Tabelle 22** Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung 2019 zu 2020 nach Stadtteilen

Stadtteil	2019			2020			Veränderung 2019/2020		
	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	611	4	615	612	3	0	1	-1
Weststadt	79	69	10	65	55	10	-14	-14	0
Südstadt	73	65	8	73	65	8	0	0	0
Rohrbach	366	298	68	354	292	62	-12	-6	-6
Kirchheim	773	693	80	835	759	76	62	66	-4
Pfaffengrund	231	219	12	253	241	12	22	22	0
Wieblingen	322	258	64	318	259	59	-4	1	-5
Handschuhshaus	295	286	9	288	279	9	-7	-7	0
Neuenheim	8	3	5	8	3	5	0	0	0
Boxberg	785	775	10	783	774	9	-2	-1	-1
Emmertsgrund	1.200	1.146	54	1.197	1.146	51	-3	0	-3
Ziegelhausen	84	57	27	80	57	23	-4	0	-4
Bahnstadt	334	311	23	372	349	23	38	38	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>5.563</b>	<b>5.181</b>	<b>382</b>	<b>5.639</b>	<b>5.281</b>	<b>358</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>-24</b>

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

**Abbildung 15** 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 2020 bei 3.565 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 2020 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.624 Wohnungen aus und liegt damit auf einem konstantem Niveau zum Vorjahr (1.675 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 581 Wohnungen festzustellen, was in etwa einem Drittel des gesamten Bauüberhangs entspricht. Von diesen 581 Wohnungen befinden sich alleine 560 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 von der Spitze verdrängt. Der Stadtteil Rohrbach folgt mit einem Bauüberhang von 242 Wohnungen. Hiervon entstehen im Stadtviertel Rohrbach-West 119 Wohnungen in einem Studentenwohnheim und weitere 40 neue Wohnungen entstehen durch den Umbau eines Wohngebäudes. Erst auf Rang drei folgt die Bahnstadt mit einem Bauüberhang von 207 Wohnungen, dicht gefolgt vom Stadtteil Kirchheim mit 192 Wohnungen. In Kirchheim entfallen 110 Wohnungen auf ein Pflegewohnheim, welches im Stadtviertel Kirchheim-West zu erwarten ist.

Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 1.075 Wohnungen (66,2 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich bereits 662 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 549 Wohnungen (33,8 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 325 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

**1.624**

Wohnungen sind genehmigt

davon sind

**1.075** Wohnungen bereits

**im Bau**

**549** Wohnungen noch

**nicht begonnen**

**Konversionsflächen**

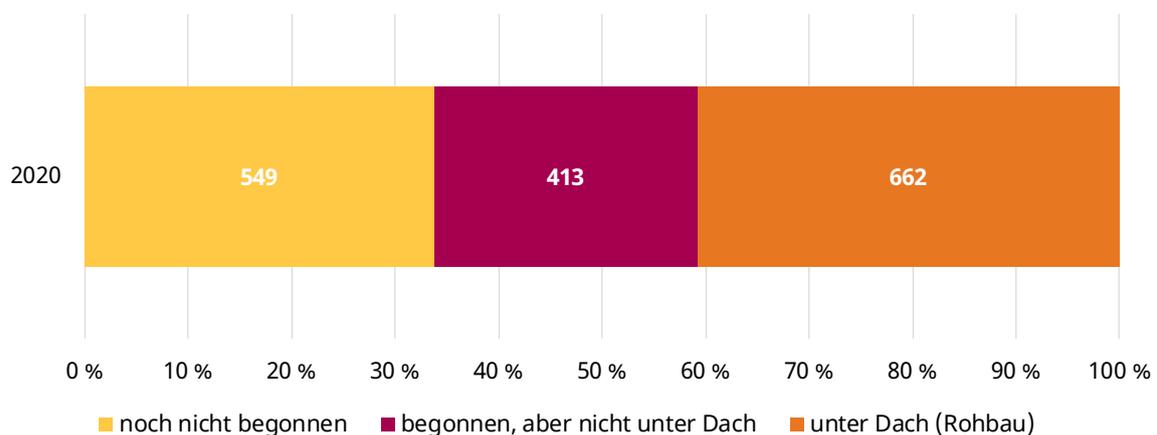
in der Südstadt lösen die Bahnstadt als zukünftigen Motor der Bautätigkeit ab

**Tabelle 23** Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2020 – 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	1	2	2	4	3	3	15	98	3.234
Altstadt	10	16	11	3	3	-2	2	43	105	1.649
Bergheim	1	9	11	-10	3	5	0	19	57	1.892
Weststadt	5	16	16	11	3	13	1	65	229	5.594
Südstadt	86	125	226	104	30	6	4	581	1.664	45.813
Rohrbach	82	49	66	25	13	6	1	242	500	10.780
Kirchheim	100	14	41	15	12	8	2	192	438	9.442
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	1	2	3	21	582
Wieblingen	1	0	8	11	4	2	6	32	152	3.093
Handschuhsheim	0	2	5	8	7	5	6	33	152	4.978
Neuenheim	3	4	10	13	13	5	5	53	246	8.072
Boxberg	0	1	0	1	0	0	0	2	6	127
Emmertgrund	0	2	3	1	0	0	0	6	17	582
Ziegelhausen	18	30	23	31	9	6	14	131	445	12.537
Bahnstadt	17	49	91	38	12	0	0	207	600	17.203
<b>Gesamtstadt</b>	<b>323</b>	<b>318</b>	<b>513</b>	<b>253</b>	<b>113</b>	<b>58</b>	<b>46</b>	<b>1.624</b>	<b>4.730</b>	<b>125.578</b>

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

**Abbildung 16** Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2020  
Saldo aus Zu- und Abgang



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.624 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.429 Wohnungen (88,0 Prozent) in den Jahren 2018 bis 2020 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 195 Wohnungen (12,0 Prozent) sind aus den Jahren 2017 und früher. Von diesen 195 Wohnungen wurde der Bau von 39 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht fertiggestellt werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2020 sind Baugenehmigungen für 14 Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

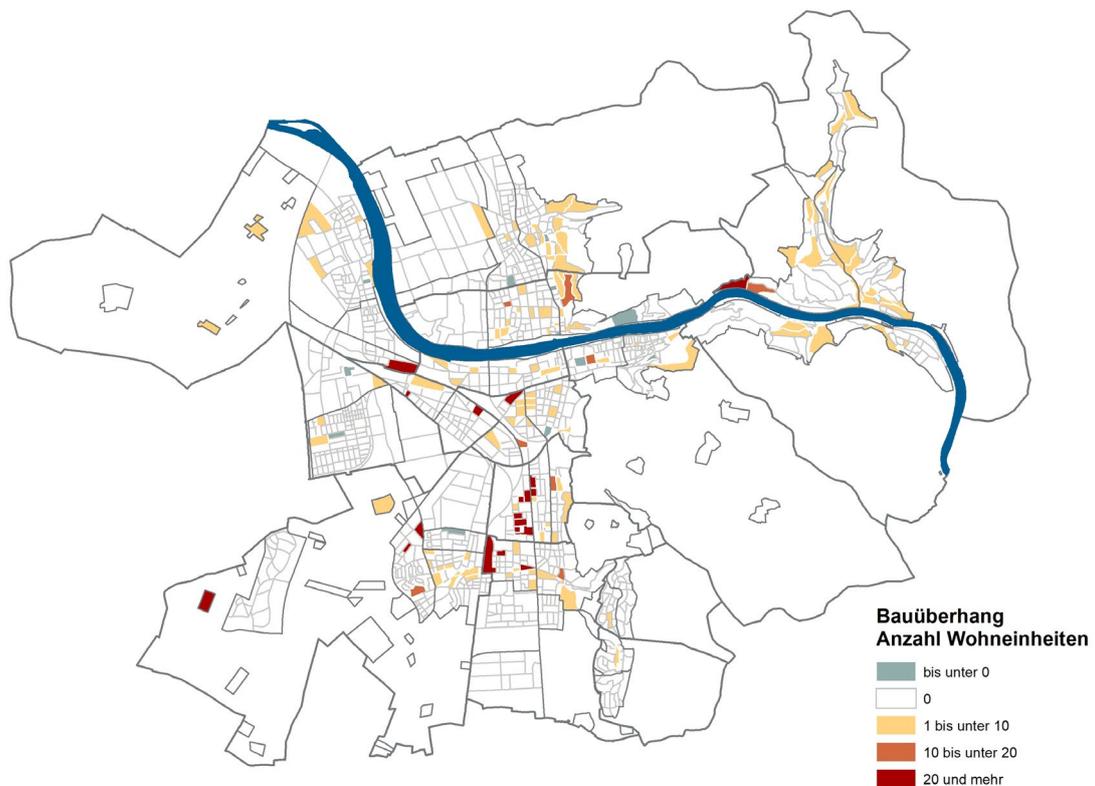
Erteilte Baugenehmigungen erlöschen gemäß Paragraf 62 Absatz 1 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Eine Fristverlängerung um 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 24** 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 2017	107	23	15	69
2017	88	16	0	72
2018	255	17	28	210
2019	677	168	298	211
2020	497	325	72	100
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.624</b>	<b>549</b>	<b>413</b>	<b>662</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 17** Räumliche Verteilung des Bauüberhangs nach Baublöcken



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2021. Eigene Fortschreibung.

## 6.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.366 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 84,1 Prozent des gesamten Bauüberhangs. In den nächsten Jahren werden dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen. Mit 518 Wohnungen, davon 497 Wohnungen auf den Konversionsflächen, wird rund jede vierte von zehn Wohnungen des Bauüberhangs in der Südstadt festgestellt. Damit übernimmt die Südstadt den Spitzenplatz im Ranking aller Stadtteile. Die Bahnstadt folgt mit einem Bauüberhang von 207 Wohnungen. In den Stadtteilen Rohrbach (183) und Kirchheim (182) wird nach der Südstadt und Bahnstadt ebenso eine hohe Neubautätigkeit erwartet. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 824 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

**84,1 Prozent**

des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.366**

Neubauwohnungen

rund **500**

Wohnungen entstehen auf den Konversionsflächen in der Südstadt

**159** neue Wohngebäude mit

**1.042** Wohnungen

**Tabelle 25** Größere Bauvorhaben (ohne Bahnstadt) mit 10 und mehr Wohnungen

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl der Wohnungen
Weststadt-West	Ringstraße	20
Weststadt-West	Gleisdreieck	10
Südstadt-Ost	Rohrbacher Straße	11
Südstadt-Mitte	Konversionsfläche	180
Südstadt-West	Konversionsfläche	317
Rohrbach-West	Felix-Wankel-Straße	53
Rohrbach-West	Heinrich-Fuchs-Straße	119
Kirchheim-West	Heuauer Weg	12
Kirchheim-West	Schlosskirschenweg	110
Kirchheim-West	Im Hüttenbühl	25
Kirchheim-Flur	Kurpfalzshof	23
Ochsenkopf	Wieblinger Weg	21
Neuenheim-Ost	Ludolf-Krehl-Straße	11
Neuenheim-Mitte	Mönchhofstraße	14
Ziegelhausen-West	In der Neckarhelle	47

**Quelle** Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.366 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 1.042 Wohnungen in 159 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 6,5 Wohnungen je Wohngebäude. 54 Wohngebäude werden als Einfamilienhäuser, 11 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 1.366 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 77,5 Quadratmetern. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der in 2020 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 88,4 Quadratmetern. Für die 54 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 194,7 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2020) von 164,8 Quadratmetern.

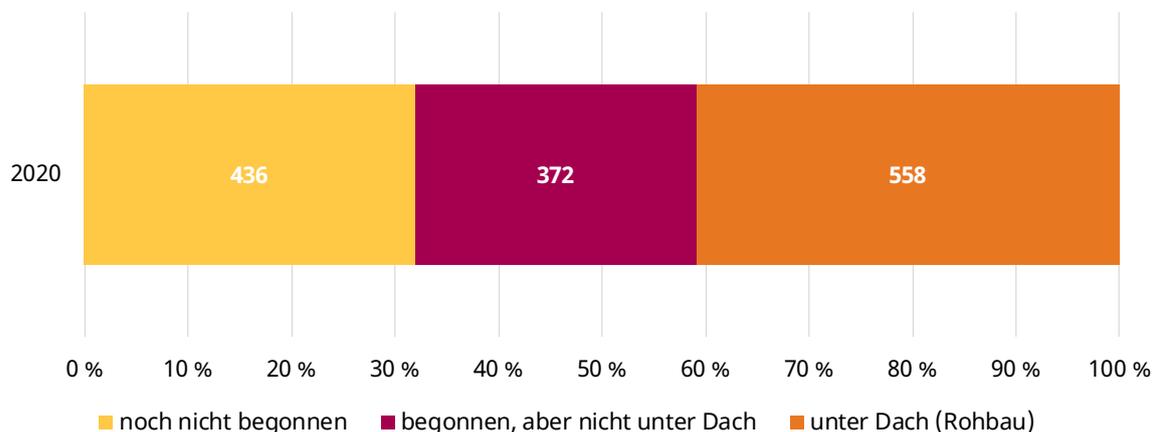
Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 523 Ein- und Zweiraumwohnungen (38,3 Prozent), 693 Wohnungen (50,7 Prozent) besitzen drei beziehungsweise vier Räume und 150 Wohnungen (11,0 Prozent) sind mit fünf und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 2,9 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,3 Räume haben.

**Tabelle 26** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2020

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	2	3	14	79	2.764
Altstadt	2	2	0	3	1	0	0	8	23	326
Bergheim	0	1	0	0	1	2	0	4	19	466
Weststadt	11	0	16	1	1	14	0	43	152	3.792
Südstadt	39	124	226	101	23	1	4	518	1.536	42.430
Rohrbach	81	42	44	11	5	0	0	183	366	7.654
Kirchheim	100	10	39	16	8	7	2	182	401	8.557
Pfaffengrund	0	0	1	2	1	0	1	5	24	585
Wieblingen	1	0	8	12	5	1	1	28	114	2.106
Handschuhsheim	0	1	4	2	3	2	4	16	77	2.634
Neuenheim	3	4	14	7	10	3	6	47	210	6.384
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	2	3	1	0	0	0	6	17	565
Ziegelhausen	8	26	19	30	8	5	9	105	373	10.380
Bahnstadt	17	49	91	38	12	0	0	207	600	17.203
<b>Gesamtstadt</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>467</b>	<b>226</b>	<b>83</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>1.366</b>	<b>3.991</b>	<b>105.846</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 18** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2020



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

### 6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, werden weitere 258 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 19.700 Quadratmeter erhöhen. Der Zuwachs an Wohnfläche kann hierbei nicht auf den Zugang der Wohnungen umgelegt werden, da anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmalen nicht zu erkennen ist wie viele Wohnungen durch Baumaßnahmen in den betroffenen Gebäuden tatsächlich umgebaut oder saniert werden.

## 258

neue Wohnungen  
durch Umbau- und Sanierung

**Tabelle 27** Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2020

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	1	0	0	-1	1	0	1	19	470
Altstadt	8	14	11	0	2	-2	2	35	82	1.323
Bergheim	1	8	11	-10	2	3	0	15	38	1.426
Weststadt	-6	16	0	10	2	-1	1	22	77	1.802
Südstadt	47	1	0	3	7	5	0	63	128	3.383
Rohrbach	1	7	22	14	8	6	1	59	134	3.126
Kirchheim	0	4	2	-1	4	1	0	10	37	885
Pfaffengrund	0	0	-1	-2	-1	1	1	-2	-3	-3
Wieblingen	0	0	0	-1	-1	1	5	4	38	987
Handschuhsheim	0	1	1	6	4	3	2	17	75	2.344
Neuenheim	0	0	-4	6	3	2	-1	6	36	1.688
Boxberg	0	1	0	1	0	0	0	2	6	127
Emmertgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Ziegelhausen	10	4	4	1	1	1	5	26	72	2.157
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>61</b>	<b>57</b>	<b>46</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>258</b>	<b>739</b>	<b>19.732</b>

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](mailto:stadtentwicklung@heidelberg.de)

Oktober 2021

**Amt für Stadtent-  
wicklung und  
Statistik**

**Stadt Heidelberg**  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500  
Telefax 06221 58-4621500  
stadtentwicklung  
@heidelberg.de  
[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)