

## **Bautätigkeit 2019**

Entwicklung und räumliche  
Verteilung des Wohnungsbestandes  
im Stadtgebiet im langfristigen  
Vergleich



# Grußwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

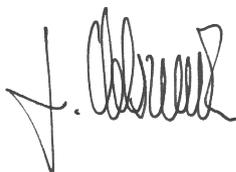
in Heidelberg leben Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebenssituationen und Vorstellungen. Es geht um die zentrale Frage: Wie möchten sie ihr Zuhause gestalten? Familien und Senioren, Studierende und junge Berufstätige benötigen für dieses Zuhause zusätzlichen Raum. Daher soll das Wohnungsangebot für sie größer und auch vielfältiger werden. Wir haben uns in den vergangenen zwei 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 Papier“ niedergeschrieben.

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der daraus resultierenden Nachfrage, werden kontinuierlich neue Wohnräume erschlossen und Baugenehmigungen erteilt. 2019 kamen insgesamt 547 neue Wohnungen auf den Markt, wodurch sich die Gesamtzahl der Wohnungen in Heidelberg auf rund 77.550 erhöht. Der am stärksten wachsende Stadtteil ist die Bahnstadt, jeder zweite Neubau wurde hier fertiggestellt. 2019 bewilligte die Stadt 739 neue Wohnungen, deren Bau nun bald beginnen kann. Das sind knapp 45 Prozent mehr geplante Bauvorhaben als im Vorjahr. Die meisten davon sind in den Stadtteilen Bahnstadt, Südstadt, Kirchheim und Rohrbach.

Die im Baulandprogramm Wohnen angenommenen Wohneinheiten einzelner Baugebiete, wie in der Südstadt und der Bahnstadt, wurden 2019 erreicht. Insgesamt gesehen konnte das Ziel von jährlich 800 neuen Wohnungen aber nicht erreicht werden. Allerdings steht die Fertigstellung von 1.675 sich im Bau befindlichen Wohnungen noch aus, die in den nächsten Jahren zum Wohnungsmarkt dazukommen.

Bei der Schaffung neuen Wohnraums ist der Schutz der Umwelt wichtig. Die Stadtwerke Heidelberg versorgen über 80 Prozent der Neubauwohnungen mit Fernwärme. Neben dem Heidelberger Energiestandard, haben nun die Stadtwerke Heidelberg den Anteil der erneuerbaren Energie in der Fernwärme von 20 auf 50 Prozent erhöht.

Mit freundlichen Grüßen



**Jürgen Odszuck**  
Erster Bürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Methodik</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Baugenehmigungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Baugenehmigungen insgesamt .....	9
3.2 Baugenehmigungen im Neubau .....	11
3.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung .....	13
<b>4. Baufertigstellungen</b> .....	<b>14</b>
4.1 Neubau .....	14
4.2 Umbau/Sanierung .....	22
4.3 Abbrüche .....	24
4.4 Baufertigstellungen insgesamt .....	26
<b>5. Bestand</b> .....	<b>30</b>
5.1 Gebäudebestand .....	30
5.2 Wohnungsbestand .....	32
5.3 Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalten sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung .....	38
<b>6. Bauüberhang</b> .....	<b>42</b>
6.1 Bauüberhang insgesamt .....	42
6.2 Bauüberhang im Neubau .....	45
6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung .....	48



# 1. Einleitung

Im Stadtgebiet Heidelberg verändert sich durch Neubau-, Umbau-, Sanierungs- sowie Abbruchtätigkeit jährlich der Wohnungsbestand. Für die Stadtentwicklung liefert der vorliegende Bautätigkeitsbericht wichtige Informationen. Hierzu zählen zum Beispiel Erkenntnisse darüber, ob die geplanten Baugebiete angenommen werden und die wachsende Bevölkerungszahl durch Neubauwohnungen versorgt werden kann.

Genehmigte Bauvorhaben in 2019, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 739 Wohnungen. Gegenüber 2018 (511 Wohnungen) ist das ein deutlicher Anstieg um 44,6 Prozent. Seit 2017 steigt die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich an.

In 2019 standen 547 Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung. Insgesamt entstanden 530 Wohnungen im Neubau. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 40 Wohnungen wurden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen neu errichtet. 23 Wohnungen wurden durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen.

Der Wohnungsbestand liegt zum 31. Dezember 2019 bei 77.546. Im Durchschnitt wohnen 1,94 Menschen in einer Heidelberger Wohnung.

Die künftige Bautätigkeit zeigt sich in den noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang liegt im Berichtsjahr bei 1.675 genehmigten Wohnungen und somit um 9,4 Prozent über dem Vorjahresstand von 1.531. Von diesen sind 87 Prozent der Neubautätigkeit zuzuordnen. Die Hälfte der Neubautätigkeit wird im Stadtteil Bahnstadt (466) sowie auf den Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt (287) stattfinden. Für die kommenden Jahre ist durch den hohen Bauüberhang mit einer kontinuierlichen Bautätigkeit zur Schaffung von weiterem, auch bezahlbarem Wohnraum zu rechnen. Aktuell ist der Bauüberhang so hoch wie seit dem Jahr 2013 (1.854 Wohnungen) nicht mehr. Für 2020 wird von rund 500 Baufertigstellungen ausgegangen.

## 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 2009 und 2019. 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.

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

Die Baustatistik umfasst die Erhebung

1. der Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Genehmigung oder der Zustimmung oder zu dem Zeitpunkt, zu dem sie auf Grund landesrechtlicher Verfahrensvorschriften ausgeführt werden dürfen,
2. der Baufertigstellungen,
3. des Bauzustandes am Jahresende (Bauüberhang) und
4. 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.

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 dem Statistischen Landesamt die Daten zeitverzögert vorliegen. Um eine höhere Aktualität der Daten zu erreichen, wird hier die eigene Fortschreibung verwendet.

---

### Datenquelle:

Eigene Fortschreibung der Baustatistik anhand der Statistische Erhebungsbögen

Im Fokus stehen:

### Bautätigkeit 2019

Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich

---

## 3. Baugenehmigungen

### 3.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2019 werden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 222 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 142 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 80 Bauvorhaben für Nichtwohngebäude. Die „veranschlagten Baukosten“ für die genehmigten Bauvorhaben liegen bei annähernd 250 Millionen Euro und damit 54,1 Prozent über dem Vorjahreswert.

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 2019, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 739 Wohnungen. Gegenüber 2018 (511 Wohnungen) ist das ein Anstieg um 228 Wohnungen oder 44,6 Prozent. Seit 2017 steigt die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich an. Von den 739 genehmigten Wohnungen werden sich 475 Wohnungen (64,3 Prozent) in 142 Wohngebäuden befinden. Das entspricht im Schnitt rund 3,3 Wohnungen je Wohngebäude. Weitere 264 Wohnungen (35,7 Prozent) sind im Saldo in 24 Nichtwohngebäuden zu erwarten. Im Durchschnitt sind das insgesamt circa 11,0 neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit Wohnraum. In weiteren 56 Nichtwohngebäuden ist keine weitere Schaffung von Wohnraum zu erwarten.

Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Bahnstadt (205), Südstadt (193), Kirchheim (159) und Rohrbach (89) genehmigt. Eine in 2019 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 73,3 Quadratmetern. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 3.2.

---

knapp **750**  
genehmigte Wohnungen in 2019  
darunter  
28 Prozent Bahnstadt  
26 Prozent Südstadt  
22 Prozent Kirchheim  
12 Prozent Rohrbach

Steigerung um **44,6 Prozent** gegenüber 2018

Die Durchschnittsgröße einer genehmigten Wohnung liegt bei **73,3** Quadratmeter

---

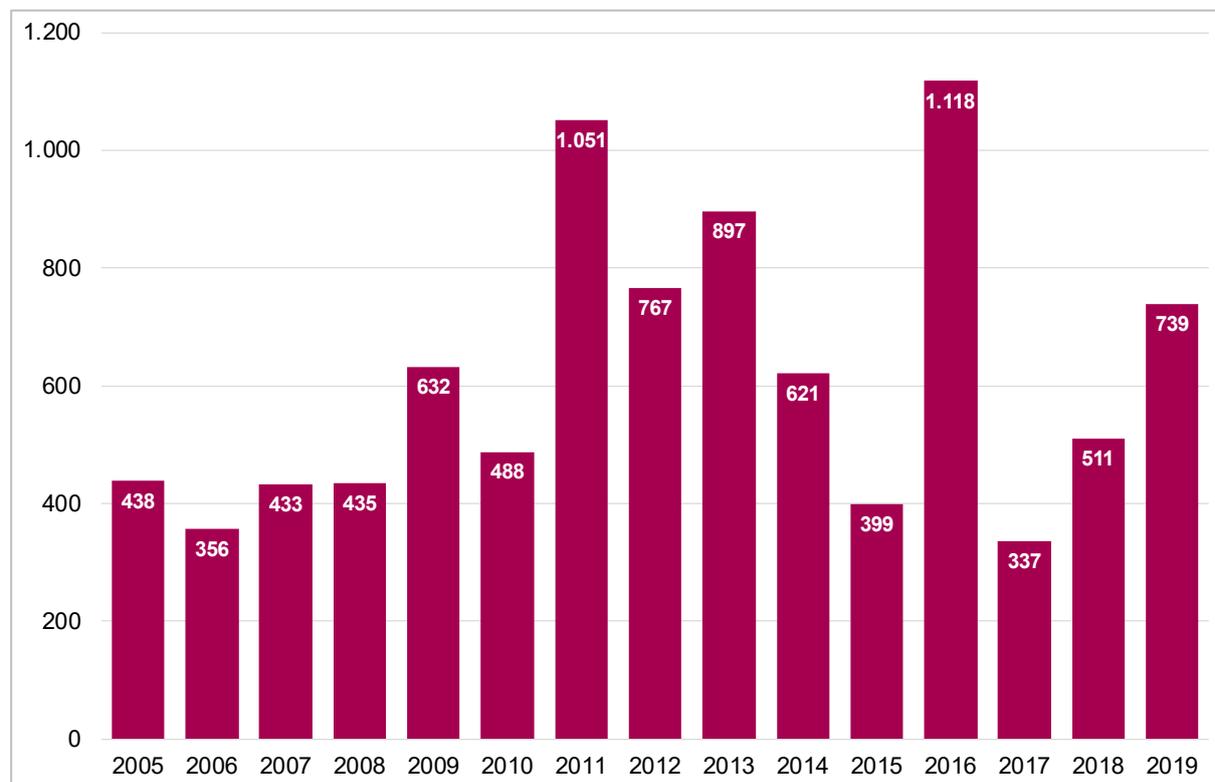
**Tabelle 1** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2019  
Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	6	5	1	-1	-1	0	304
Altstadt	8	1	7	17	0	17	217
Bergheim	7	4	3	6	6	0	238
Weststadt	10	9	1	8	8	0	1.228
Südstadt	31	27	4	193	193	0	15.915
Rohrbach	16	11	5	89	88	1	5.370
Kirchheim	19	11	8	159	37	122	5.105
Pfaffengrund	13	6	7	3	2	1	295
Wieblingen	11	4	7	5	1	4	880
Handschuhsheim	31	25	6	12	12	0	1.916
Neuenheim	24	20	4	22	19	3	3.636
Boxberg	1	0	1	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	13	11	2	21	16	5	2.141
Bahnstadt	32	8	24	205	94	111	16.888
<b>Gesamtstadt</b>	<b>222</b>	<b>142</b>	<b>80</b>	<b>739</b>	<b>475</b>	<b>264</b>	<b>54.133</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 1** Baugenehmigungen insgesamt in Heidelberg seit 2005



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 3.2 Baugenehmigungen im Neubau

2019 wurden 109 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 680 Wohnungen erfasst. Bei 67 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 458 Wohnungen (etwa 6,8 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden 12 Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit insgesamt 222 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 18,5 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 30 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. Für 2019 trifft diese Aussage jedoch nicht zu. Die Genehmigungszahlen 2019 für Nichtwohngebäude mit Wohnraum (222 Wohnungen) umfasst etwa ein Drittel der Gesamtzahl an genehmigten Wohnungen. In 2018 lag dieser Anteil bei rund 7 Prozent und damit deutlich niedriger.

Die „veranschlagten Kosten“ für die 109 neu zu erwartenden Gebäude liegt bei etwas über 220 Millionen Euro. Dies entspricht in etwa 89,2 Prozent der in 2019 genehmigten „veranschlagten Kosten“. Von den 220 Millionen Euro Baukosten sind für den Neubau der 67 Wohngebäude 81,6 Millionen Euro (36,9 Prozent) veranschlagt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt für Baden-Württemberg im Jahr 2019 bei 114,8 (Basisjahr: 2015=100)<sup>1</sup>. Seit 2015 stiegen die Baukosten um 14,8 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex mit 5,7 Prozent nicht einmal halb so stark an. Zur Ermittlung des Baupreisindex werden die Vertragspreise (einschließlich Umsatzsteuer) für die Ausführung ausgewählter, fest umrissener Bauleistungen erhoben.

19 der 67 genehmigten Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (28,4 Prozent). 4 Wohngebäude (6,0 Prozent) werden über jeweils 2 Wohnungen und weitere 44 Wohngebäude (65,7 Prozent) werden über 3 und mehr Wohnungen verfügen. Diese 44 Gebäude schaffen zwei Drittel aller neuen Wohnungen (431). Das sind im Durchschnitt rund 10 Wohnungen je Mehrfamilienhaus.

Von den 680 Neubauwohnungen verteilen sich die meisten auf die Stadtteile Bahnstadt (205), Südstadt (193), Kirchheim (145) und Rohrbach (83). In Kirchheim ist im Bereich des Schlosskirschenwegs ein Pflegeheim mit 110 Wohnungen geplant. 190 der 193 genehmigte Wohneinheiten für die Südstadt befinden sich auf den Konversionsflächen (Mark-Twain-Village und Campbell Barracks). Von den 205 genehmigten Neubauwohnungen in der Bahnstadt entstehen im Stadtviertel Bahnstadt-Ost 123 Wohnungen und im Stadtviertel Bahnstadt-West 78 Wohnungen. In Rohrbach sollen im Bereich Felix-Wankel-Straße insgesamt 53 neue Wohnungen entstehen. Auch in Kirchheim sind 25 Wohnungen in der Straße Im Hüttenbühl zu erwarten.

---

### Genehmigte Wohngebäude 2019

28 Prozent Einfamilienhäuser  
6 Prozent Gebäude mit zwei Wohnungen  
66 Prozent Gebäude mit drei und mehr Wohnungen

---

**14,8 Prozent** Baukostensteigerung im Neubau seit 2015. Der Verbraucherpreisindex stieg im gleichen Zeitraum um 5,7 Prozent.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 680 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 72,6 Quadratmetern. Für die neu entstehenden 19 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 201,4 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich über dem Wert von 2018 mit circa 176,4 Quadratmetern je Einfamilienhaus. Für die 661 Wohnungen, welche sich nicht in Einfamilienhäusern befinden liegt die durchschnittliche zu erwartende Wohnfläche bei 68,9 Quadratmetern und damit deutlich unter dem Wert von 2018 mit 76,2 Quadratmetern.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 310 Ein- und Zweiraumwohnungen (45,6 Prozent), 319 Wohnungen (46,7 Prozent) besitzen 3 beziehungsweise 4 Räume und 51 Wohnungen (7,5 Prozent) sind mit 5 und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 2,7 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,5 Räume haben. Bei der Betrachtung der Wohnungen nach Raumzahl ist zu beachten, dass eine separate Küche als ein Raum gezählt wird. Nicht berücksichtigt werden hierbei Bad, Keller und andere Nutzräume in der Wohnung.

**Tabelle 2** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude im Neubau nach Stadtteilen in 2019

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0
Altstadt	1	0	1	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	5	4	1	8	8	0	1.039
Südstadt	30	27	3	193	193	0	15.915
Rohrbach	7	4	3	83	83	0	4.669
Kirchheim	11	6	5	145	35	110	3.931
Pfaffengrund	3	1	2	2	1	1	169
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	7	5	2	7	7	0	1.292
Neuenheim	9	8	1	21	21	0	3.551
Boxberg	1	0	1	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	4	4	0	16	16	0	1.906
Bahnstadt	31	8	23	205	94	111	16.888
<b>Gesamtstadt</b>	<b>109</b>	<b>67</b>	<b>42</b>	<b>680</b>	<b>458</b>	<b>222</b>	<b>49.360</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

### 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.

---

**113**

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

**59**

neue Wohnungen im Saldo

---

75 der 113 Genehmigungen (66,4 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 38 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (33,6 Prozent) erteilt worden. In 10 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden. Die veranschlagten Baukosten liegen bei rund 27 Millionen Euro. Dies entspricht 10,8 Prozent der veranschlagten Baukosten neuer Genehmigungen in 2019.

In den, durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 85 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 264 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 85 Gebäuden 305 Wohnungen vorhanden sein. Dies entspricht einem Zugang von 41 Wohneinheiten. In weiteren 7 Gebäuden ohne Wohnraum sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen 18 neu hinzukommen. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang von 59 neuen Wohnungen (+22,3 Prozent) zu erwarten. Von diesen entstehen 17 Wohnungen in Wohngebäuden (28,8 Prozent) sowie 42 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (71,2 Prozent).

**Tabelle 3** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2019 - Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	6	5	1	-1	-1	0	304
Altstadt	7	1	6	17	0	17	217
Bergheim	7	4	3	6	6	0	238
Weststadt	5	5	0	0	0	0	189
Südstadt	1	0	1	0	0	0	0
Rohrbach	9	7	2	6	5	1	701
Kirchheim	8	5	3	14	2	12	1.174
Pfaffengrund	10	5	5	1	1	0	126
Wieblingen	11	4	7	5	1	4	880
Handschuhshaus	24	20	4	5	5	0	624
Neuenheim	15	12	3	1	-2	3	85
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	9	7	2	5	0	5	235
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>113</b>	<b>75</b>	<b>38</b>	<b>59</b>	<b>17</b>	<b>42</b>	<b>4.773</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

## 4. Baufertigstellungen

### 4.1 Neubau

Im Jahr 2019 wurden im Neubau insgesamt 97 Gebäude (68 Wohngebäude und 29 Nichtwohngebäude) sowie 530 Wohnungen fertiggestellt. 507 Wohnungen (95,7 Prozent) sind in 68 Wohngebäuden. Die restlichen 23 Wohnungen verteilen sich auf 4 Nichtwohngebäude. Von den 530 Wohnungen im Neubau befinden sich 299 Wohnungen (56,4 Prozent) im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 58 Wohnungen (10,9 Prozent) kamen im Stadtteil Pfaffengrund hinzu. Hiervon entstanden alleine 54 Wohnungen im Bereich des Möwenwegs. 53 Wohnungen (10,0 Prozent) wurden im Stadtteil Südstadt erbaut. 37 Wohnungen davon sind auf den Konversionsflächen hinzugekommen. Hiervon entfallen wiederum 30 Wohnungen auf das Wohnprojekt „Wooge“. Für den Stadtteil Bergheim ist ein Zugang von 38 Wohnungen (7,2 Prozent) in der Bluntschlistraße zu verzeichnen.

---

**530** Neubauwohnungen davon 299 Wohnungen in der Bahnstadt

**Rund 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** durchschnittliche Baukosten in 2019 (2018 – 1.472 Euro/qm)

---

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat sich die Stadt 2017 Zielvorgaben zur Schaffung von neuem Wohnraum gesetzt, um kontinuierlich den Wohnraumbedarf zu decken. Mit dem hierfür entwickelten Steuerungsinstrument, dem sogenannte Baulandprogramm, soll die Bereitstellung von Wohnraum kurz-, mittel- und langfristig anhand von konkreten Bauvorhaben sichergestellt werden. Die Vorgaben des Baulandprogramms für 2019 von 860 Wohnungen konnten nicht erreicht werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass in der Südstadt und der Bahnstadt die für diese Flächen vorgesehenen Baufertigstellungen 2019 erreicht wurden. Bei den Konversionsflächen Hospital und Patrick-Henry-Village ist die Entwicklung langsamer verlaufen als ursprünglich angenommen, so dass die Zielgröße von 800 Wohnungen pro Jahr nicht erreicht wurde. Die Stadt arbeitet derzeit an einer Fortschreibung des Baulandprogramms.

23 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und 2 Wohngebäude waren Zweifamilienhäuser. In weiteren 43 Wohngebäuden wurden 3 und mehr Wohnungen neu errichtet. Diese haben gemäß Paragraf 35 Absatz 1, Satz 1 der Landesbauordnung einen barrierefreien Zugang zu mindestens einer Wohnung. Die Wohngebäude mit barrierefreiem Zugang befinden sich überwiegend im Stadtteil Bahnstadt (26).

**Tabelle 4** Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Neubau nach Stadtteilen in 2018

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0
Altstadt	1	1	0	9	9	0	704
Bergheim	2	2	0	38	38	0	2.434
Weststadt	5	3	2	14	11	3	1.540
Südstadt	6	4	2	53	46	7	7.317
Rohrbach	3	3	0	7	7	0	690
Kirchheim	13	12	1	14	14	0	2.238
Pfaffengrund	7	7	0	58	58	0	4.165
Wieblingen	5	1	4	6	1	5	723
Handschuhsheim	4	2	2	4	4	0	843
Neuenheim	9	2	7	3	3	0	857
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	7	5	2	25	17	8	2.314
Bahnstadt	35	26	9	299	299	0	28.108
<b>Gesamtstadt</b>	<b>97</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>530</b>	<b>507</b>	<b>23</b>	<b>51.933</b>

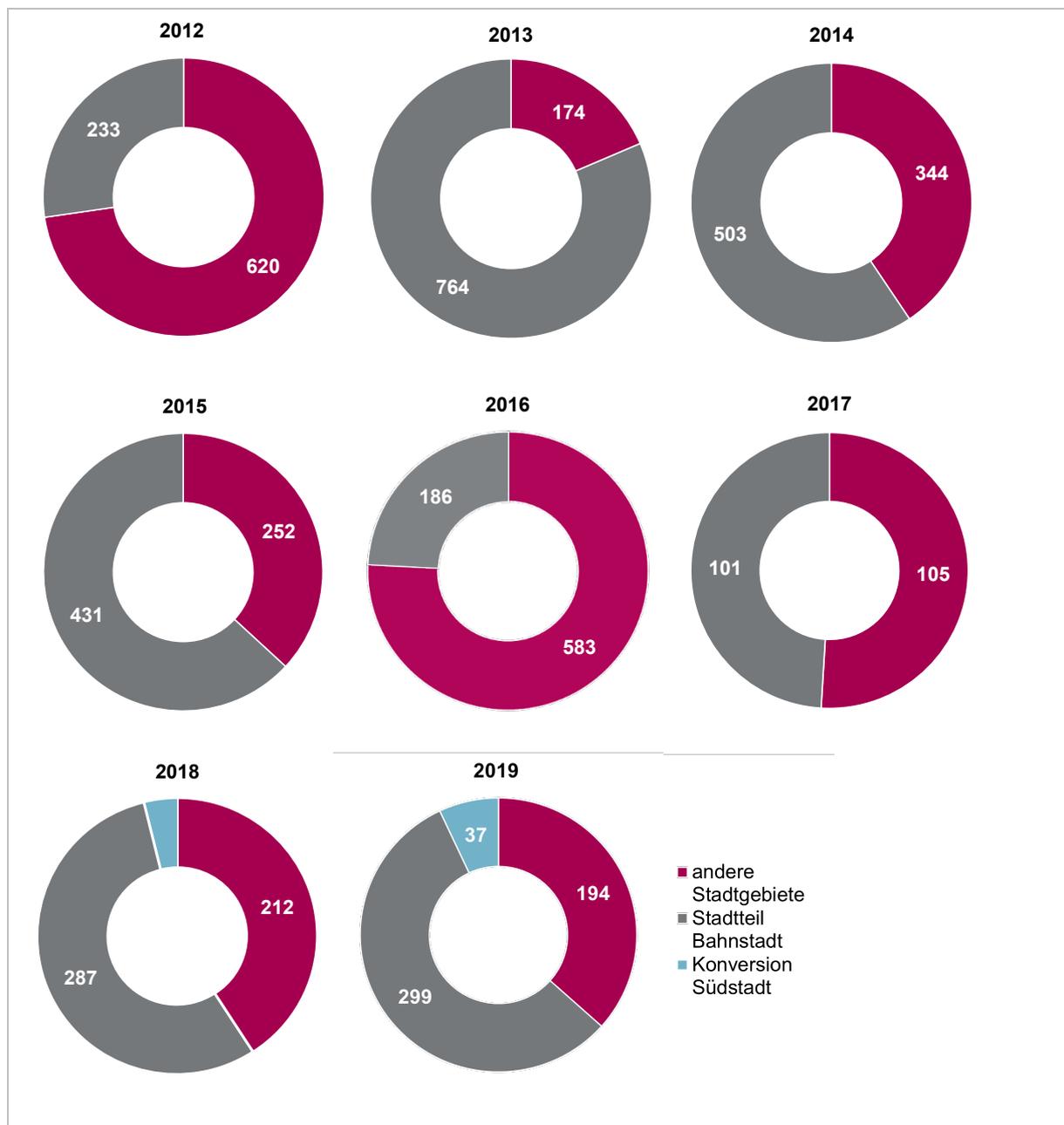
Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

Die veranschlagten Baukosten für die 97 neu errichteten Gebäude liegen bei circa 181 Millionen Euro. Von diesen sind für den Neubau der 68 Wohngebäude mit mehr als 68 Millionen Euro (47,5 Prozent) und für die 29 Nichtwohngebäude über 95 Millionen Euro (52,4 Prozent) veranschlagt. Für den Stadtteil Bahnstadt liegen die Baukosten bei fast 100 Millionen Euro (54,2 Prozent). Hiervon sind etwa 48 Millionen Euro für den Bau von 26 Wohngebäuden veranschlagt. Im Durchschnitt liegen im Jahr 2019 in Heidelberg die veranschlagten Baukosten je Wohngebäude bei circa 1,25 Million Euro oder je Quadratmeter Wohnfläche bei 1.801 Euro. In 2018 bewegten sich diese Werte noch bei 1 Million Euro je Wohngebäude beziehungsweise bei 1.472 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich unterhalb der aktuellsten Werte. Somit ist von 2018 zu 2019 hier ein Anstieg der Baukosten um 329 Euro (+22,4 Prozent) je Quadratmeter Wohnfläche festzustellen. Für Baden-Württemberg liegen die veranschlagten Baukosten je Wohngebäude bei rund 478.000 Euro und somit deutlich unter dem Wert von Heidelberg. Dieser deutliche Unterschied kommt daher, dass auch die Bautätigkeiten aus ländlich geprägten Regionen mit einfließen und dort tendenziell kleinere Wohngebäude entstehen. Die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche liegen in Baden-Württemberg bei rund 1.843 Euro und damit nur leicht über dem Wert von Heidelberg mit rund 1.801 Euro. Die veranschlagten Baukosten werden als Zeitreihe erstmals aufgebaut und in der Folge fortgeschrieben.

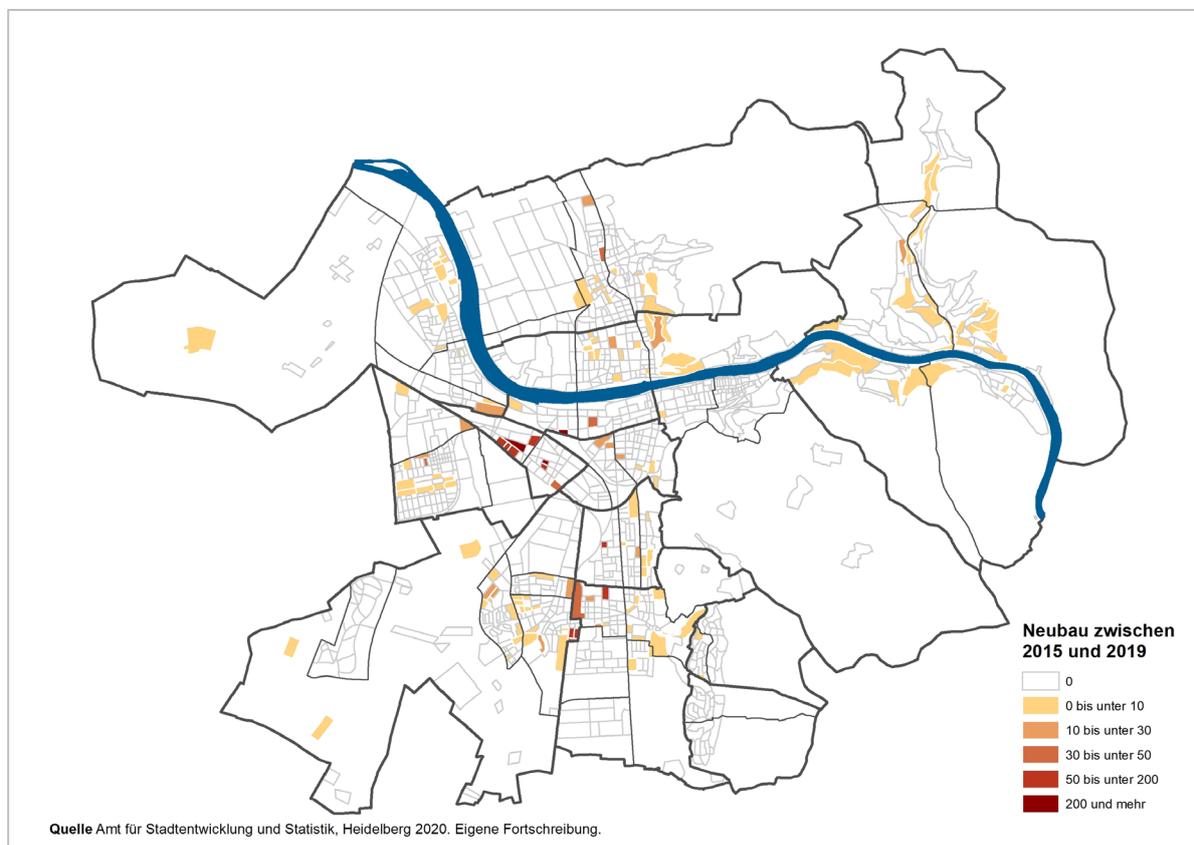
Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2012 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Stadtgebiet Heidelberg zu einem Großteil auf die Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt entfällt. Von den seit 2012 im Neubau entstandenen 5.345 Wohnungen in Heidelberg wurde jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut (2.804 Wohnungen oder 52,5 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** Fertigestellte Wohnungen im Neubau von 2012 bis 2019



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 3** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2015 bis 2019 nach Baublöcken



Eine im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 98 Quadratmeter groß und hatte 3,5 Räume (einschließlich Küche). Lässt man das neu erstellte Seniorenwohnheim im Stadtviertel Südstadt-West im Bereich der Rheinstraße (7 Wohnungen mit 178 Räumen beziehungsweise 7 Wohngruppen mit 93 möblierten Einzelzimmern und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen) außer Acht, beläuft sich die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 94,6 Quadratmeter verteilt auf 3,2 Räume.

Von den 530 Wohnungen im Neubau hat jede dritte Wohnung (183 Wohnungen oder 34,5 Prozent) 1- oder 2-Räume, jede zweite Wohnung (270 Wohnungen oder 50,9 Prozent) hat 3- oder 4-Räume und etwa jede siebte Wohnung (77 Wohnungen oder 14,5 Prozent) hat 5 und mehr Räume. Im Vergleich zu den Fertigstellungszahlen in den Jahren 2014 bis 2018, wo hauptsächlich Wohnungen mit 1 und 2 Räumen (45,7 Prozent) entstanden sind, ist festzustellen, dass in 2019, wie auch in 2018 (51,9 Prozent), vermehrt 3- und 4-Raum-Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden.

---

### 94,6 qm in 3,2 Räumen

ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau

### Neu errichtete Wohnungen

haben zu

34 Prozent 1 oder 2 Räume

51 Prozent 3 oder 4 Räume

15 Prozent 5 und mehr Räume

---

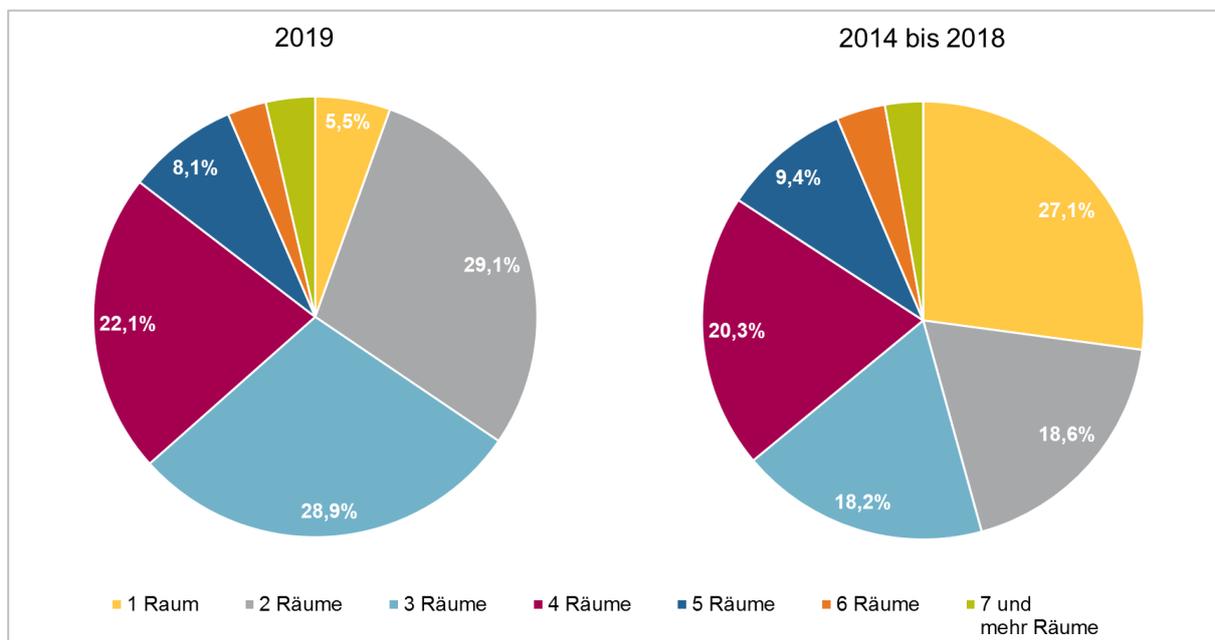
**Tabelle 5** Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2019

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	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	2	2	4	1	0	0	0	9	22	704
Bergheim	6	21	8	3	0	0	0	38	84	2.434
Weststadt	0	0	5	6	2	1	0	14	55	1.540
Südstadt	1	6	7	15	12	4	8	53	363	7.317
Rohrbach	0	3	2	0	2	0	0	7	22	690
Kirchheim	0	0	1	1	0	8	4	14	83	2.238
Pfaffengrund	0	26	21	8	3	0	0	58	162	4.165
Wieblingen	0	0	0	0	4	0	2	6	34	723
Handschuhsheim	0	0	2	1	0	0	1	4	23	843
Neuenheim	0	0	1	0	0	0	2	3	24	857
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	5	13	3	0	2	2	25	88	2.314
Bahnstadt	20	91	89	79	20	0	0	299	885	28.108
<b>Gesamtstadt</b>	<b>29</b>	<b>154</b>	<b>153</b>	<b>117</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>530</b>	<b>1.845</b>	<b>51.933</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 4** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2019 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 2019 nach den verschiedenen Gebietskategorien, ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „in Neubaugebieten“ mit 56,4 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. „Im Bestand“ sind 36,4 Prozent und „in Baulücken“ 7,0 Prozent der Wohnungen errichtet wurden. „Im Bestand“ sind alleine 54 der 193 Wohnungen im Stadtteil Pfaffengrund im Möwenweg als Bestandsersatz neu errichtet worden. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ kam eine neue Wohnung hinzu.

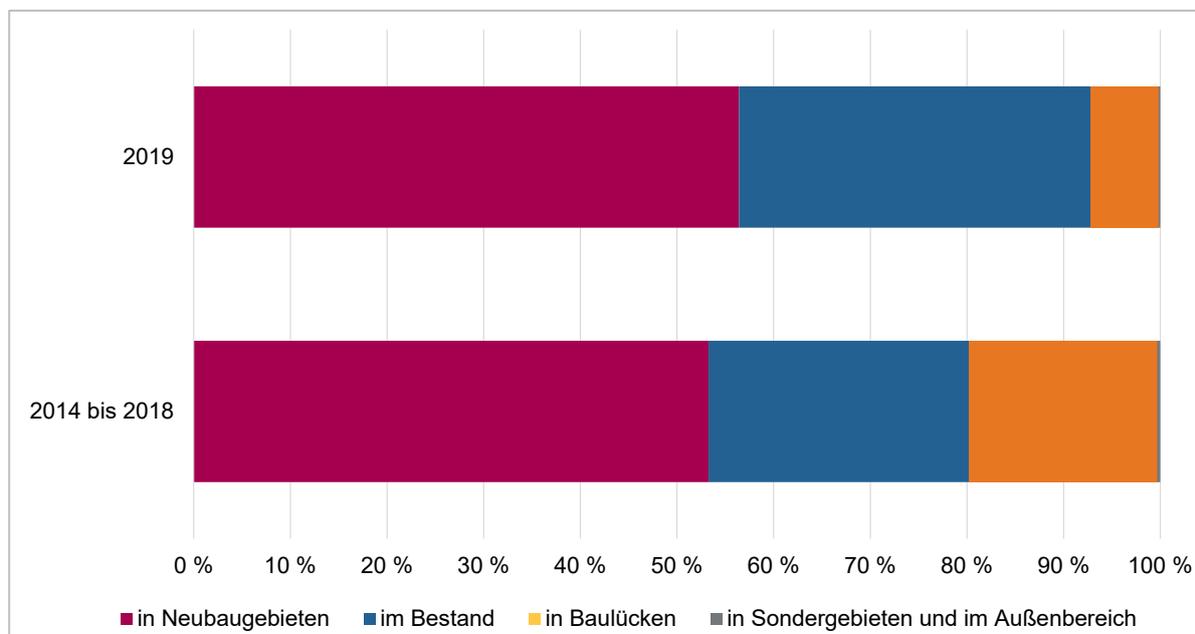
mehr als jede zweite neue Wohnung entstand in einem **Neubaugebiet**

**Tabelle 6** Baufertigstellungen im Neubau 2009 bis 2019 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
in Neubaugebieten	0	18	26	315	821	579	440	193	112	287	299
im Bestand	315	33	294	162	89	201	132	221	59	201	193
in Baulücken	37	44	54	67	28	67	106	353	32	31	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	0	139	1	309	0	0	5	2	3	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>352</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 5** Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent 2019 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Neubau wurden insgesamt 530 Wohnungen errichtet. 425 (80,2 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 28 Wohnungen (5,3 Prozent) mit Gas sowie 11 Wohnungen (2,1 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie energetisch versorgt. Im Passivhausstadtteil Bahnstadt werden 298 Neubauwohnungen mit Fernwärme sowie 1 Gebäude mit Geothermie versorgt.

## Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen (80 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 erneuerbarer Energie 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 2009 bis 2019

Vorwiegende Heizenergie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Öl	3	1	0	0	4	0	1	0	1	0	2
Gas	167	70	47	50	18	49	85	37	20	56	28
Strom	0	0	0	2	0	1	2	0	0	1	0
Fernwärme	169	161	235	567	235	647	573	682	157	402	425
Wärmepumpe	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geo-/Umweltthermie	0	1	93	71	5	32	14	36	28	37	11
Passivhausstandard <sup>1)</sup>	-	-	-	136	676	103	-	-	-	-	-
Sonstiges	3	1	0	27	0	15	8	14	0	23	64
<b>Gesamt</b>	<b>352</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

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

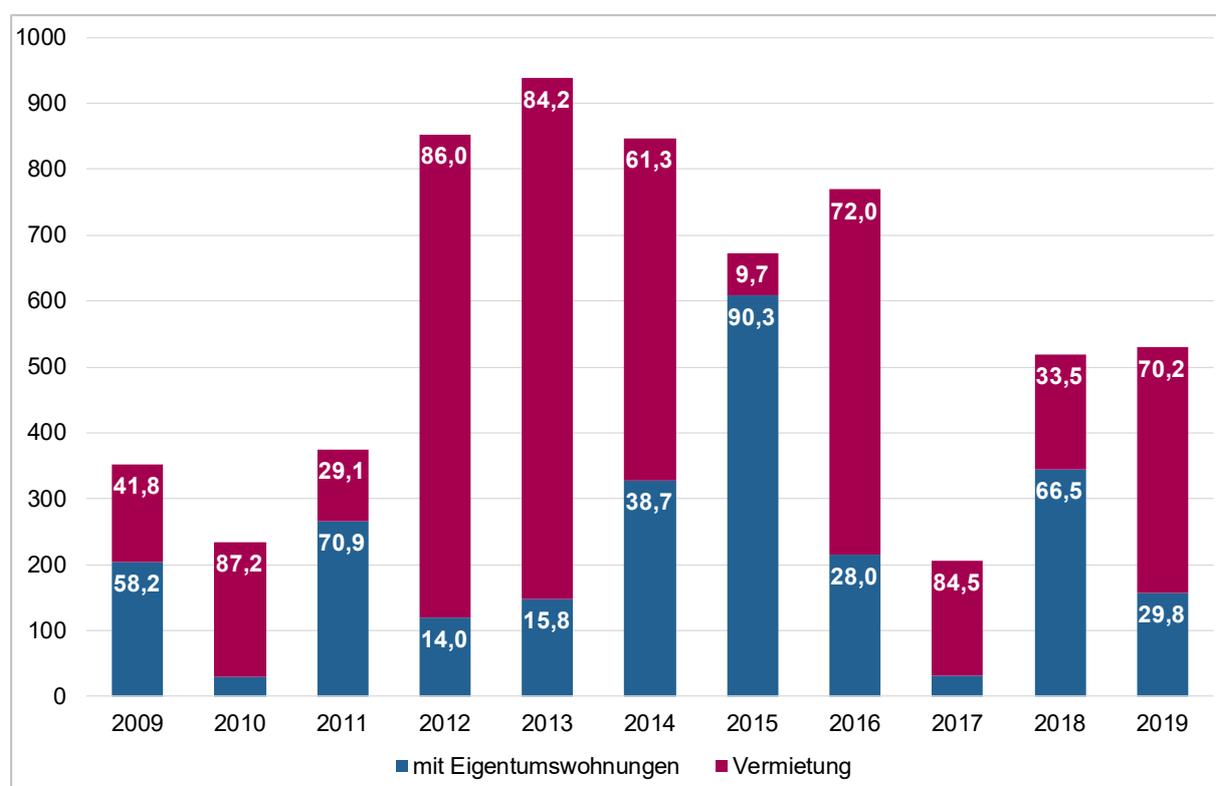
In 2019 sind insgesamt 158 der neu errichteten Wohnungen entstanden, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes 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  
2009 bis 2019

Beabsichtigte Nutzung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
mit Eigentumswohnungen	205	30	266	119	148	328	608	215	32	345	158
Vermietung	147	204	109	734	790	519	65	554	174	174	372
<b>Gesamt</b>	<b>352</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 6** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung  
2009 bis 2019



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 4.2 Umbau/Sanierung

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 103 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen. 74 Maßnahmen (71,8 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 29 Maßnahmen Nichtwohngebäude (28,2 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 40 neue Wohnungen zugeführt. Die veranschlagten Baukosten für die fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen liegen bei über 20 Millionen Euro.

---

**103**

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

**40 neue Wohnungen**

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

---

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 74 Wohngebäuden sind 22 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden in den Stadtteilen Handschuhsheim (13), Neuenheim (12) und Rohrbach (9) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Stadtteilen Neuenheim (9), Bergheim (7) und Rohrbach (4) festzustellen.

Weiterhin wurden 29 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Zugang von 18 Wohnungen im Saldo. Dieser ist mit 9 Wohnungen zum Großteil auf eine Baumaßnahme des Wohnprojekts Konvisionär auf den Konversionsflächen in der Südstadt zurückzuführen. 2017 wurde für diese Gebäude im Zuge der Übergabe der amerikanischen Streitkräfte an die Stadt Heidelberg eine Bestandserhöhung des Wohnungsbestandes von 18 Wohnungen vorgenommen, welche erst 2019 neu als Wohnraum nutzbar wurden.

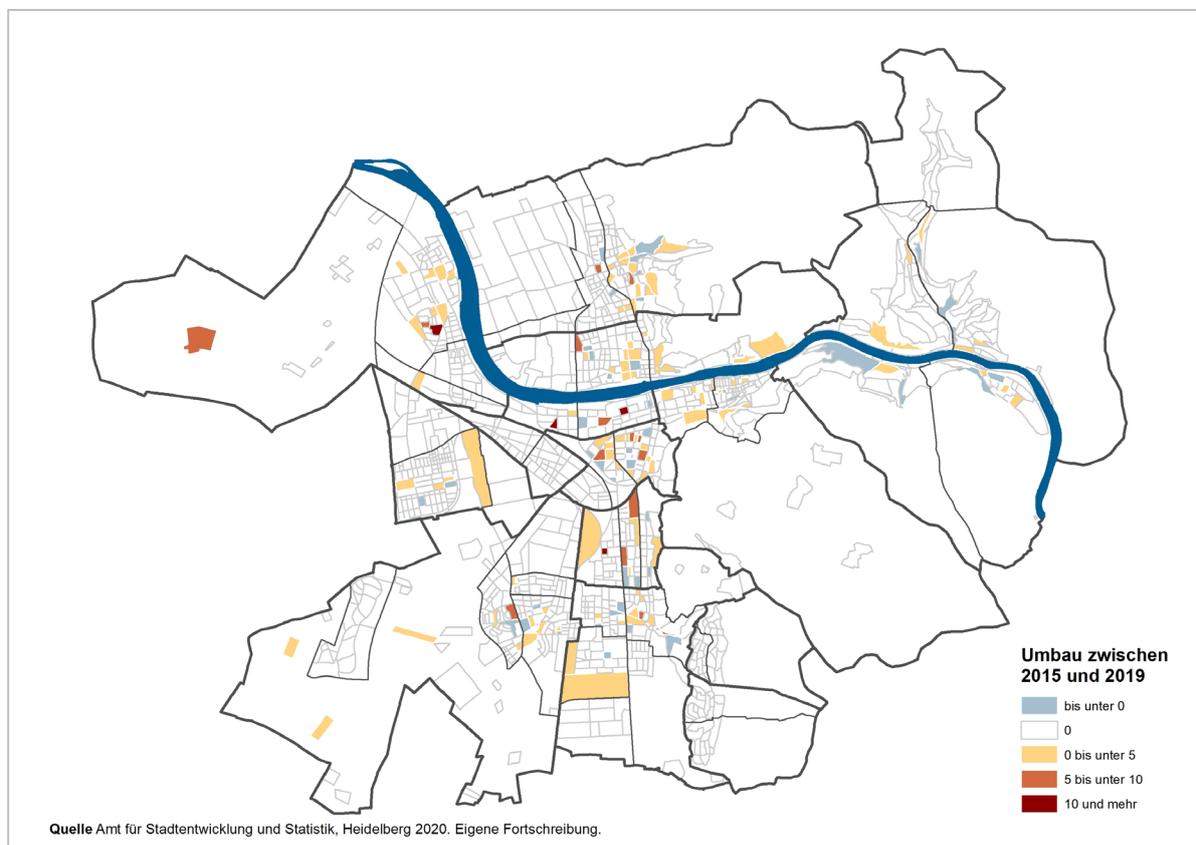
**Tabelle 9** Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2019 – Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	5	4	1	-2	-2	0	219
Altstadt	6	4	2	2	0	2	163
Bergheim	9	4	5	6	7	-1	321
Weststadt	7	7	0	2	2	0	252
Südstadt	6	2	4	9	0	9	802
Rohrbach	11	9	2	4	4	0	570
Kirchheim	6	4	2	0	0	0	366
Pfaffengrund	6	2	4	2	2	0	396
Wieblingen	9	5	4	7	1	6	962
Handschuhsheim	16	13	3	0	-2	2	863
Neuenheim	12	12	0	9	9	0	720
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	9	8	1	1	1	0	151
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>103</b>	<b>74</b>	<b>29</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>5.785</b>

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

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 7** Fertiggestellte Wohnungen durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Heidelberg von 2015 bis 2019 nach Baublöcken



## 4.3 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2019 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 27 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 14 Abbruchgenehmigungen für Wohngebäude sowie 13 für Nichtwohngebäude. Die genehmigten Abbrüche, umfassen insgesamt 23 Wohnungen. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Neuenheim (8) und Rohrbach (5) abgebrochen.

### 23

Wohnungsverluste durch Abbrüche

Von den 23 abgebrochenen Wohnungen hatten 2 Wohnungen (8,7 Prozent) 1 oder 2 Räume, 14 Wohnungen (60,9 Prozent) 3 oder 4 Räume und 7 Wohnungen (30,4 Prozent) 5 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 2019

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0
Altstadt	1	0	1	1	0	1	62
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	5	1	4	1	1	0	40
Südstadt	1	1	0	2	2	0	200
Rohrbach	2	2	0	5	5	0	471
Kirchheim	0	0	0	0	0	0	0
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	3	3	0	3	3	0	376
Handschuhsheim	2	0	2	0	0	0	0
Neuenheim	5	5	0	8	8	0	831
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	2	0	3	3	0	308
Bahnstadt	6	0	6	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>27</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>2.288</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Tabelle 11** Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2019

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	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	1	0	0	0	0	1	3	62
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	1	0	0	0	0	1	3	40
Südstadt	0	0	0	2	0	0	0	2	8	200
Rohrbach	0	2	1	1	0	0	1	5	19	471
Kirchheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	0	0	0	0	1	1	1	3	18	376
Handschuhshheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neuenheim	0	0	2	4	0	1	1	8	35	831
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	2	0	1	0	0	3	11	308
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>97</b>	<b>2.288</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

## 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 2019 wurden insgesamt 227 Bauvorhaben abgeschlossen. Diese setzen sich aus 97 Neubaumaßnahmen, 103 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 27 Abbrüchen zusammen. Von den 227 Baumaßnahmen konnten 156 Bauvorhaben Wohngebäuden und 71 Bauvorhaben Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten Bauvorhaben wurden in den Stadtteilen Bahnstadt (42) und Neuenheim (26) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Handschuhsheim (22) und Kirchheim (19). Im Stadtteil Kirchheim sind die abgeschlossenen Baumaßnahmen hauptsächlich im Bereich Obere Seegasse zu verorten.

---

**227**

fertiggestellte Bauvorhaben in 2019

**547 Wohnungen**

Baufertigstellungen in 2019 insgesamt

davon

530 durch Neubautätigkeit

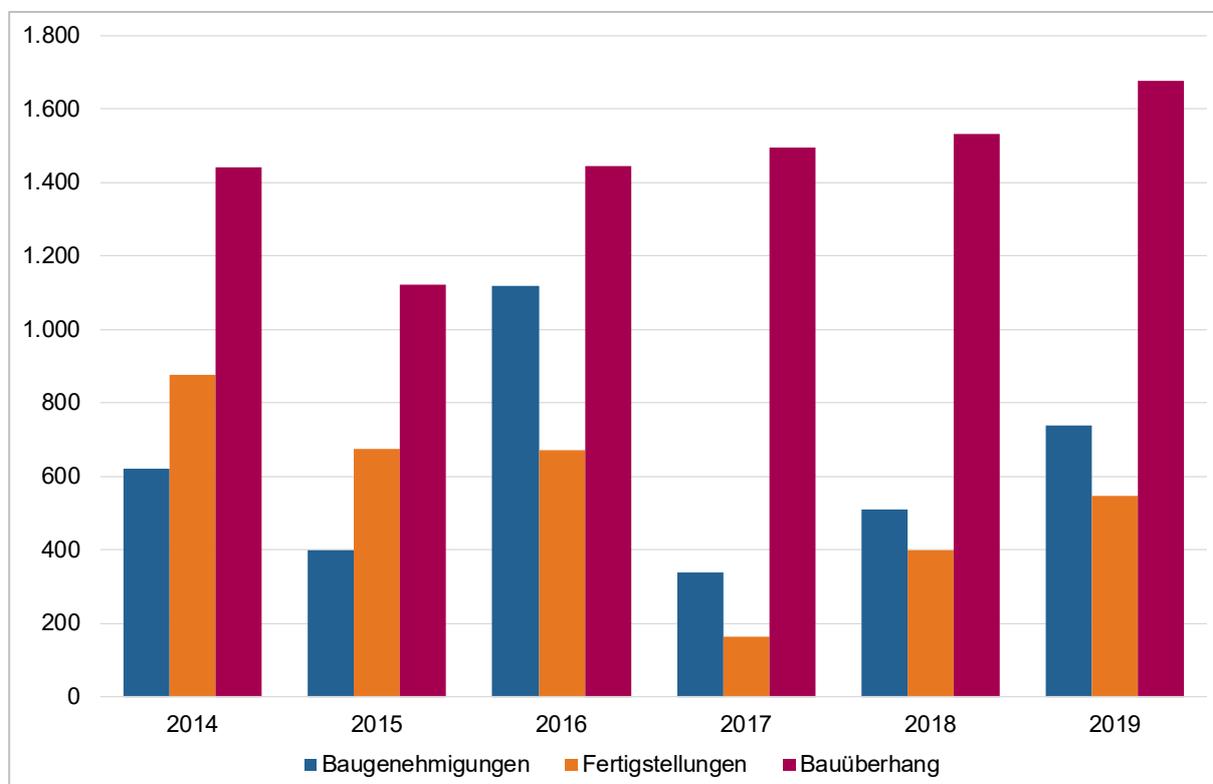
40 durch Umbau- und Sanierung

-23 durch Abbruch

---

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2019 insgesamt 547 Wohnungen aus Baufertigstellungen zusätzlich dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Auf den Stadtteil Bahnstadt entfallen alleine 299 Wohnungen. Auf Rang zwei folgen gemeinsam der Stadtteil Südstadt und der Stadtteil Pfaffengrund mit jeweils 60 Wohnungen. Von den 60 fertiggestellten Wohnung in der Südstadt sind im Zuge des Umbaus von 3 Nichtwohngebäuden (Wohnprojekt Konvisionär) im Saldo 9 neue Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West entstanden. Für diese Gebäude wurde in 2017 eine Bestandserhöhung von 18 Wohnungen vorgenommen. Diese Wohnungen stehen nun dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung.

**Abbildung 8** Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen sowie Bauüberhang in Heidelberg seit 2014 – Saldo aus Zu- und Abgängen



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 547 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 201 (36,7 Prozent) 1- und 2-Raum-Wohnungen, 269 (49,2 Prozent) Wohnungen sind 3- und 4-Raum-Wohnungen und 77 (14,1 Prozent) sind Wohnungen mit 5 und mehr Räumen.

---

jede **zweite** fertiggestellte Wohnung hat **3- oder 4-Räume** (inklusive Küche)

---

Vergleicht man die fertiggestellten Wohnungen nach Größenklassen von 2019 mit den Fertigstellungen von 2014 bis 2018 ist zu erkennen, dass 2019 mit einem Anteil von 36,7 Prozent prozentual deutlich weniger 1- und 2-Raum-Wohnungen als im Mittel der letzten Jahre (49,4 Prozent) errichtet wurden. In 2019 hatte jede zweite fertiggestellte Wohnung 3- oder 4 Räume, während im Durchschnitt der letzten 5 Jahre nur jede dritte Wohnung diesem Wohnungstyp entsprach. In der Größenklasse von Wohnungen mit 5- und mehr Räumen liegt der Anteil in 2019 bei 14,1 Prozent und entspricht somit annähernd dem jährlichen Mittel von 15,4 Prozent. Gründe für die vorgenannte Entwicklung, wurden in den Kapiteln 4.1 (Neubau) sowie 4.3 (Abbrüche) näher erläutert.

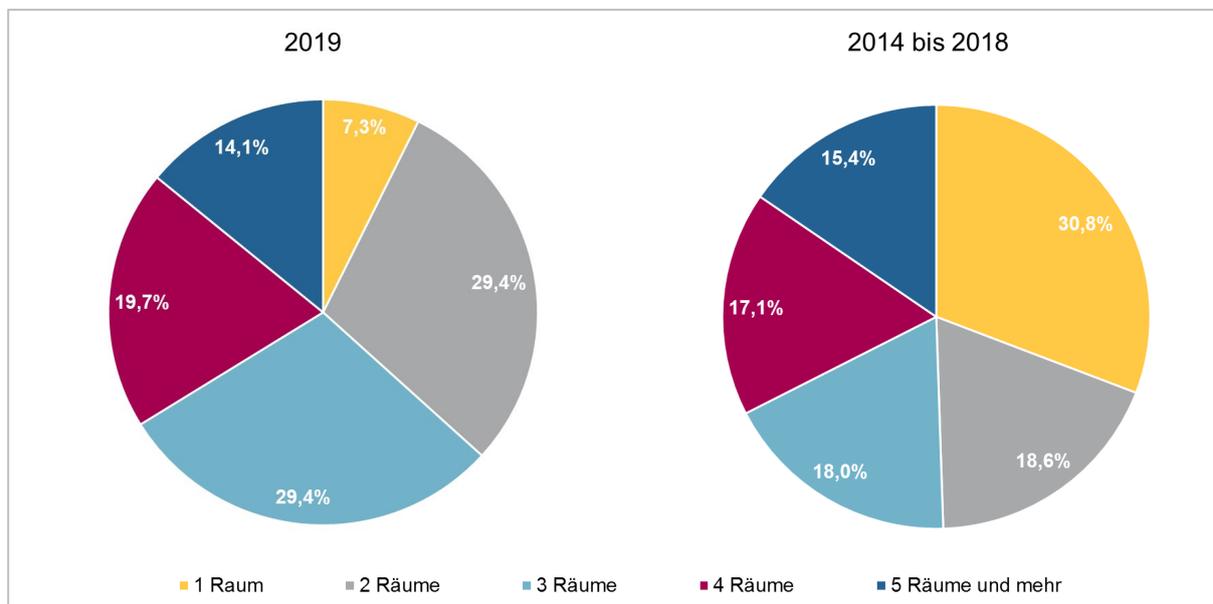
**Tabelle 12** Baufertigstellungen 2019 insgesamt nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen Saldo aus Zu- und Abgängen

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	-4	0	2	0	-2	-4	219
Altstadt	2	1	4	3	0	-2	2	10	30	805
Bergheim	10	25	7	3	1	0	-2	44	84	2.755
Weststadt	-1	0	4	8	2	1	1	15	66	1.752
Südstadt	3	9	14	12	6	5	11	60	387	7.919
Rohrbach	1	2	-1	-1	5	1	-1	6	21	789
Kirchheim	0	-1	1	0	-1	8	7	14	96	2.604
Pfaffengrund	2	26	23	6	3	-1	1	60	170	4.561
Wieblingen	0	1	3	3	2	0	1	10	40	1.309
Handschuhshheim	0	0	2	1	1	-1	1	4	33	1.706
Neuenheim	3	2	3	-5	-1	0	2	4	18	746
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	5	12	3	-2	4	1	23	81	2.157
Bahnstadt	20	91	89	79	20	0	0	299	885	28.108
<b>Gesamtstadt</b>	<b>40</b>	<b>161</b>	<b>161</b>	<b>108</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>547</b>	<b>1.907</b>	<b>55.430</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 9** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2019 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2019 sind „in Neubaugebieten“ 54,7 Prozent der fertiggestellten Wohnungen errichtet worden. In den Jahren 2014 bis 2018 liegt dieser Wert bei 58,0 Prozent und somit annähernd im gleichen Bereich wie 2019. Mit 37,8 Prozent in 2019 ist der Anteil der „in Bestand“ entstandenen Wohnungen deutlicher höher (plus 17,5 Prozentpunkte) als im Zeitraum 2014 bis 2018 mit 20,3 Prozent. „In Baulücken“ sind in 2019 mit 6,8 Prozent prozentual (minus 14,5 Prozentpunkte) deutlich weniger Wohnungen entstanden als in den 5 Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei 21,3 Prozent. Insgesamt wurden 12 Gebäude in Baulücken errichtet. In diesen befinden sich 37 Wohnungen. Weitere 4 Wohnungen (0,7 Prozent) entstanden „in Sondergebieten und im Außenbereich“.

### Jede zweite

Wohnung wird in Neubaugebieten gebaut

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

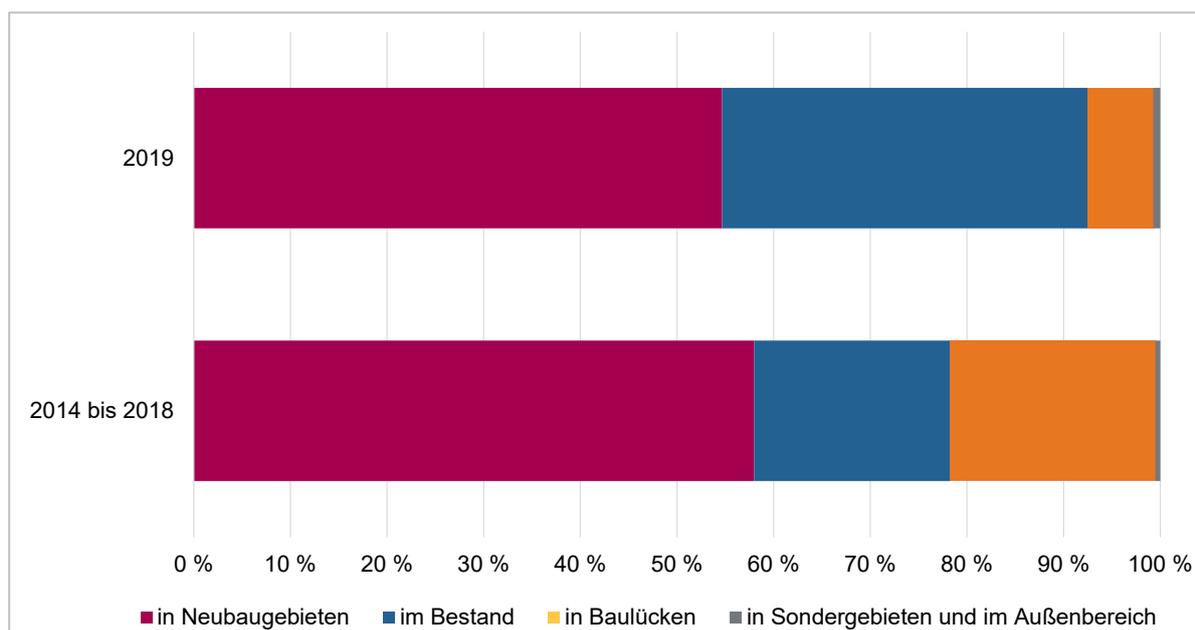
kontinuierliche innerstädtische **Nachverdichtung**

**Tabelle 13** Baufertigstellungen 2009 bis 2019 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
in Neubaugebieten	0	18	26	315	821	579	440	193	112	287	299
im Bestand	314	-25	328	174	-220	227	122	122	15	77	207
in Baulücken	43	44	54	67	28	69	106	353	32	31	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	4	139	3	312	1	0	5	2	4	3	4
<b>Gesamt</b>	<b>361</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 10** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent – 2019 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 55 Wohngebäude von 19.862 auf 19.917 erhöht. 68 Wohngebäude sind 2019 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet.

---

**19.917 Wohngebäude**

---

13 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden 7 Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1969“, 5 Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“ sowie 1 Wohngebäude bei der Altersklasse „1969 bis 1978“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind keine Nichtwohngebäude zu Wohngebäuden beziehungsweise Wohngebäude zu Nichtwohngebäuden umgewandelt worden.

38,7 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 (81,3 Prozent), Weststadt (68,2 Prozent), Neuenheim (60,9 Prozent), Bergheim (56,0 Prozent) sowie Handschuhshaus (43,5 Prozent). Jedes zehnte Wohngebäude ist nach 2000 neu entstanden. 2009 lag dieser Wert noch bei 5,1 Prozent und hat sich somit um 4,4 Prozentpunkte erhöht. Die 5 Stadtteile Bahnstadt (96,1 Prozent), Wieblingen (16,9 Prozent), Rohrbach (15,8 Prozent), Kirchheim (14,2 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 (8,8 Prozent), Kirchheim (7,7 Prozent), Bergheim (4,0 Prozent) sowie Schlierbach (3,9 Prozent) festgestellt werden. Die Bahnstadt ist der jüngste Stadtteil. Die ersten neuen Wohngebäude entstanden in den Jahren 2011 und später. Die Wohngebäude älteren Erstellungsdatum 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. 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.

**Tabelle 14** Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2019

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	794	251	31,6	270	34,0	56	7,1	54	6,8	91	11,5	41	5,2	31	3,9
Altstadt	1.091	887	81,3	38	3,5	48	4,4	101	9,3	4	0,4	8	0,7	5	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	1.082	738	68,2	194	17,9	27	2,5	51	4,7	39	3,6	11	1,0	22	2,0
Südstadt	727	193	26,5	421	57,9	47	6,5	21	2,9	13	1,8	16	2,2	16	2,2
Rohrbach	2.116	607	28,7	400	18,9	432	20,4	264	12,5	78	3,7	283	13,4	52	2,5
Kirchheim	2.743	791	28,8	704	25,7	126	4,6	525	19,1	207	7,5	179	6,5	211	7,7
Pfaffengrund	1.591	613	38,5	765	48,1	38	2,4	99	6,2	19	1,2	26	1,6	31	1,9
Wieblingen	1.861	648	34,8	466	25,0	150	8,1	200	10,7	83	4,5	151	8,1	163	8,8
Handschuhshheim	2.618	1.140	43,5	711	27,2	261	10,0	227	8,7	121	4,6	82	3,1	76	2,9
Neuenheim	1.670	1.017	60,9	376	22,5	68	4,1	80	4,8	39	2,3	60	3,6	30	1,8
Boxberg	333	0	0,0	181	54,4	130	39,0	18	5,4	1	0,3	2	0,6	1	0,3
Emmertsgrund	433	1	0,2	0	0,0	131	30,3	199	46,0	102	23,6	0	0,0	0	0,0
Ziegelhausen	2.203	574	26,1	721	32,7	275	12,5	310	14,1	176	8,0	85	3,9	62	2,8
Bahnstadt	203	3	1,5	2	1,0	1	0,5	1	0,5	1	0,5	0	0,0	195	96,1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.917</b>	<b>7.716</b>	<b>38,7</b>	<b>5.307</b>	<b>26,6</b>	<b>1.810</b>	<b>9,1</b>	<b>2.209</b>	<b>11,1</b>	<b>978</b>	<b>4,9</b>	<b>984</b>	<b>4,9</b>	<b>913</b>	<b>4,6</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die meisten Wohngebäude in Heidelberg haben 1 und 2 Wohnungen (59,3 Prozent). Die restlichen 40,7 Prozent haben 3 und mehr Wohnungen. Insgesamt weisen neun der 15 Heidelberger Stadtteile einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen auf. Die drei Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,7 Prozent), Emmertsgrund (73,7 Prozent) und Ziegelhausen (73,4 Prozent). Bei den Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sind es die Stadtteile Bergheim (82,1 Prozent), Weststadt (76,5 Prozent) und Bahnstadt (70,4 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

**Tabelle 15** Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2019

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon mit ... Wohnungen							
		1 Wohnung		2 Wohnungen		3 bis 6 Wohnungen		7 und mehr Wohnungen	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	794	441	55,5	208	26,2	131	16,5	14	1,8
Altstadt	1.091	194	17,8	190	17,4	493	45,2	214	19,6
Bergheim	452	44	9,7	37	8,2	135	29,9	236	52,2
Weststadt	1.082	135	12,5	119	11,0	453	41,9	375	34,7
Südstadt	727	240	33,0	137	18,8	267	36,7	83	11,4
Rohrbach	2.116	940	44,4	348	16,4	524	24,8	304	14,4
Kirchheim	2.743	1.167	42,5	576	21,0	736	26,8	264	9,6
Pfaffengrund	1.591	859	54,0	250	15,7	398	25,0	84	5,3
Wieblingen	1.861	1.002	53,8	353	19,0	374	20,1	132	7,1
Handschuhshheim	2.618	1.109	42,4	484	18,5	693	26,5	332	12,7
Neuenheim	1.670	430	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
Emmertsgrund	433	250	57,7	69	15,9	13	3,0	101	23,3
Ziegelhausen	2.203	925	42,0	691	31,4	499	22,7	88	4,0
Bahnstadt	203	58	28,6	2	1,0	10	4,9	133	65,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.917</b>	<b>7.975</b>	<b>40,0</b>	<b>3.847</b>	<b>19,3</b>	<b>5.471</b>	<b>27,5</b>	<b>2.624</b>	<b>13,2</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 5.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr von 77.077 auf 77.546 erhöht. Alle 547 im Saldo fertiggestellte Wohnungen wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet. Zudem war eine Bestandskorrektur in den Stadtvierteln Patrick-Henry-Village, Südstadt-West (Mark-Twain-Village, Campbell Barracks) und Am Kirchheimer Weg (Patton Barracks) durchzuführen. Insgesamt umfasst die Bestandskorrektur 78 Wohnungen,

welche durch die amerikanischen Streitkräfte genutzt wurden, aber nicht dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung standen beziehungsweise stehen. Diese Wohnungen sind alle der Altersklasse „1949 bis 1969“ zuzuordnen.

### 77.546 Wohnungen

in Heidelberg

Über **10.000** neue Wohnungen seit 2000

29,7 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 (55,1 Prozent) sowie Neuenheim (46,3 Prozent). 13,2 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind nach 2000 entstanden. 2009 lag dieser Wert noch bei 5,2 Prozent und hat sich somit um 8,0 Prozentpunkte erhöht. Die fünf Stadtteile Bahnstadt (99,5 Prozent), Bergheim (23,4 Prozent), Neuenheim (15,6 Prozent), Wieblingen (15,2 Prozent) und Rohrbach (13,6 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 Städten prozentual am zweitstärksten angestiegen. Lediglich die Stadt Heilbronn hat ein stärkeres Wachstum zu verzeichnen. In 2018 lag Heidelberg noch in der Spitzenposition.

**Tabelle 16** Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2019

Stadtteil	Anzahl Wohnun- gen		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	1.704	477	28,0	519	30,5	171	10,0	118	6,9	285	16,7	85	5,0	49	2,9	
Altstadt	5.264	3.796	72,1	117	2,2	314	6,0	730	13,9	161	3,1	77	1,5	69	1,3	
Bergheim	4.853	1.672	34,5	649	13,4	458	9,4	681	14,0	258	5,3	593	12,2	542	11,2	
Weststadt	6.815	3.758	55,1	1.137	16,7	249	3,7	746	10,9	574	8,4	93	1,4	258	3,8	
Südstadt <sup>1)</sup>	2.532	438	17,3	1.463	57,8	197	7,8	167	6,6	96	3,8	49	1,9	122	4,8	
Rohrbach	8.441	1.545	18,3	1.783	21,1	2.256	26,7	1.044	12,4	666	7,9	860	10,2	287	3,4	
Kirchheim <sup>1)</sup>	8.654	1.646	19,0	2.586	29,9	484	5,6	1.509	17,4	1.464	16,9	370	4,3	595	6,9	
Pfaffengrund	4.194	711	17,0	2.646	63,1	118	2,8	165	3,9	181	4,3	116	2,8	257	6,1	
Wieblingen	5.170	1.315	25,4	1.640	31,7	481	9,3	556	10,8	393	7,6	275	5,3	510	9,9	
Handschuhshaus	9.930	3.174	32,0	2.789	28,1	961	9,7	1.624	16,4	646	6,5	232	2,3	504	5,1	
Neuenheim	7.075	3.274	46,3	1.316	18,6	429	6,1	385	5,4	570	8,1	732	10,3	369	5,2	
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	5.306	1.242	23,4	1.504	28,3	683	12,9	894	16,8	625	11,8	208	3,9	150	2,8	
Bahnstadt	2.820	3	0,1	6	0,2	1	0,0	3	0,1	2	0,1	0	0,0	2.805	99,5	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.546</b>	<b>23.052</b>	<b>29,7</b>	<b>19.712</b>	<b>25,4</b>	<b>8.812</b>	<b>11,4</b>	<b>9.297</b>	<b>12,0</b>	<b>6.455</b>	<b>8,3</b>	<b>3.694</b>	<b>4,8</b>	<b>6.524</b>	<b>8,4</b>	

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Der Wohnungsbestand wurde in den Stadtteilen Südstadt (-13 Wohnungen) und Kirchheim (-65 Wohnungen) um insgesamt 78 Wohnungen korrigiert

Die 1- und 2-Raumwohnungen machen mit 15.234 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (77.546 Wohnungen) einen Anteil von 19,7 Prozent aus und liegt somit um 8,0 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (11,7 Prozent in 2019). 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 (51,2 Prozent), Bergheim (36,3 Prozent), Rohrbach (23,1 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 3 oder 4 Räume (40.046 Wohnungen oder 51,6 Prozent). Die restlichen 22.266 Wohnungen haben 5 und mehr Räume und somit einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 28,7 Prozent. Die sieben Stadtteile Schlierbach (49,5 Prozent), Ziegelhausen (41,0 Prozent), Wieblingen (35,7 Prozent), Emmertsgrund (35,7 Prozent), Neuenheim (34,8 Prozent), Handschuhsheim (29,7 Prozent) sowie Südstadt (29,5 Prozent) haben überdurchschnittlich viele familiengerechte Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Diese Stadtteile haben überwiegend einen großen räumlichen Bezug zu Wald- und Landwirtschaftsflächen, welche sich am Rande des Stadtgebietes befinden.

### häufigste Wohnformen

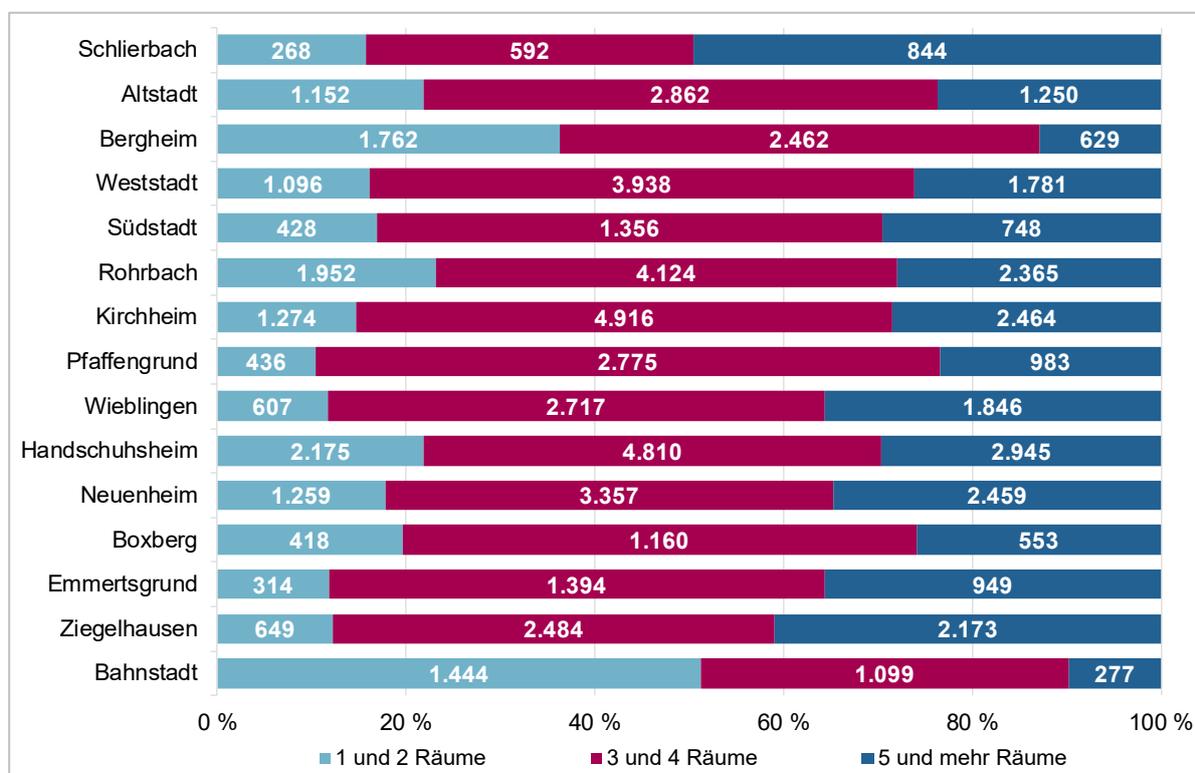
sind Wohnungen zu  
 20 Prozent mit 1 oder 2 Räumen  
 51 Prozent mit 3 oder 4 Räumen  
 29 Prozent mit 5 oder mehr Räumen

**Tabelle 17** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2019

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	1.704	147	8,6	121	7,1	263	15,4	329	19,3	289	17,0	225	13,2	330	19,4	
Altstadt	5.264	370	7,0	782	14,9	1.569	29,8	1.293	24,6	617	11,7	354	6,7	279	5,3	
Bergheim	4.853	1.137	23,4	625	12,9	1.378	28,4	1.084	22,3	470	9,7	114	2,3	45	0,9	
Weststadt	6.815	433	6,4	663	9,7	1.819	26,7	2.119	31,1	1.100	16,1	397	5,8	284	4,2	
Südstadt <sup>1)</sup>	2.532	108	4,3	320	12,6	546	21,6	810	32,0	385	15,2	158	6,2	205	8,1	
Rohrbach	8.441	946	11,2	1.006	11,9	1.869	22,1	2.255	26,7	1.185	14,0	685	8,1	495	5,9	
Kirchheim <sup>1)</sup>	8.654	473	5,5	801	9,3	2.257	26,1	2.659	30,7	1.286	14,9	638	7,4	540	6,2	
Pfaffengrund	4.194	74	1,8	362	8,6	1.201	28,6	1.574	37,5	584	13,9	228	5,4	171	4,1	
Wieblingen	5.170	189	3,7	418	8,1	1.292	25,0	1.425	27,6	909	17,6	498	9,6	439	8,5	
Handschuhsheim	9.930	1.097	11,0	1.078	10,9	2.373	23,9	2.437	24,5	1.559	15,7	677	6,8	709	7,1	
Neuenheim	7.075	679	9,6	580	8,2	1.537	21,7	1.820	25,7	1.226	17,3	579	8,2	654	9,2	
Boxberg	2.131	184	8,6	234	11,0	499	23,4	661	31,0	330	15,5	128	6,0	95	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	5.306	201	3,8	448	8,4	1.167	22,0	1.317	24,8	889	16,8	644	12,1	640	12,1	
Bahnstadt	2.820	873	31,0	571	20,2	568	20,1	531	18,8	243	8,6	32	1,1	2	0,1	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.546</b>	<b>7.043</b>	<b>9,1</b>	<b>8.191</b>	<b>10,6</b>	<b>18.994</b>	<b>24,5</b>	<b>21.052</b>	<b>27,1</b>	<b>11.655</b>	<b>15,0</b>	<b>5.589</b>	<b>7,2</b>	<b>5.022</b>	<b>6,5</b>	

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Der Wohnungsbestand wurde in den Stadtteilen Südstadt (-13 Wohnungen) und Kirchheim (-65 Wohnungen) um insgesamt 78 Wohnungen korrigiert

**Abbildung 11** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2019

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die 77.546 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von annähernd 6,0 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2019 auf jeden Einwohner 39,7 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 51,5 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 32,1 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,7 Quadratmetern je Einwohner liegen vier der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Südstadt, Neuenheim, Ziegelhausen).

**39,7** Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt je Einwohner

seit 2010 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf **konstant**

**1,94** Menschen wohnen im Durchschnitt in einer Heidelberger Wohnung

Im Durchschnitt leben 1,94 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Die Spannweite der Belegungsdichte liegt zwischen 2,61 und 1,52. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertsgrund (2,61), Kirchheim (2,11) und Wieblingen (2,04) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,52), Bahnstadt (1,75) und Ziegelhausen (1,82) ist die Belegungsdichte am geringsten.

Die Belegungsdichte ist seit dem Jahr 2010 konstant. Ein deutlicher Rückgang der Belegungsdichte ist in den Jahren von 2006 bis 2009 erkennbar. Dieser Rückgang kann hauptsächlich auf das Inkrafttreten der städtischen Zweitwohnsitzsteuer zum 01. Januar 2006 zurückgeführt werden. Seit dem Jahr 2010 bewegt sich die Belegungsdichte auf einem gleichbleibenden Niveau. Im Jahr 1970 lag die Belegungsdichte noch bei 3,0 Personen je Wohnung.

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

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2000		2005		2010		2015		2019	
	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	170.350	51,5
Altstadt	364.708	31,2	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	375.986	35,9
Bergheim	214.133	31,8	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	278.618	37,7
Weststadt	478.250	34,8	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	512.587	38,9
Südstadt	168.111	37,2	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	206.902	40,6
Rohrbach	510.060	34,8	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	656.220	39,2
Kirchheim	592.931	35,0	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	667.722	36,5
Pfaffengrund	267.864	32,2	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	300.196	37,8
Wieblingen	346.991	32,4	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	418.028	39,6
Handschuhsheim	648.829	34,0	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	731.612	39,3
Neuenheim	560.675	39,6	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	614.072	45,8
Boxberg	158.056	34,5	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	159.845	38,3
Emmertgrund	222.054	29,9	222.050	30,8	222.068	33,2	222.056	32,2	222.112	32,1
Ziegelhausen	435.860	43,8	446.730	44,7	459.703	49,8	468.384	49,8	478.557	49,6
Bahnstadt	2.914	19,3	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	191.952	39,0
<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>5.984.759</b>	<b>39,7</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

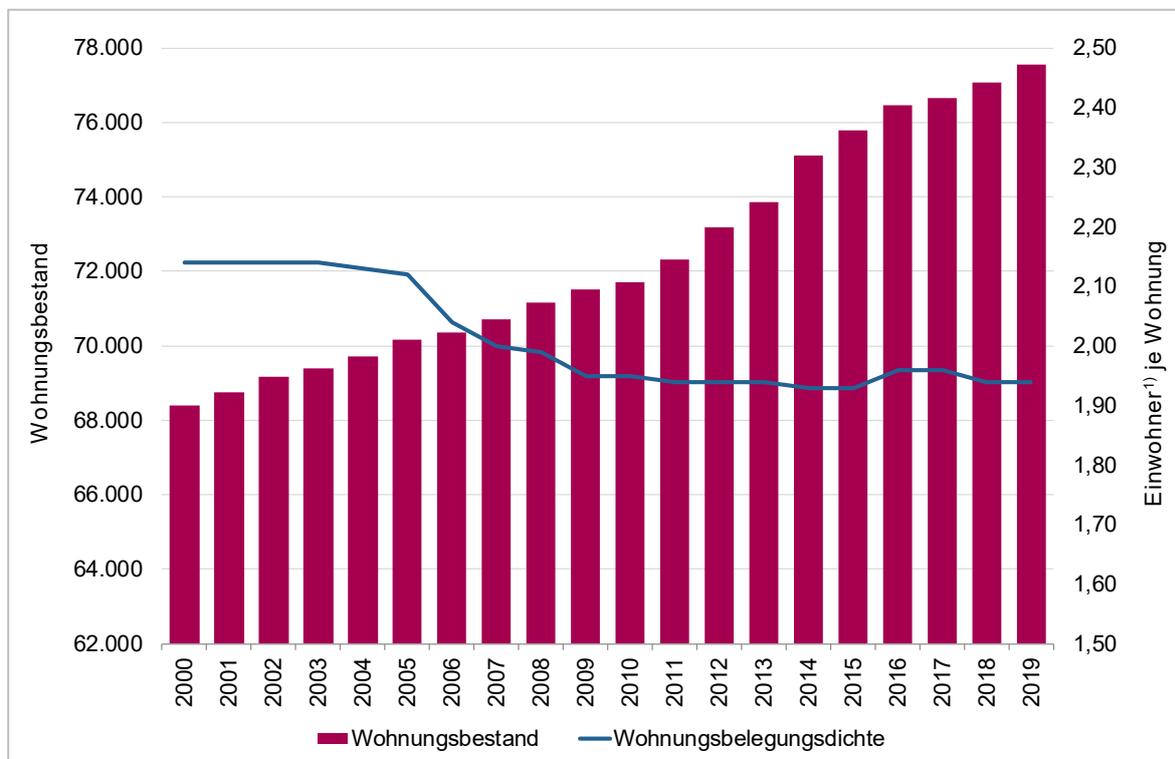
**Tabelle 19** Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Einwohner <sup>1)</sup> je Wohnungen und je Raum									
	2000		2005		2010		2015		2019	
	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	1,94	0,42
Altstadt	2,24	0,61	2,29	0,62	2,02	0,55	2,08	0,57	1,99	0,54
Bergheim	1,79	0,58	1,74	0,56	1,65	0,54	1,62	0,53	1,52	0,52
Weststadt	2,12	0,56	2,13	0,56	2,01	0,53	1,96	0,52	1,94	0,51
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	1,98	0,53
Kirchheim	2,07	0,54	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	2,11	0,53
Pfaffengrund	2,11	0,54	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,89	0,49
Wieblingen	2,35	0,58	2,25	0,55	2,02	0,49	2,07	0,50	2,04	0,49
Handschuhsheim	2,07	0,55	2,04	0,54	1,89	0,50	1,87	0,50	1,87	0,50
Neuenheim	2,25	0,53	2,14	0,51	1,93	0,47	1,91	0,46	1,90	0,46
Boxberg	2,16	0,58	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,96	0,53
Emmertgrund	2,80	0,70	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,61	0,65
Ziegelhausen	2,00	0,46	1,97	0,45	1,79	0,41	1,79	0,41	1,82	0,42
Bahnstadt	-	-	-	-	-	-	1,34	0,56	1,75	0,68
<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>1,94</b>	<b>0,51</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

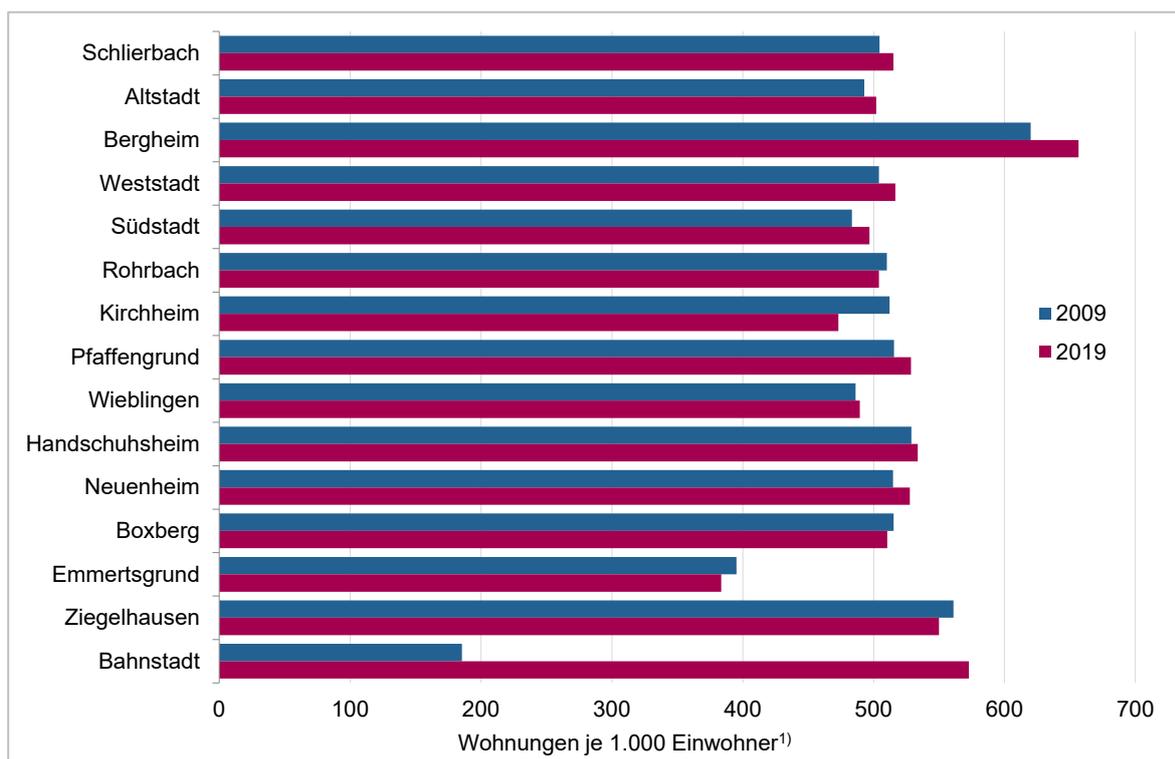
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 12** Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsichte seit 2000



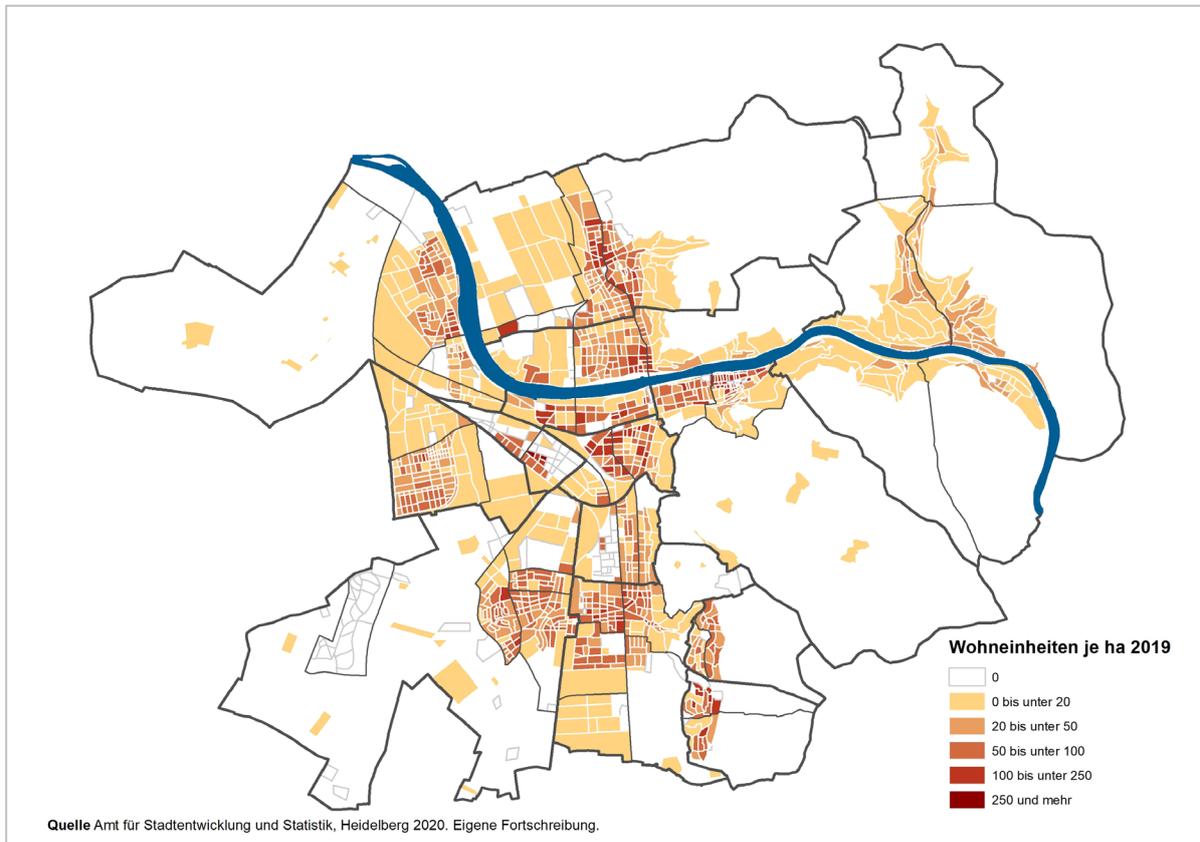
Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik  
 1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 13** Wohnungsversorgung nach Stadtteilen Vergleich 2009 und 2019



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 2019



## 5.3 Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalten sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

Der Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung liegt in Heidelberg zum 31. Dezember 2019 bei 5.563 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 7,2 Prozent des Wohnungsbestands in Heidelberg. In den Stadtteilen Emmertsgrund (45,2 Prozent), Boxberg (36,8 Prozent) sowie Bergheim (12,7 Prozent) liegt der Anteil an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Stadtteile Bahnstadt (11,8 Prozent), Kirchheim (8,9 Prozent) und Altstadt (7,4 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Die 5.563 geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung setzen sich aus 2.776 Mietwohnungen (49,9 Prozent) mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung, 2.074 Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung (37,3 Prozent) sowie 713 geförderte Haushalte (12,8 Prozent) zusammen. Die geförderten Haushalte teilen sich wiederum auf 331 Mietförderungen und 382 Eigentumsförderungen auf. Annähernd die Hälfte der geförderten Haushalte sind im Stadtteil Bahnstadt zu finden. In 2018 lag der Anteil noch bei rund einem Drittel. Von den geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung sind 5.181 Wohnungen den Mietwohnungen und 382 den eigengenutzten Wohnungen zuzuordnen.

Von den 5.563 geförderten Wohnungen und Haushalten sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung sind 4.116 Wohnungen (74,0 Prozent) im Bestand der städtischen Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH Heidelberg. Diese Wohnungen sind ausschließlich Mietwohnungen. Insgesamt besitzt die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz in etwa 7.000 Wohnungen in Heidelberg, was einem Anteil von circa 9 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht.

---

**5.563** geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung

**7,2 Prozent** der Heidelberger Wohnungen sind gefördert

**9 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 2019

Stadtteil	Wohnungen insgesamt		geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt		geförderte Mietwohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung <sup>1)</sup>		Haushalte		davon		darunter davon Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung <sup>2)</sup>	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	Miete	Eigentum	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.704	9	0,5	1	11,1	8	88,9	0	8	0	0	0,0
Altstadt	5.264	389	7,4	389	100,0	0	0,0	0	0	0	0	0,0
Bergheim	4.853	615	12,7	183	29,8	21	3,4	17	4	411	66,8	
Weststadt	6.815	79	1,2	32	40,5	10	12,7	0	10	37	46,8	
Südstadt	2.532	73	2,9	65	89,0	8	11,0	0	8	0	0,0	
Rohrbach	8.441	366	4,3	271	74,0	68	18,6	0	68	27	7,4	
Kirchheim	8.654	773	8,9	483	62,5	81	10,5	1	80	209	27,0	
Pfaffengrund	4.194	231	5,5	69	29,9	12	5,2	0	12	150	64,9	
Wieblingen	5.170	322	6,2	122	37,9	64	19,9	0	64	136	42,2	
Handschuhshaus	9.930	295	3,0	71	24,1	9	3,1	0	9	215	72,9	
Neuenheim	7.075	8	0,1	3	37,5	5	62,5	0	5	0	0,0	
Boxberg	2.131	785	36,8	50	6,4	10	1,3	0	10	725	92,4	
Emmertsgrund	2.657	1.200	45,2	1.014	84,5	54	4,5	0	54	132	11,0	
Ziegelhausen	5.306	84	1,6	23	27,4	29	34,5	2	27	32	38,1	
Bahnstadt	2.820	334	11,8	0	0,0	334	100,0	311	23	0	0,0	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.546</b>	<b>5.563</b>	<b>7,2</b>	<b>2.776</b>	<b>49,9</b>	<b>713</b>	<b>12,8</b>	<b>331</b>	<b>382</b>	<b>2.074</b>	<b>37,3</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 Sollnettokaltmiete

**Tabelle 21** Bewilligte Förderungen von Wohnungen und Haushalte nach der Eigentumsform 2009 bis 2019

Eigentumsform	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mietwohnungen	47	47	29	28	26	58	15	156	20	0	213
Eigentumswohnungen	20	15	4	2	13	15	14	15	3	4	9
Familienheime	22	9	19	25	22	21	9	9	5	3	9
<b>Gesamt</b>	<b>89</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>

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

Betrachtet man die Entwicklung von 2018 zu 2019, ist zu erkennen, dass derzeit hauptsächlich im Stadtteil Bahnstadt die Anzahl der Förderungen (+103) ansteigt. In acht Stadtteilen ist ein Rückgang festzustellen. Die stärksten Rückgänge sind in den Stadtteilen Rohrbach (-27) sowie Wieblingen (-8) zu registrieren.

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

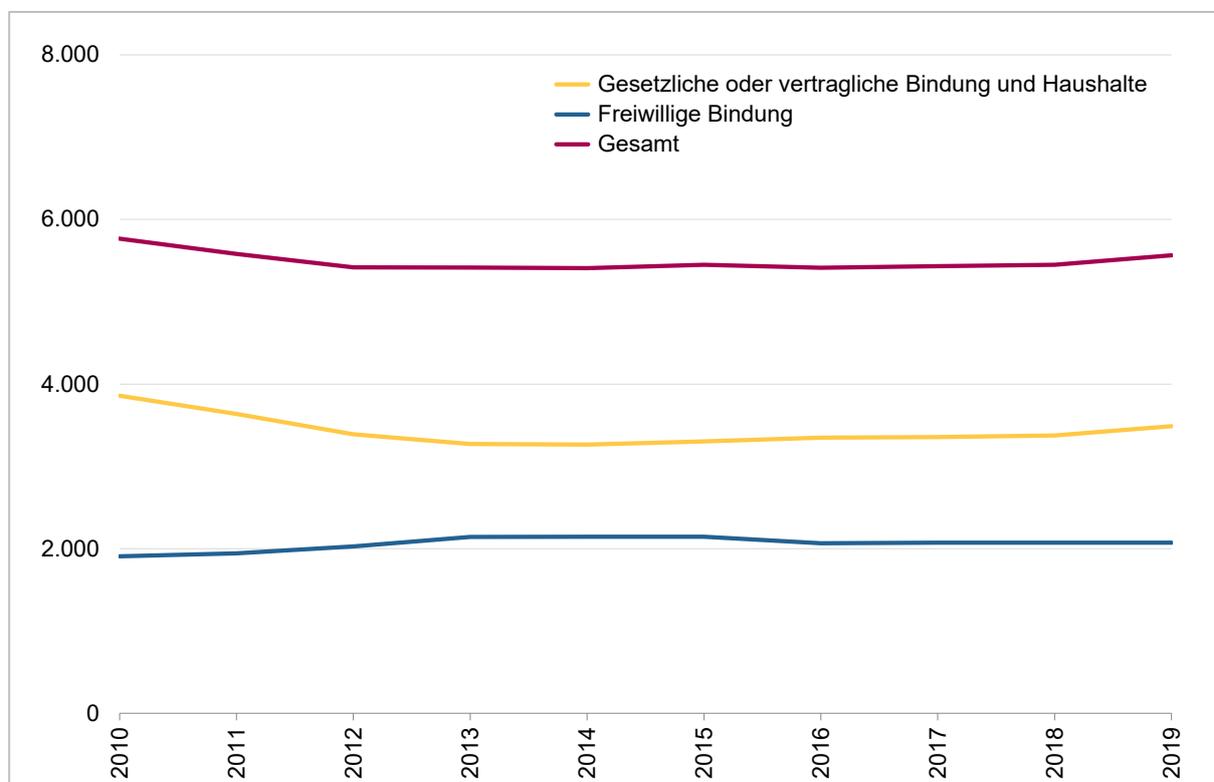
Der Anteil der geförderten Wohnungen und Haushalte mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung lag 2010 bei 66,9 Prozent. Dieser Anteil ist seitdem um 4,2 Prozentpunkte auf 62,7 Prozent zurückgegangen. Dementsprechend ist im gleichen Zeitraum der Anteil an Wohnungen mit einer freiwilligen Bindung von 33,1 Prozent auf 37,2 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 deutlich an Bedeutung gewonnen haben. 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 2018 zu 2019 nach Stadtteilen

Stadtteil	2018			2019			Veränderung 2018/2019		
	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt	Miete	darunter Eigentum	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt	Miete	darunter Eigentum	geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt	Miete	darunter Eigentum
Schlierbach	10	1	9	9	1	8	-1	0	-1
Altstadt	389	389	0	389	389	0	0	0	0
Bergheim	596	591	5	615	611	4	19	20	-1
Weststadt	79	69	10	79	69	10	0	0	0
Südstadt	75	65	10	73	65	8	-2	0	-2
Rohrbach	393	321	72	366	298	68	-27	-23	-4
Kirchheim	775	693	82	773	693	80	-2	0	-2
Pfaffengrund	197	183	14	231	219	12	34	36	-2
Wieblingen	330	258	72	322	258	64	-8	0	-8
Handschuhsheim	297	287	10	295	286	9	-2	-1	-1
Neuenheim	8	3	5	8	3	5	0	0	0
Boxberg	786	775	11	785	775	10	-1	0	-1
Emmertgrund	1.202	1.147	55	1.200	1.146	54	-2	-1	-1
Ziegelhausen	82	56	26	84	57	27	2	1	1
Bahnstadt	231	206	25	334	311	23	103	105	-2
<b>Gesamtstadt</b>	<b>5.450</b>	<b>5.044</b>	<b>406</b>	<b>5.563</b>	<b>5.181</b>	<b>382</b>	<b>113</b>	<b>137</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 2019 bei 3.489 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 nach.

## 6. Bauüberhang

### 6.1 Bauüberhang insgesamt

Zum 31. Dezember 2019 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.675 Wohnungen aus. Das ist ein Anstieg von 9,4 Prozent gegenüber 2018 (1.531 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 Bahnstadt mit 466 Wohnungen, was in etwa einem Viertel des gesamten Bauüberhangs entspricht. Die Bahnstadt ist der jüngste Stadtteil der Stadt Heidelberg und wird seit dem Jahr 2011 kontinuierlich entwickelt. Der Stadtteil Südstadt folgt mit einem Bauüberhang von 340 Wohnungen. Hiervon befinden sich 274 Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West sowie 62 Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-Mitte. Weitere 283 Wohnungen beziehungsweise 267 Wohnungen sind in den Stadtteilen Kirchheim und Rohrbach als Überhang erfasst. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 6.2.

---

**1.675**

Wohnungen sind genehmigt

davon

sind **933** Wohnungen bereits **im**

**Bau**

sind **742** Wohnungen noch **nicht**

**begonnen**

**9,4 Prozent**

mehr Wohnungen im Bauüberhang als  
2018

---

Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 933 Wohnungen (55,7 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich bereits 490 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 742 Wohnungen (44,3 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 636 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

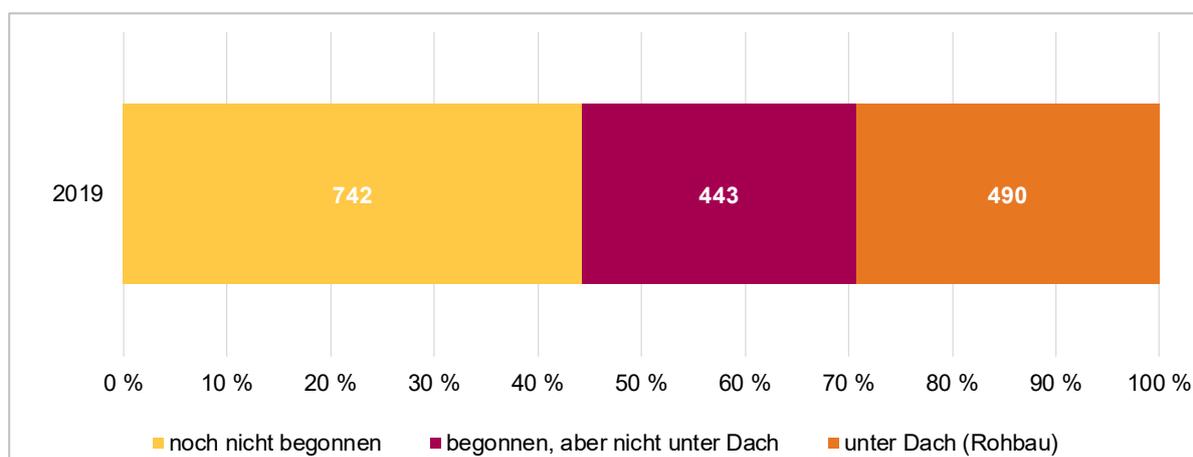
**Tabelle 23** Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2019 – Saldo aus Zu- und Abgang

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	2	1	6	6	9	3	27	158	4.552
Altstadt	3	17	5	-1	1	-2	3	26	67	1.043
Bergheim	3	14	10	-7	3	4	0	27	72	2.195
Weststadt	6	4	18	11	6	7	1	53	191	5.595
Südstadt	65	85	127	44	9	11	-1	340	890	24.398
Rohrbach	106	42	69	34	12	2	2	267	529	12.028
Kirchheim	122	59	58	22	14	3	5	283	631	14.819
Pfaffengrund	0	1	2	0	-2	-1	5	5	32	972
Wieblingen	-1	2	5	1	21	4	5	37	191	5.370
Handschuhsheim	1	1	6	15	6	-1	7	35	140	5.438
Neuenheim	-1	5	9	11	4	2	5	35	193	6.674
Boxberg	0	0	1	0	0	0	0	1	3	45
Emmertgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	14	5	12	15	10	13	4	73	286	8.039
Bahnstadt	103	117	151	83	12	0	0	466	1.182	32.591
<b>Gesamtstadt</b>	<b>421</b>	<b>354</b>	<b>474</b>	<b>234</b>	<b>102</b>	<b>51</b>	<b>39</b>	<b>1.675</b>	<b>4.565</b>	<b>123.759</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 16** Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2019 Saldo aus Zu- und Abgang



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.675 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.203 Wohnungen (71,8 Prozent) in den Jahren 2017 bis 2019 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 472 Wohnungen (28,2 Prozent) sind aus den Jahren 2016 und früher. Von diesen 472 Wohnungen wurde der Bau von 41 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht fertiggestellt werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2019 sind Baugenehmigungen für 22 Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

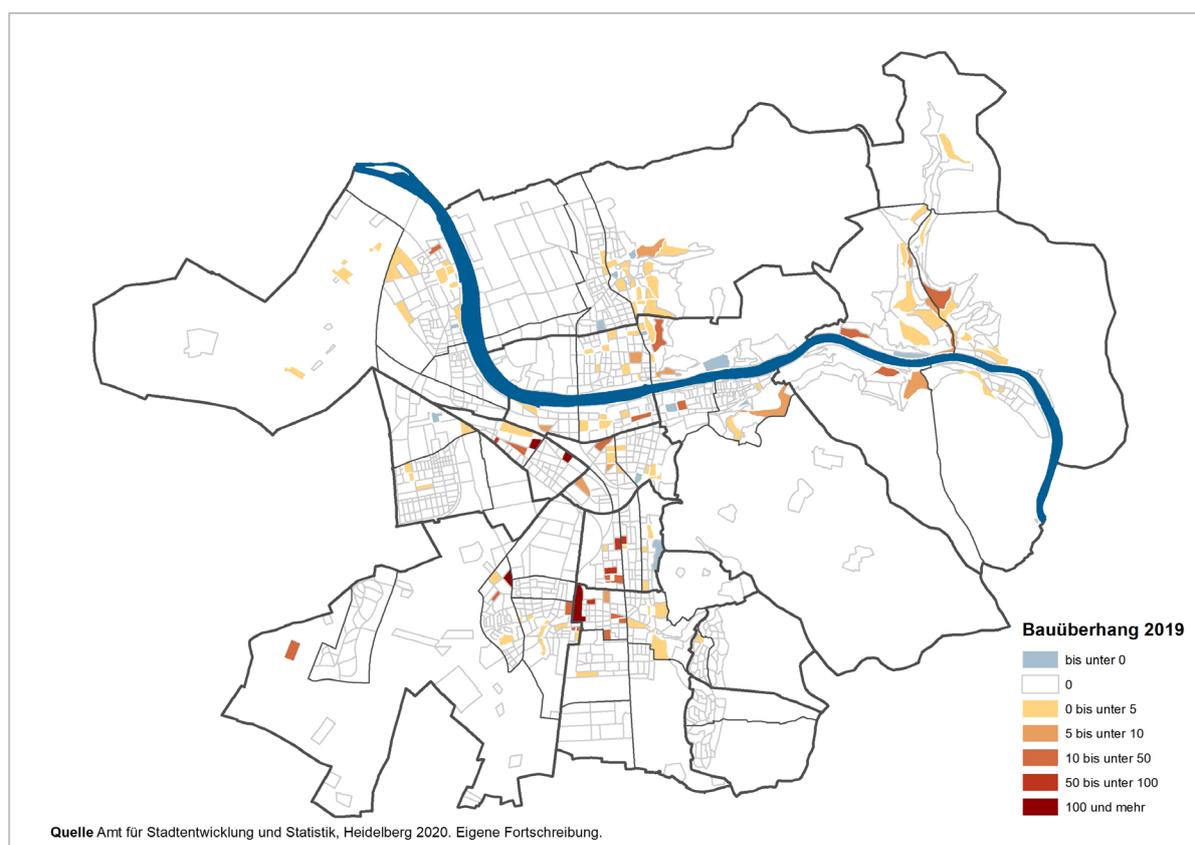
Erteilte Baugenehmigungen erlöschen gemäß Paragraf 62 Absatz 1 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Eine Fristverlängerung um 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 2016	93	33	11	49
2016	379	8	119	252
2017	117	32	7	78
2018	354	33	249	72
2019	732	636	57	39
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.675</b>	<b>742</b>	<b>443</b>	<b>490</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

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



## 6.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.457 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 87,0 Prozent des gesamten Bauüberhangs. In den nächsten Jahren werden dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen. Die Bahnstadt bleibt auch, bei der Betrachtung des Bauüberhangs, auf dem Spitzenplatz. Alle 466 in der Bahnstadt entstehende Wohnungen werden Neubauwohnungen sein. Somit befinden sich knapp über 30 Prozent der im Neubau befindlichen Wohnung in der Bahnstadt. In den Stadtteilen Südstadt (290 - darunter 287 auf den Konversionsflächen), Kirchheim (268) und Rohrbach (222) wird nach der Bahnstadt ebenso eine hohe Neubautätigkeit erwartet. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 751 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

---

**87,0 Prozent**

des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.457** Neubauwohnungen

**163** neue Wohngebäude mit **1.181**

Wohnungen, davon **68** Einfamilienhäuser

---

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

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl der Wohnungen
Schlierbach-West	In der Unteren Rombach	18
Weststadt-West	Ringstraße	20
Südstadt-Mitte	Konversionsfläche	61
Südstadt-West	Konversionsfläche	225
Rohrbach-West	Karlsruher Straße	25
Rohrbach-West	Kolbenzeil	15
Rohrbach-West	Felix-Wankel-Straße	53
Rohrbach-West	Heinrich-Fuchs-Straße	119
Kirchheim-Mitte	Langgarten	17
Kirchheim-Mitte	Obere Seegasse	10
Kirchheim-Mitte	"Im Höllenstein"	85
Kirchheim-West	Schlosskirschenweg	110
Kirchheim-West	Im Hüttenbühl	25
Kirchheim-Flur	Kurpfalzhof	23
Wieblingen-Mitte	"Neckarhamm"	21
Neuenheim-Ost	Ludolf-Krehl-Straße	11
Ziegelhausen-Ost	Peterstaler Straße	12
Ziegelhausen-West	In der Neckarhelle	10

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.457 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 1.181 Wohnungen in 163 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 7,2 Wohnungen je Wohngebäude. 68 Wohngebäude werden als Einfamilienhäuser, 11 Wohngebäude werden mit jeweils 2 Wohnungen und weitere 84 Wohngebäude mit jeweils 3 und mehr Wohnungen errichtet werden.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 1.457 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 73,0 Quadratmetern. Dieser Wert liegt nur knapp über der in 2019 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 72,6 Quadratmetern. Für die 68 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 183,0 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2019) von 201,4 Quadratmetern.

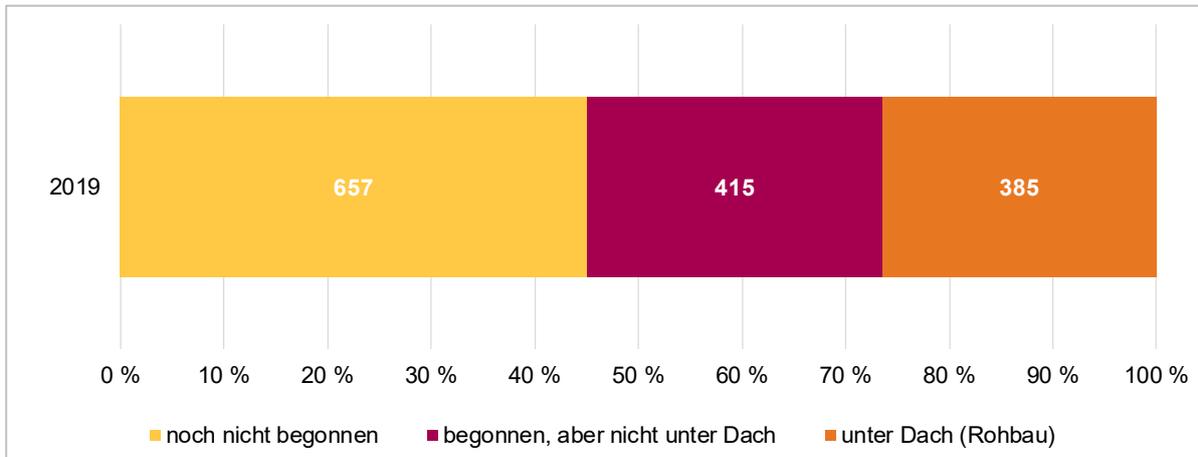
Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 664 Ein- und Zweiraumwohnungen (45,6 Prozent), 653 Wohnungen (44,8 Prozent) besitzen 3 beziehungsweise 4 Räume und 140 Wohnungen (9,6 Prozent) sind mit 5 und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 2,7 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,2 Räume haben. Die Struktur der Wohnungen unterscheidet sich gegenüber den in 2019 fertiggestellten Neubauwohnungen deutlich.

**Tabelle 26** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2019

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	1	1	6	8	8	2	26	136	4.045
Altstadt	1	1	0	0	1	0	1	4	21	321
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	11	2	16	7	2	4	1	43	132	3.919
Südstadt	18	84	128	53	7	0	0	290	817	22.705
Rohrbach	105	36	50	23	7	1	0	222	460	10.189
Kirchheim	122	51	56	22	12	1	4	268	580	13.395
Pfaffengrund	0	0	2	0	0	0	2	4	25	686
Wieblingen	0	0	2	0	21	1	0	24	117	3.331
Handschuhshheim	0	2	4	5	1	2	5	19	88	2.975
Neuenheim	0	6	9	4	4	2	7	32	158	5.311
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	2	13	18	12	10	2	59	251	6.956
Bahnstadt	103	117	151	83	12	0	0	466	1.182	32.591
<b>Gesamtstadt</b>	<b>362</b>	<b>302</b>	<b>432</b>	<b>221</b>	<b>87</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>1.457</b>	<b>3.967</b>	<b>106.424</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 18** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2019

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, werden weitere 218 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 17.300 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.

---

# 218

neue Wohnungen  
durch Umbau- und Sanierung

---

**Tabelle 27** Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2019

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche <sup>1)</sup>
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	1	0	0	-2	1	1	1	22	507
Altstadt	2	16	5	-1	0	-2	2	22	46	722
Bergheim	3	14	10	-7	3	4	0	27	72	2.195
Weststadt	-5	2	2	4	4	3	0	10	59	1.676
Südstadt	47	1	-1	-9	2	11	-1	50	73	1.693
Rohrbach	1	6	19	11	5	1	2	45	69	1.839
Kirchheim	0	8	2	0	2	2	1	15	51	1.424
Pfaffengrund	0	1	0	0	-2	-1	3	1	7	286
Wieblingen	-1	2	3	1	0	3	5	13	74	2.039
Handschuhshheim	1	-1	2	10	5	-3	2	16	52	2.463
Neuenheim	-1	-1	0	7	0	0	-2	3	35	1.363
Boxberg	0	0	1	0	0	0	0	1	3	45
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	12	3	-1	-3	-2	3	2	14	35	1.083
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>59</b>	<b>52</b>	<b>42</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>218</b>	<b>598</b>	<b>17.335</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern



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