

Heidelberg



## **Bautätigkeit 2022**

Entwicklung und räumliche Verteilung  
des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet  
im langfristigen Vergleich



# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser,

„Heidelberg, ach, wie schön!“ Hören Sie das auch häufiger? Der Satz fällt ja zumeist, wenn wir Heidelbergerinnen und Heidelberger fern der Heimat von unserem Wohnort erzählen. Unsere schöne Stadt ist beliebt und das freut uns immer wieder aufs Neue!

Spürbar ist das seit jeher auf dem Wohnungsmarkt. Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsort. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Dieser wächst in Heidelberg kontinuierlich – und das im hohen Maße, wie ein Vergleich aller Stadtkreise Baden-Württembergs zeigt. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 2010 und 2022 verbuchte Heidelberg einen Anstieg von 8,5 Prozent und liegt damit auf Rang 2 der Stadtkreise.

Der Baubericht 2022 zeigt: Insgesamt gibt es 662 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Damit steigt die Zahl der neuen Wohnungen stetig an: Zuletzt wurden im Jahr 2016 mehr Wohnungen fertiggestellt als 2022. In Summe verfügt unsere Stadt nun über 79.400 Wohnungen. 2.986 Wohnungen davon sind geförderter Wohnraum mit Sozialbindung.

Dass in Heidelberg so umfangreich neuer Wohnraum gebaut wird, verdanken wir auch den neuen Quartieren in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen. Die Südstadt leistete im vergangenen Jahr mit 353 Wohneinheiten einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Auch im Stadtteil Rohrbach entsteht mit 166 Wohnungen viel neuer Wohnraum. 119 Wohnungen davon dienen als neues Zuhause für Studierende.

Die Baubranche steht derzeit vor großen Herausforderungen mit Blick auf den Anstieg der Baupreise und Finanzierungskosten. Das schlägt sich in den geplanten Bauvorhaben nieder. Es wurden 601 Wohnungen genehmigt, im Vergleich zum Vorjahr ist das allerdings ein Rückgang von 18 Prozent (734 Wohnungen). Es ist davon auszugehen, dass sich das in den kommenden Jahren verstärken wird.

Die noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang) liegen bei 1.517 genehmigten Wohnungen, die wieder fast zur Hälfte in der Bahnstadt (568 Wohnungen) und Südstadt (237 Wohnungen) gebaut werden. Der vergleichsweise hohe Bauüberhang lässt uns eine weiterhin kontinuierliche Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten.

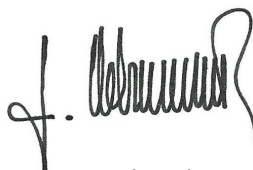
Wir wünschen Ihnen interessante Lektüre mit vielen Erkenntnisgewinnen!

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister



Jürgen Odszuck

Erster Bürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Methodik</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Baufertigstellungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Baufertigstellungen insgesamt.....	11
3.2 Neubau.....	15
3.3 Umbau/Sanierung .....	22
3.4 Abbrüche.....	23
<b>4. Bestand</b> .....	<b>25</b>
4.1 Gebäudebestand .....	25
4.2 Wohnungsbestand .....	27
4.3 Geförderter Wohnraum mit Soziabindung und geförderte Haushalte.....	33
<b>5. Baugenehmigungen</b> .....	<b>37</b>
5.1 Baugenehmigungen insgesamt .....	37
5.2 Baugenehmigungen im Neubau .....	39
5.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung.....	42
<b>6. Bauüberhang</b> .....	<b>43</b>
6.1 Bauüberhang insgesamt .....	43
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 2022 wichtige Informationen. Hierzu zählen Erkenntnisse darüber, ob die geplanten Baugebiete und Entwicklungsflächen angenommen werden und welche Dynamik im Wohnungsbau herrscht. Hinzu kommen Informationen über den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand in Heidelberg. Desweiteren liefert die Zahl der genehmigten Bauvorhaben Anhaltspunkte für die Entwicklung in den kommenden Jahren.

In 2022 standen 662 Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung. Die Zahl liegt über dem Niveau des Vorjahres (612 Wohnungen). Insgesamt entstanden 568 Wohnungen im Neubau. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag auf den Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt. Weitere 125 Wohnungen wurden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen neu errichtet. 31 Wohnungen wurden durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen.

Der Wohnungsbestand liegt zum 31. Dezember 2022 bei rund 79.400 Wohneinheiten. Im Durchschnitt wohnen 1,91 Menschen in einer Heidelberger Wohnung. Der Wert bewegt sich damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Zahl der geförderten Wohnungen mit Sozialbindung beträgt 2.986 Wohneinheiten. 2022 ist dieser Bestand um 78 Wohnungen gewachsen. 1.520 Haushalte (Stand 2021) gehören zu den Wohngeldempfängern. 3.554 Haushalte erhalten 2022 Unterstützung im Rahmen der Kosten der Unterkunft. 619 Haushalte profitieren von kommunalen Förderprogrammen.

Genehmigte Bauvorhaben umfassen im aktuellen Berichtsjahr im Saldo 601 Wohnungen. Gegenüber 2021 (734 Wohnungen) ist das ein Rückgang um 18,1 Prozent. Aufgrund des Anstiegs der Baupreise, der Baufinanzierungskosten und des Verbraucherpreisindex in den letzten Jahren, ist es fraglich, ob sich die Baugenehmigungszahlen für Heidelberg in den nächsten Jahren auf dem Niveau der letzten Jahre halten können.

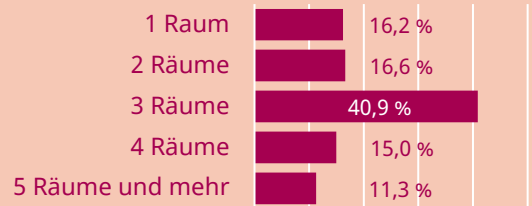
Die künftige Bautätigkeit zeigt sich in den noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang liegt im Berichtsjahr bei 1.517 genehmigten Wohnungen und somit geringfügig unter dem Vorjahresstand von 1.628. Von diesen sind 83 Prozent der Neubautätigkeit zuzuordnen. Weiterhin wird fast die Hälfte der genehmigten Wohnungen und damit der künftigen Neubautätigkeit im Stadtteil Bahnstadt (568 Wohnungen) sowie in der Südstadt (237 Wohnungen) entstehen. Der vergleichsweise hohe Bauüberhang lässt eine weiterhin kontinuierliche Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten.

**Baufertigstellungen insgesamt**



darunter **26** Prozent

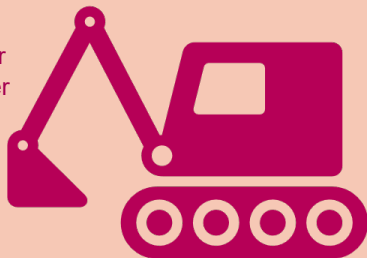
der fertiggestellten Wohnungen mit vier und mehr Räumen (inklusive Küche)



**Baufertigstellungen im Neubau**

**568** Fertigstellungen im Neubau

- 14 Einfamilienhäuser
- 6 Zweifamilienhäuser
- 51 Mehrfamilienhäuser



**71** Prozent

der Neubauwohnungen werden mit **Fernwärme** versorgt



**Wohnungsbestand**

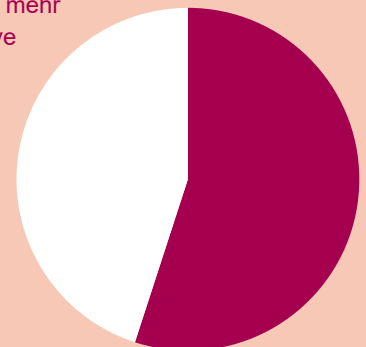
**79.364**

Wohnungen für Heidelbergerinnen und Heidelberger



**55** Prozent

des Wohnungsbestandes haben vier oder mehr Räume (inklusive Küche)





## Wohnungsbestand

**40,4** Quadratmeter

Wohnfläche je Einwohner



**2.986**

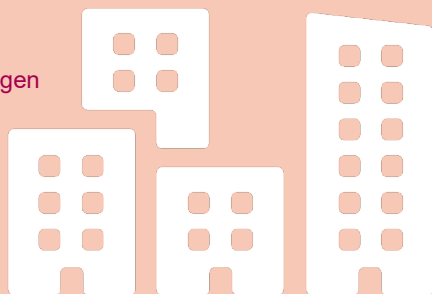
Geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung



## Baugenehmigungen

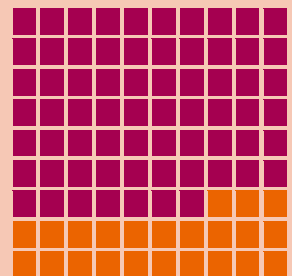
**601**

genehmigte Wohnungen in 2022



darunter **77** Prozent

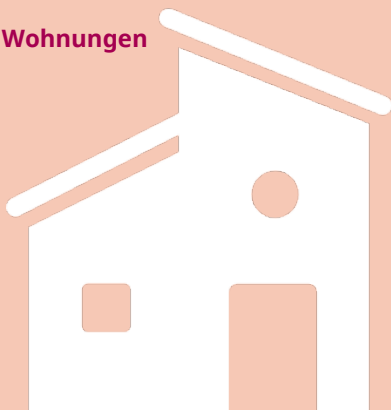
der Wohnungen im Neubau – dies entspricht 462 Wohnungen



## Bauüberhang

**1.517** Wohnungen

werden in den nächsten Jahren neu auf dem Markt erwartet



## Spitzenposition Bahnstadt

rund 570 Wohnungen sind in der Bahnstadt genehmigt



## 2. Methodik

Dieser Bericht analysiert detailliert die Struktur des Heidelberger Wohnungsmarktes. Dabei werden die aktuellen Baufertigstellungen durch Neubauprojekte, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Abbrüche ebenso in den Blick genommen wie die Baugenehmigungen. Dadurch ergeben sich Veränderungen im Wohnungsbestand. Der Bericht konzentriert sich auf die Bautätigkeit im Wohnbereich und vergleicht die Entwicklung zwischen 2012 und 2022. 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. Diese spielen bei der Schaffung von Wohnraum eine untergeordnete Rolle.

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.

Gesetzliche Grundlage zur Erhebung der im Bericht verwendeten Daten ist das Hochbaustatistikgesetz. 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 Fortschreibung der Baustatistik der Stadt Heidelberg. 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 sowie eine kleinräumige Betrachtung der Informationen abbilden zu können, wird hier die eigene Fortschreibung verwendet.

Die Kategorie des bezahlbaren Wohnraums wird ebenfalls im Bericht erfasst. Die bisherigen Kategorien geförderter Wohnraum mit Sozialbindung, der Wohnungen mit freiwilliger Bindung der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz sowie geförderte Haushalte werden neu geordnet und differenziert ausgewiesen. Die Zahl der Wohngeldempfänger und der Haushalte, welche Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, wird in den Bericht aufgenommen.

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

### Datenquelle

Eigene Fortschreibung der Baustatistik anhand der Statistischen Erhebungsbögen

Im Fokus:

### Bautätigkeit 2022

Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich.

## 3. Baufertigstellungen

### 3.1 Baufertigstellungen insgesamt

Die Zahl der Baufertigstellungen ergibt sich aus der Summe der Neubautätigkeit (Kapitel 3.2) sowie der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 3.3) abzüglich der gemeldeten Abbrüche (Kapitel 3.4). Kleinräumige Betrachtungen werden in den Kapiteln 3.2 bis 3.4 vorgenommen.

In 2022 wurden insgesamt 249 Bauvorhaben umgesetzt. Diese setzen sich aus 105 Neubaumaßnahmen, 128 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 16 Abbrüchen zusammen. Von den 249 Baumaßnahmen konnten rund zwei Drittel der Bauvorhaben (167) Wohngebäuden und etwa ein Drittel der Bauvorhaben (82) Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten Bauvorhaben wurden in den Stadtteilen Südstadt (59) und Rohrbach (27) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Wieblingen (25) und Ziegelhausen (22).

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2022 insgesamt 662 Wohnungen aus Baufertigstellungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt zusätzlich zur Verfügung. Dieser Saldo liegt somit über dem Niveau der beiden Vorjahre. Auf den Stadtteil Südstadt entfallen alleine 353 Wohnungen. Auf Rang zwei und drei folgen der Stadtteil Rohrbach mit 166 Wohnungen und der Stadtteil Wieblingen mit 37 Wohnungen.

Das Handlungsprogramm Wohnen hat 2017 nachgewiesen, dass die verfügbaren Flächen in der Bahnstadt, auf den Konversionsflächen und weiteren Potenzialen im Siedlungsbestand den Bau von durchschnittlich 800 neuen Wohnungen pro Jahr ermöglichen. Der Wohnungsbau dient als Grundlage für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle. Das 10-Punkte-Programm Wohnen formuliert dazu konkrete Zielsetzungen und Maßnahmen.

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

Das Baulandprogramm 2022-2026 hat für das Jahr 2022 – auf Basis der Bauvorhaben – 640 zu erwartende Wohnungen ermittelt. Dieser Wert wurde mit 662 fertiggestellten Wohnungen erreicht.

Seit 2018 haben die Baufertigstellungen im Neubau mit jeweils über 500 Wohneinheiten eine hohe Kontinuität erreicht.

**249**

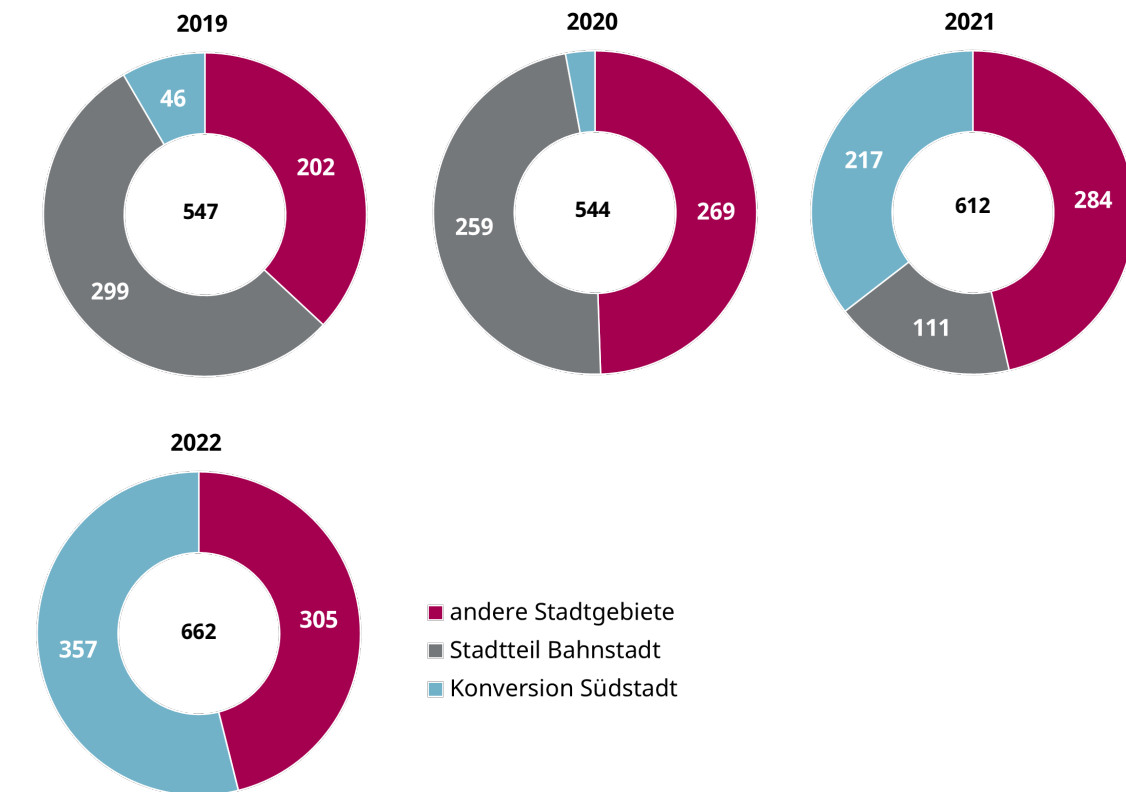
fertiggestellte Bauvorhaben in 2022

**662 zusätzliche Wohnungen**

davon

568 durch Neubautätigkeit,  
125 durch Umbau- und Sanierung,  
abzüglich 31 (Abbruch)

**Abbildung 1** Baufertigstellungen nach Bahnstadt, Konversionsflächen und übriges Stadtgebiet von 2019 bis 2022



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 662 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 488 (73,7 Prozent) Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen. 174 (26,3 Prozent) sind Wohnungen mit vier und mehr Räumen und damit für Familien geeignet.

2022 wurden mehr als sieben von zehn fertiggestellten Wohnungen (73,7 Prozent) mit ein-, zwei und drei Räumen errichtet. Der Wert liegt knapp über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2021 (71,3 Prozent). In 2022 hatte etwas mehr als jede vierte der fertiggestellten Wohnungen vier und mehr Räume. Dieser Wert liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Gründe für die diese Entwicklung, werden in den Kapiteln 3.2 (Neubau) sowie 3.4 (Abbrüche) näher erläutert.

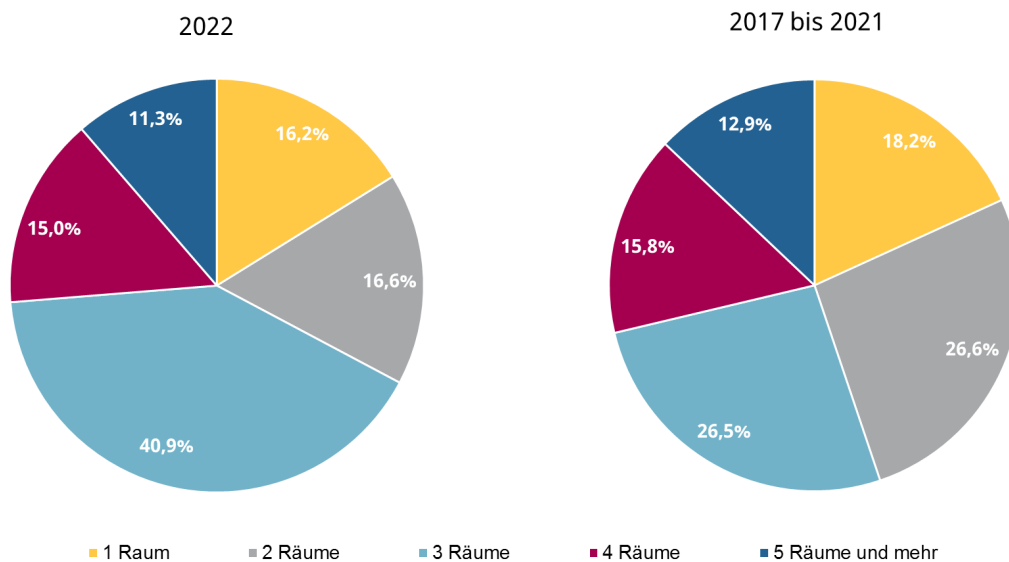
hoher Anteil an  
**kleinen Wohnungen**  
 mit ein bis drei Räumen in 2022

**Tabelle 1** Baufertigstellungen 2022 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	0	0	0	0	1	1	8	408
Altstadt	0	0	1	0	2	-1	0	2	3	61
Bergheim	1	-1	8	-4	1	0	0	5	12	285
Weststadt	7	-1	7	0	0	-1	1	13	27	1.199
Südstadt	12	79	180	71	7	1	3	353	1.073	29.072
Rohrbach	81	7	49	16	4	8	1	166	293	5.784
Kirchheim	1	1	5	1	2	5	0	15	62	1.658
Pfaffengrund	0	0	-1	-2	0	2	0	-1	1	137
Wieblingen	0	1	12	12	3	1	8	37	180	3.973
Handschuhsheim	1	-2	-2	-3	4	6	0	4	37	1.141
Neuenheim	2	24	1	1	2	0	1	31	70	1.991
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	0	1	1	0	-1	0	1	1	42
Ziegelhausen	2	2	10	6	7	0	8	35	191	3.932
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>271</b>	<b>99</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>662</b>	<b>1.958</b>	<b>49.683</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 2** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2022 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2022 ist der überwiegende Teil der fertiggestellten Wohnungen (94,4 Prozent) „im Bestand“ errichtet worden. Dieser hohe Anteil geht auf den Neubau auf den Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt zurück, der nicht als Neubaugebiet gewertet wird. Im Jahresdurchschnitt 2017 bis 2021 liegt der Anteil „im Bestand“ bei 35,6 Prozent. In „Baulücken“ sind in 2022 mit 5,6 Prozent prozentual (minus 11,1 Prozentpunkte) deutlich weniger Wohnungen entstanden als in den fünf Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei 16,7 Prozent. Insgesamt wurden 11 Wohngebäude und ein Nichtwohngebäude mit 37 Wohnungen in Baulücken errichtet. In 2022 sind „in Neubaugebieten“ keine Wohnungen entstanden. Im Zeitraum 2017 bis 2021 liegt der Anteil bei 47,2 Prozent. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ sind 2022 keine Fertigstellungen erfasst.

**Überwiegender Teil**  
 der Wohnung wird im Bestand ge-  
 baut

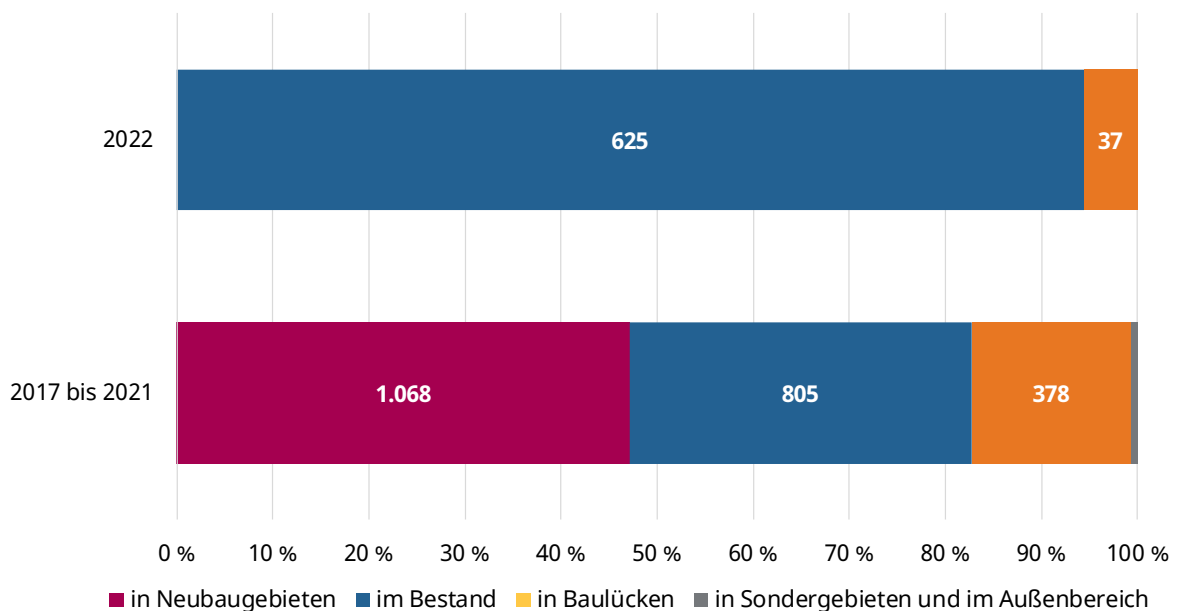
kontinuierliche innerstädtische  
**Nachverdichtung**

**Tabelle 2** Baufertigstellungen 2012 bis 2022 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
in Neubaugebieten	315	821	579	440	193	112	287	299	259	111	0
im Bestand	174	-220	227	122	122	15	77	207	220	286	625
in Baulücken	67	28	69	106	353	32	31	37	64	214	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	312	1	0	5	2	4	3	4	1	1	0
<b>Gesamt</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>	<b>612</b>	<b>662</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 3** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent – 2022 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 3.2 Neubau

Im Jahr 2022 wurden im Neubau insgesamt in 105 Gebäuden (71 Wohngebäude und 34 Nichtwohngebäude) 568 Wohnungen fertiggestellt. Hiervon befinden sich 557 Wohnungen (98,1 Prozent) in Wohngebäuden. Die restlichen 11 Wohnungen verteilen sich auf sechs Nichtwohngebäude. Von den 568 Wohnungen im Neubau befinden sich 357 Wohnungen (62,9 Prozent) im Stadtteil Südstadt, welche sich ausnahmslos auf den Konversionsflächen befinden. Weitere 120 Wohnungen (21,1 Prozent) kamen im Stadtteil Rohrbach hinzu. Hiervon entstanden alleine 119 Wohnungen in einem Gebäude für studentisches Wohnen. 40 Wohnungen (7,0 Prozent) wurden im Stadtteil Wieblingen erbaut. Etwas mehr als die Hälfte dieser Wohnungen entstand im Wieblingen Weg.

### 568

Neubauwohnungen davon  
357 Wohnungen in der Südstadt

### Südstadt löst Bahn-

stadt als wichtigstes Gebiet für

Wohnungsneubau **ab**

14 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und sechs Wohngebäude waren Zweifamilienhäuser. In weiteren 51 Wohngebäuden wurden drei und mehr Wohnungen neu errichtet. Diese haben gemäß Paragraf 35 Absatz 1, Satz 1 der Landesbauordnung einen barrierefreien Zugang zu mindestens einer Wohnung. Mit 41 Wohngebäuden mit barrierefreiem Zugang befinden sich die meisten auf den Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt.

**Tabelle 3** Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Neubau nach Stadtteilen in 2022

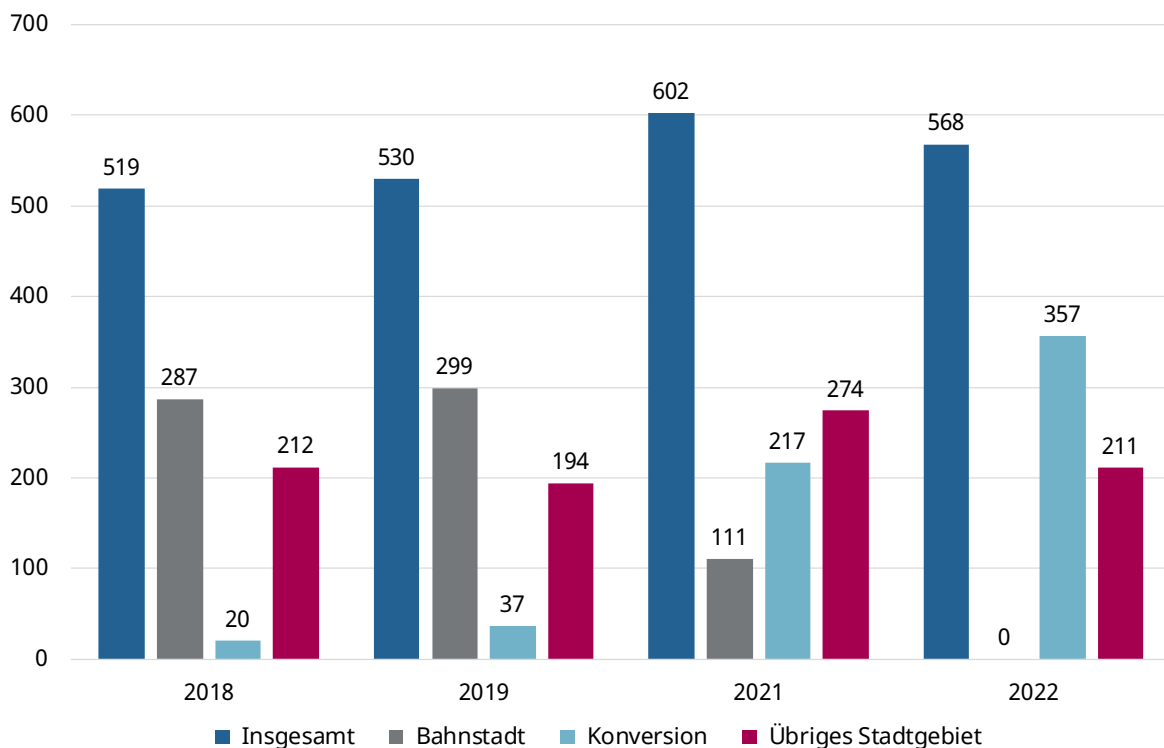
Stadtteil	Fertig- stellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadrat- metern
		Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden	
Schlierbach	1	1	0	1	1	0	388
Altstadt	3	0	3	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	4	1	3	9	3	6	551
Südstadt	55	44	11	357	356	1	29.277
Rohrbach	8	2	6	120	120	0	3.701
Kirchheim	7	5	2	5	5	0	813
Pfaffengrund	2	0	2	0	0	0	0
Wieblingen	7	6	1	40	39	1	3.994
Handschuhsheim	3	2	1	5	4	1	547
Neuenheim	4	3	1	5	5	0	1.130
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	10	7	3	26	24	2	2.918
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>105</b>	<b>71</b>	<b>34</b>	<b>568</b>	<b>557</b>	<b>11</b>	<b>43.319</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die veranschlagten Baukosten für die 105 neu errichteten Gebäude liegen bei circa 175 Millionen Euro. Von diesen sind für den Neubau der 71 Wohngebäude annähernd 93 Millionen Euro (53,0 Prozent) und für die 34 Nichtwohngebäude über 82 Millionen Euro (47,0 Prozent) veranschlagt. Für die Konversionsflächen in der Südstadt liegen die veranschlagten Baukosten bei über 73 Millionen Euro (41,9 Prozent). Hiervon entfallen rund 61 Millionen Euro auf 44 Wohngebäude.

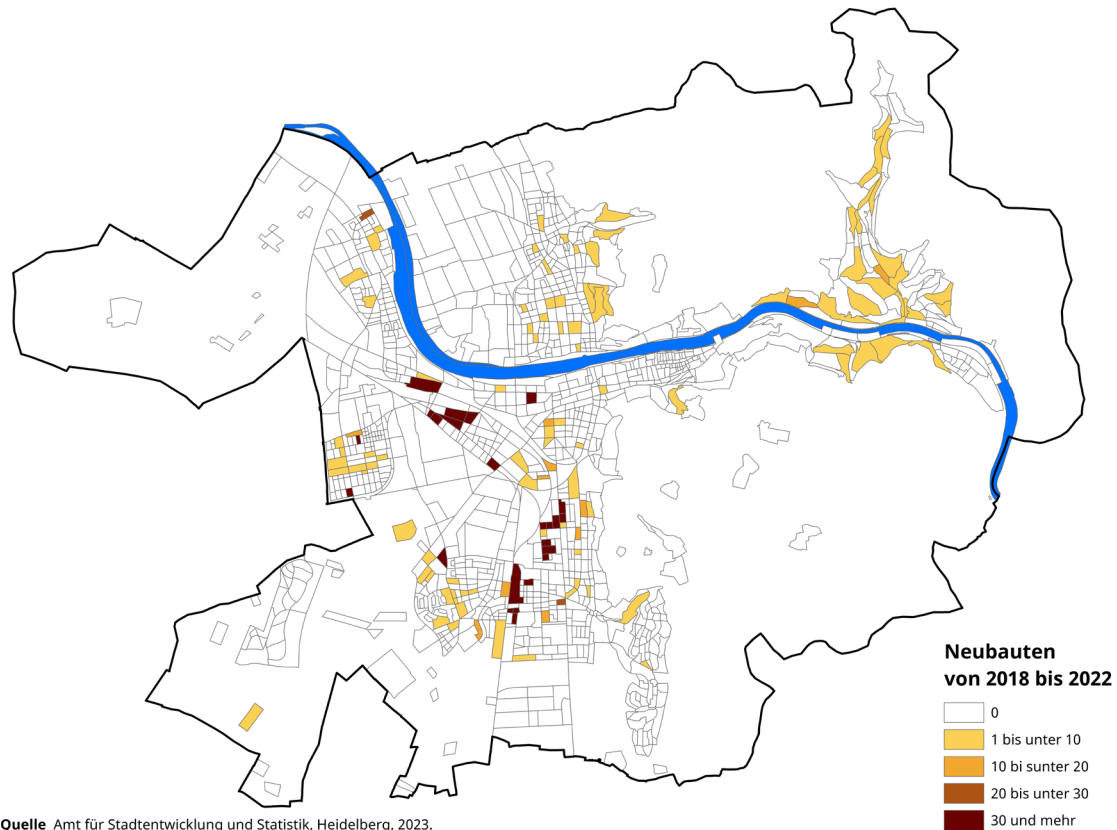
Betrachtet man die Entwicklung der Neubautätigkeit seit dem Jahr 2012 wird deutlich, dass die Bautätigkeit im Stadtgebiet Heidelberg zu einem Großteil auf die Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt entfällt. Von den im Neubau entstandenen 7.023 Wohnungen wurde etwas weniger als die Hälfte in der Bahnstadt gebaut (3.174 Wohnungen oder 45,2 Prozent). Seit 2018 findet zusätzlich zur Bahnstadt auch vermehrt auf den Konversionsflächen in der Südstadt Bautätigkeit statt. In diesem Zeitraum wurden im Neubau 2.159 Wohnungen fertiggestellt. Davon entstanden etwa drei von zehn Wohnungen in der Bahnstadt (956 Wohnungen) sowie rund jede vierte Wohnung auf den Konversionsflächen (631).

**Abbildung 4** Fertigestellte Wohnungen im Neubau von 2018 bis 2022



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik



**Abbildung 5** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2018 bis 2022 nach Baublöcken

Eine im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 76,3 Quadratmeter groß und hatte 3,1 Räume (einschließlich Küche).

Von den 568 Wohnungen im Neubau sind mit drei von vier Wohnungen (421 Wohnungen oder 74,1 Prozent) überwiegend Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen entstanden. Jede vierte Neubauwohnungen hat vier und mehr Räume (147 Wohnungen oder 25,9 Prozent). Diese Wohnungen sind aufgrund Ihrer Größe als Wohnraum für Familien geeignet. In den Jahren 2017 bis 2021 sind, wie auch im Jahr 2022, hauptsächlich Wohnungen mit ein bis drei Räumen (65,2 Prozent) gebaut worden. Der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen mit vier und mehr Räumen lag bei 34,8 Prozent und damit um rund neun Prozentpunkte höher als im aktuellen Berichtsjahr.

**76,3 qm in  
3,1 Räumen**

ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau

**Neu errichtete  
Wohnungen**

haben zu

75 Prozent 1 bis 3 Räume

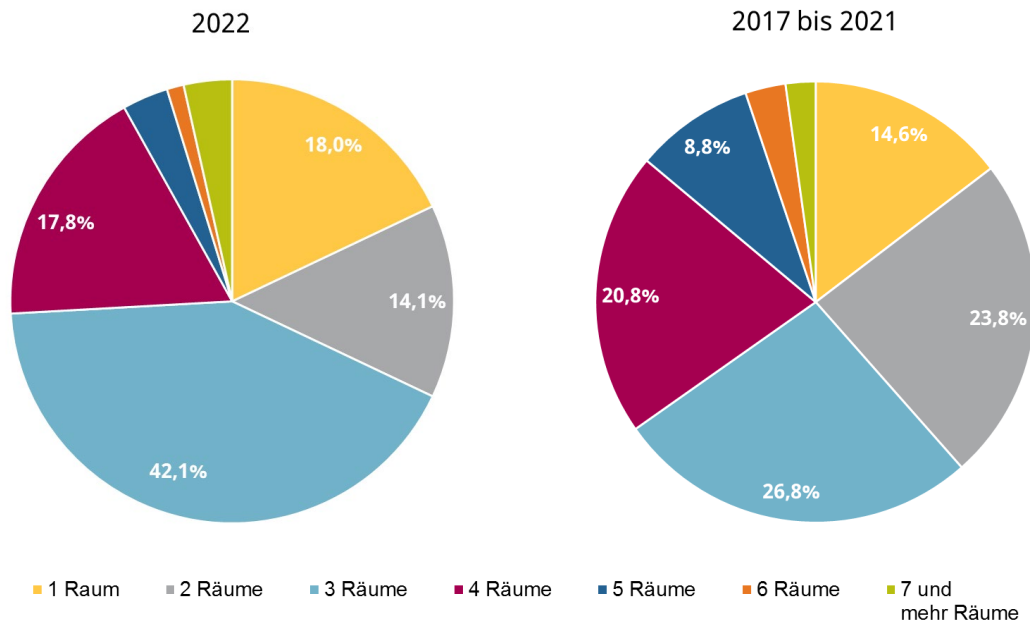
25 Prozent 4 und mehr Räume

**Tabelle 4** Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2022

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	1	1	9	388
Altstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	5	0	4	0	0	0	0	9	17	551
Südstadt	14	79	181	70	8	1	4	357	1.087	29.277
Rohrbach	81	0	33	5	0	0	1	120	209	3.701
Kirchheim	0	0	0	0	0	5	0	5	30	813
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	0	0	9	18	4	1	8	40	205	3.994
Handschuhsheim	1	0	1	0	2	0	1	5	22	547
Neuenheim	0	0	0	1	2	0	2	5	34	1.130
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	1	1	11	7	3	0	3	26	140	2.918
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>102</b>	<b>80</b>	<b>239</b>	<b>101</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>568</b>	<b>1.753</b>	<b>43.319</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 6** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2022 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Baufertigstellungen werden in vier Gebietskategorien eingeteilt. Die Gebietskategorien sind „in Neubaugebieten“, „im Bestand“ (inklusive der Konversionsflächen), „in Baulücken“ und „in Sondergebieten und im Außenbereich“ eingeteilt. Betrachtet man die Neubautätigkeit im Jahr 2022 ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „im Bestand“ mit 93,5 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. Hier sind alleine 375 der 531 Wohnungen im Stadtteil Südstadt hinzugekommen. Diese entfallen alle auf die Konversionsflächen. „In Baulücken“ sind 6,5 Prozent der Wohnungen errichtet worden. „In Neubaugebieten“ sowie „in Sondergebieten und im Außenbereich“ sind in 2022 keine neue Wohnungen hinzugekommen.

## Hohe Bautätigkeit im Bestand

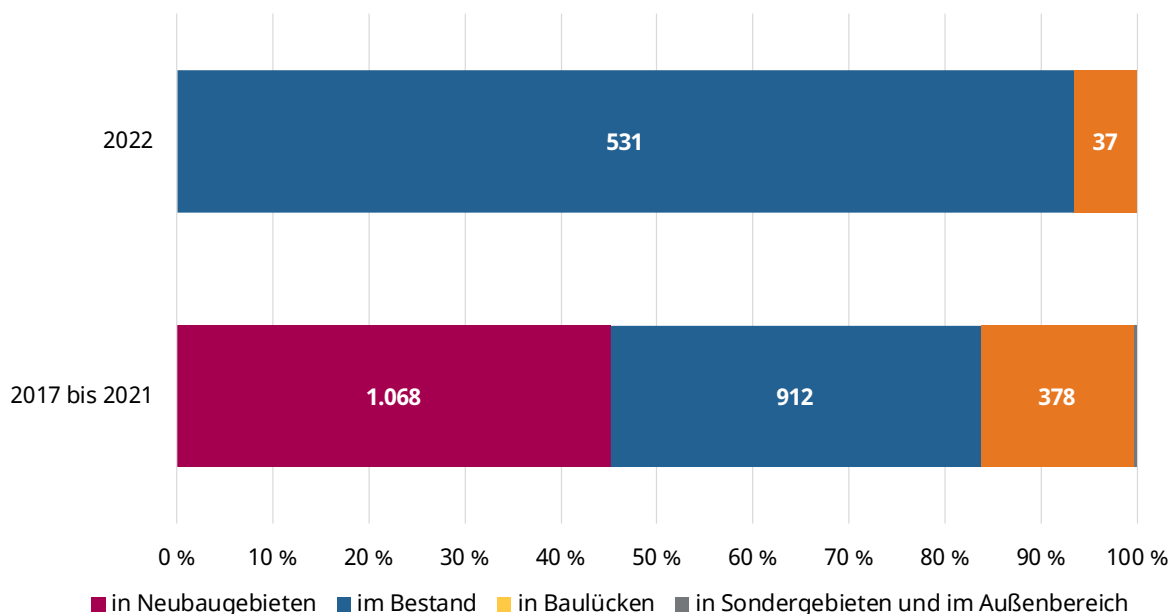
mit Schwerpunkt auf den  
Konversionsflächen Südstadt

**Tabelle 5** Baufertigstellungen im Neubau 2012 bis 2022 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
in Neubaugebieten	315	821	579	440	193	112	287	299	259	111	0
im Bestand	162	89	201	132	221	59	201	193	184	275	531
in Baulücken	67	28	67	106	353	32	31	37	64	214	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	309	0	0	5	2	3	0	1	1	2	0
<b>Gesamt</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>	<b>602</b>	<b>568</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 7** Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent 2022 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Neubau wurden insgesamt 568 Wohnungen errichtet. 401 (70,6 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 128 Wohnungen (22,5 Prozent) mit Gas sowie 36 Wohnungen (6,3 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie energetisch versorgt.

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 erneuerbareren Energien gewonnen wird. In der Energiekonzeption 2020 haben die Stadtwerke Heidelberg das Ziel festgelegt, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme zu erhöhen.

## Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen (71 Prozent)

**Tabelle 6** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der verwendeten Heizenergie 2012 bis 2022

Vorwiegende Heizenergie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Öl	0	4	0	1	0	1	0	2	0	0	0
Gas	50	18	49	85	37	20	56	28	8	30	128
Strom	2	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0
Fernwärme	567	235	647	573	682	157	402	425	430	548	401
Wärmepumpe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geo-/Umweltthermie	71	5	32	14	36	28	37	11	46	23	36
Passivhausstandard <sup>1)</sup>	136	676	103	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	27	0	15	8	14	0	23	64	24	1	3
<b>Gesamt</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>	<b>602</b>	<b>568</b>

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

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

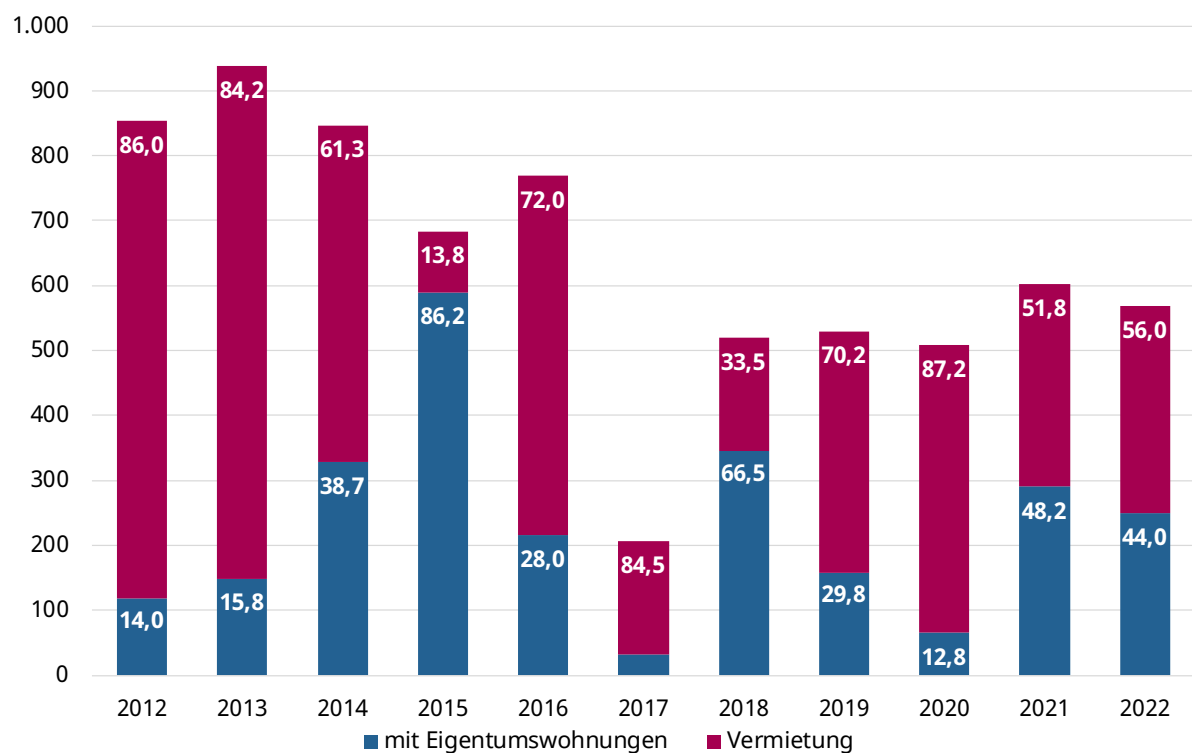
In 2022 sind insgesamt 250 der neu errichteten Wohnungen entstanden, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes 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 7** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung  
2012 bis 2022

Beabsichtigte Nutzung	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
mit Eigentumswohnungen	119	148	328	589	215	32	345	158	65	290	250
Vermietung	734	790	519	94	554	174	174	372	443	312	318
<b>Gesamt</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>	<b>602</b>	<b>568</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 8** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung  
2012 bis 2022



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

### 3.3 Umbau/Sanierung

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 128 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen und damit mehr als im Vorjahr (109). 81 Maßnahmen (63,3 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 47 Maßnahmen Nichtwohngebäude (36,7 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 125 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt. In 2021 waren es mit 45 neuen Wohnungen deutlich weniger. Die veranschlagten Baukosten für die fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen liegen bei rund 40 Millionen Euro und damit über 45 Prozent über dem Vorjahreswertes mit rund 27,5 Millionen Euro.

## 128

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

## 125 neue Wohnungen

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 81 Wohngebäuden sind 72 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden im Stadtteil Handschuhsheim (12) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Stadtteil Rohrbach (44) festzustellen.

Weiterhin wurden 47 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Zugang von 53 Wohnungen im Saldo. Diese sind hauptsächlich in den Stadtteilen Neuenheim (23), Rohrbach (14) und Kirchheim (10) entstanden.

**Tabelle 8** Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2022 – 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	2	2	0	0	0	0	20
Altstadt	12	9	3	5	3	2	350
Bergheim	9	6	3	5	5	0	285
Weststadt	11	9	2	4	6	-2	648
Südstadt	2	2	0	1	1	0	130
Rohrbach	13	5	8	58	44	14	2.875
Kirchheim	10	2	8	10	0	10	845
Pfaffengrund	6	4	2	-1	-1	0	137
Wieblingen	16	9	7	5	5	0	647
Handschuhsheim	16	12	4	1	3	-2	835
Neuenheim	15	9	6	27	4	23	1.241
Boxberg	2	2	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	42
Ziegelhausen	12	9	3	9	1	8	1.014
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>128</b>	<b>81</b>	<b>47</b>	<b>125</b>	<b>72</b>	<b>53</b>	<b>9.069</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

### 3.4 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 16 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 15 Abbruchgenehmigungen für Wohngebäude sowie eine für Nichtwohngebäude. Durch Abbrüche werden technisch veraltete Gebäude und damit auch Wohnungen, welche nicht mehr nachgefragt werden oder aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierbar sind, dem Wohnungsmarkt entzogen. Auf den freiwerdenden Flächen werden in der Regel dem Wohnungsmarkt in den Folgejahren neue Wohnungen durch Neubaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Diese entsprechen in der Regel der aktuellen Nachfrage und sind energetisch auf dem neuesten Stand.

**-31**

Wohnungsverluste durch Abbrüche

Die genehmigten Abbrüche, umfassen insgesamt 31 Wohnungen. Im Rahmen der Überwachung des Zweckentfremdungsverbotes zur Zulässigkeit von Abbruch von Wohnraum wird bei jeder Prüfung festgestellt, dass auf den durch Abbruchmaßnahmen frei gewordenen Flächen durch Ersatzneubau regelmäßig deutlich mehr Wohnraum entsteht. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Rohrbach (12), Wieblingen (8) und Südstadt (5) abgebrochen. Im Stadtteil Rohrbach befindet sich der Schwerpunkt mit dem Abbruch von 12 Wohnungen im Bereich „Fabrikstraße“.

Von den 31 abgebrochenen Wohnungen hatten neun Wohnungen (29,0 Prozent) ein bis drei Räume. 22 Wohnungen (71,0 Prozent) hatten vier 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 9** Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2022

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0
Altstadt	2	2	0	3	3	0	289
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	2	2	0	5	5	0	335
Rohrbach	6	6	0	12	12	0	792
Kirchheim	1	0	1	0	0	0	0
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	2	2	0	8	8	0	668
Handschuhsheim	2	2	0	2	2	0	241
Neuenheim	1	1	0	1	1	0	380
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	0	0	0	0	0	0
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>2.705</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Tabelle 10** Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2022

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern	
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume				
Schlierbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altstadt	2	0	0	0	0	0	0	1	3	11	289
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	2	0	1	0	1	0	1	1	5	18	335
Rohrbach	0	0	4	4	3	1	0	0	12	49	792
Kirchheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	0	0	0	8	0	0	0	0	8	32	668
Handschuhsheim	0	0	0	1	0	0	1	1	2	12	241
Neuenheim	0	0	0	0	0	0	1	1	1	15	380
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>137</b>	<b>2.705</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik



## 4. Bestand

### 4.1 Gebäudebestand

Der Wohngebäudebestand hat sich zum Vorjahr im Saldo um 59 Wohngebäude von 20.036 auf 20.095 erhöht. 71 Wohngebäude sind 2022 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2020 und später“ zugerechnet.

14 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden 10 Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“, drei Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1968“ sowie ein Wohngebäude bei der Altersklasse „1969 bis 1989“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind zwei Nichtwohngebäude zu Wohngebäuden umgewandelt worden. Im Saldo hat sich die Anzahl der Wohngebäude durch Umbaumaßnahmen um zwei erhöht.

38,4 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 (67,8 Prozent), Neuenheim (60,6 Prozent), Bergheim (56,1 Prozent) sowie Handschuhsheim (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 5,0 Prozentpunkte auf 10,5 Prozent erhöht. Die sechs Stadtteile Bahnstadt (96,4 Prozent), Wieblingen (18,1 Prozent), Rohrbach (16,4 Prozent), Kirchheim (14,8 Prozent), Südstadt (13,9 Prozent) sowie Bergheim (12,8 Prozent) haben einen höheren Anteil an neu errichteten Wohngebäuden (Altersklassen 2000 und jünger) als Heidelberg im Durchschnitt. In diesen Stadtteilen war in den vergangenen Jahren eine erhöhte Neubautätigkeit zu erkennen. 2022 gab es eine umfangreiche Bautätigkeit auf den Konversionsflächen in der Südstadt.

Die höchsten Anteile an Wohngebäuden in der modernsten Altersklasse 2020 und jünger können für die Stadtteile Südstadt (10,0 Prozent), Bahnstadt (8,6 Prozent), sowie Wieblingen (1,5 Prozent) festgestellt werden.

Die Bahnstadt ist der jüngste Stadtteil. Die ersten neuen Wohngebäude entstanden in den Jahren 2011 und später. Die Wohngebäude älteren Erstellungsdatums wurden durch die Neuordnung der kleinräumigen Gliederung im Jahr 2011 zugeordnet. In Wieblingen wurden neue Wohngebäude im Neubaugebiet Schollengewann sowie im Bereich Adlerstraße, Pfälzer Straße, Oberfeldstraße, Hermann-Treiber-Straße und im Bereich Neckarhamm, Käfertaler Straße, Sandhofer Weg fertiggestellt. Für den Stadtteil Kirchheim ist diese Entwicklung auf die Erschließung des Neubaugebiets „Im Bieth“ als auch auf die Ersatzbaumaßnahmen im Bereich „Höllenstein“ zurückzuführen. In der Südstadt sind seit Beginn der Entwicklung der Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell-Baracks kontinuierlich neue Wohngebäude hinzugekommen.

# 71

neue Wohngebäude durch  
Neubautätigkeit

## Zuwachs

vor allem auf den Konversions-  
flächen in der Südstadt

**Tabelle 11** Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2022

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon errichtet bis													
		bis 1948		1949 bis		1969 bis		1990 bis		2000 bis		2010 bis		2020 und	
				1968		1989		1999		2009		2019		später	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	793	250	31,5	269	33,9	109	13,7	91	11,5	41	5,2	31	3,9	2	0,3
Altstadt	1.089	885	81,3	37	3,4	149	13,7	4	0,4	8	0,7	5	0,5	1	0,1
Bergheim	453	254	56,1	58	12,8	79	17,4	4	0,9	40	8,8	18	4,0	0	0,0
Weststadt	1.091	740	67,8	193	17,7	78	7,1	39	3,6	11	1,0	22	2,0	8	0,7
Südstadt	804	192	23,9	419	52,1	68	8,5	13	1,6	16	2,0	16	2,0	80	10,0
Rohrbach	2.122	600	28,3	401	18,9	696	32,8	78	3,7	283	13,3	52	2,5	12	0,6
Kirchheim	2.757	789	28,6	703	25,5	651	23,6	207	7,5	180	6,5	211	7,7	16	0,6
Pfaffengrund	1.592	613	38,5	760	47,7	137	8,6	19	1,2	26	1,6	31	1,9	6	0,4
Wieblingen	1.888	648	34,3	464	24,6	350	18,5	84	4,4	151	8,0	163	8,6	28	1,5
Handschuhsheim	2.628	1.145	43,6	710	27,0	488	18,6	121	4,6	82	3,1	76	2,9	6	0,2
Neuenheim	1.674	1.014	60,6	373	22,3	149	8,9	39	2,3	60	3,6	30	1,8	9	0,5
Boxberg	333	0	0,0	181	54,4	148	44,4	1	0,3	2	0,6	1	0,3	0	0,0
Emmertgrund	433	1	0,2	0	0,0	330	76,2	102	23,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Ziegelhausen	2.216	574	25,9	717	32,4	586	26,4	176	7,9	85	3,8	62	2,8	16	0,7
Bahnstadt	222	3	1,4	2	0,9	2	0,9	1	0,5	0	0,0	195	87,8	19	8,6
<b>Gesamtstadt</b>	<b>20.095</b>	<b>7.708</b>	<b>38,4</b>	<b>5.287</b>	<b>26,3</b>	<b>4.020</b>	<b>20,0</b>	<b>979</b>	<b>4,9</b>	<b>985</b>	<b>4,9</b>	<b>913</b>	<b>4,5</b>	<b>203</b>	<b>1,0</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die meisten Wohngebäude in Heidelberg sind Ein- und Zweifamilienhäuser (59,1 Prozent). Die restlichen 40,9 Prozent sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Insgesamt weisen neun der 15 Heidelberger Stadtteile einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngebäuden mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Die drei Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,7 Prozent), Emmertgrund (73,7 Prozent) und Ziegelhausen (73,1 Prozent). Bei den Mehrfamilienhäusern sind es die Stadtteile Bergheim (82,1 Prozent), Weststadt (76,5 Prozent) und Bahnstadt (73,0 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

**Tabelle 12** Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2022

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon mit ... Wohnungen							
		Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser /		Mehrfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		(auch Reihen- und		Einfamilienhäuser mit		mit 3 bis 6		mit 7 und mehr	
		Doppelhäuser)		Einliegerwohnungen		Wohnungen		Wohnungen	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	
Schlierbach	793	440	55,5	208	26,2	131	16,5	14	1,8
Altstadt	1.089	193	17,7	189	17,4	493	45,3	214	19,7
Bergheim	453	44	9,7	37	8,2	134	29,6	238	52,5
Weststadt	1.091	137	12,6	119	10,9	456	41,8	379	34,7
Südstadt	804	258	32,1	134	16,7	284	35,3	128	15,9
Rohrbach	2.122	941	44,3	346	16,3	523	24,6	312	14,7
Kirchheim	2.757	1.175	42,6	576	20,9	736	26,7	270	9,8
Pfaffengrund	1.592	861	54,1	249	15,6	396	24,9	86	5,4
Wieblingen	1.888	1.018	53,9	360	19,1	374	19,8	136	7,2
Handschuhsheim	2.628	1.115	42,4	486	18,5	694	26,4	333	12,7
Neuenheim	1.674	432	25,8	336	20,1	721	43,1	185	11,1
Boxberg	333	181	54,4	48	14,4	26	7,8	78	23,4
Emmertgrund	433	249	57,5	70	16,2	13	3,0	101	23,3
Ziegelhausen	2.216	932	42,1	687	31,0	507	22,9	90	4,1
Bahnstadt	222	58	26,1	2	0,9	10	4,5	152	68,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>20.095</b>	<b>8.034</b>	<b>40,0</b>	<b>3.847</b>	<b>19,1</b>	<b>5.498</b>	<b>27,4</b>	<b>2.716</b>	<b>13,5</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 4.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr von 78.702 auf 79.364 erhöht. Alle 662 im Saldo fertiggestellte Wohnungen wurden der Altersklasse „2020 und später“ zugerechnet.

29,0 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes wurden in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen drei Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohnungsbestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (72,0 Prozent), Weststadt (54,7 Prozent) sowie Neuenheim (46,0 Prozent). 15,3 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind nach 2000 neu entstanden. 2010 lag dieser Wert noch bei 5,4 Prozent und hat sich somit um 9,9 Prozentpunkte erhöht. Die sechs Stadtteile Bahnstadt (99,5 Prozent), Südstadt (25,1 Prozent), Bergheim (23,8 Prozent), Wieblingen (16,8 Prozent), Rohrbach (16,6 Prozent) und Neuenheim (16,1 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.

### 79.364 Wohnungen

in Heidelberg

rund **8.500**

neue Wohnungen seit 2010

**Tabelle 13** Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2022

Stadtteil	Anzahl		davon errichtet bis														
			Wohnungen		bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1989		1990 bis 1999		2000 bis 2009		2010 bis 2019		2020 und später
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	
Schlierbach	1.702	476	28,0	515	30,3	288	16,9	285	16,7	85	5,0	49	2,9	4	0,2		
Altstadt	5.263	3.789	72,0	116	2,2	1.044	19,8	161	3,1	77	1,5	68	1,3	8	0,2		
Bergheim	4.879	1.672	34,3	649	13,3	1.139	23,3	258	5,3	592	12,1	542	11,1	27	0,6		
Weststadt	6.876	3.758	54,7	1.126	16,4	995	14,5	574	8,3	93	1,4	258	3,8	72	1,0		
Südstadt	3.137	437	13,9	1.458	46,5	360	11,5	96	3,1	49	1,6	122	3,9	615	19,6		
Rohrbach	8.732	1.532	17,5	1.783	20,4	3.300	37,8	666	7,6	860	9,8	287	3,3	304	3,5		
Kirchheim	8.912	1.644	18,4	2.581	29,0	1.993	22,4	1.464	16,4	370	4,2	595	6,7	265	3,0		
Pfaffengrund	4.202	710	16,9	2.617	62,3	283	6,7	181	4,3	116	2,8	257	6,1	38	0,9		
Wieblingen	5.258	1.307	24,9	1.637	31,1	1.037	19,7	393	7,5	275	5,2	510	9,7	99	1,9		
Handschuhsheim	9.951	3.173	31,9	2.784	28,0	2.585	26,0	646	6,5	232	2,3	504	5,1	27	0,3		
Neuenheim	7.106	3.271	46,0	1.305	18,4	814	11,5	570	8,0	732	10,3	369	5,2	45	0,6		
Boxberg	2.133	0	0,0	1.557	73,0	485	22,7	78	3,7	4	0,2	7	0,3	2	0,1		
Emmertsgrund	2.658	1	0,0	0	0,0	2.200	82,8	456	17,2	0	0,0	0	0,0	1	0,0		
Ziegelhausen	5.365	1.241	23,1	1.501	28,0	1.575	29,4	625	11,6	208	3,9	150	2,8	65	1,2		
Bahnstadt	3.190	3	0,1	6	0,2	4	0,1	2	0,1	0	0,0	2.805	87,9	370	11,6		
<b>Gesamtstadt</b>	<b>79.364</b>	<b>23.014</b>	<b>29,0</b>	<b>19.635</b>	<b>24,7</b>	<b>18.102</b>	<b>22,8</b>	<b>6.455</b>	<b>8,1</b>	<b>3.693</b>	<b>4,7</b>	<b>6.523</b>	<b>8,2</b>	<b>1.942</b>	<b>2,4</b>		

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Ein- bis Dreiraumwohnungen machen mit 35.554 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (79.364 Wohnungen) einen Anteil von 44,8 Prozent aus und liegen somit um 13,7 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (31,1 Prozent). 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 sechs Stadtteilen Bahnstadt (71,8 Prozent), Bergheim (65,0 Prozent), Altstadt (51,7 Prozent), Rohrbach (46,4 Prozent), Handschuhsheim (45,7 Prozent) sowie Südstadt (44,9 Prozent) liegt der Anteil an kleineren Wohnungen gemessen an der Raumzahl über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Mehr als jede zweite Wohnung in Heidelberg hat vier oder mehr Räume (43.810 Wohnungen oder 55,2 Prozent). Wohnungen mit vier und mehr Räumen können als familienfreundliche Wohnungen angesehen werden. In neun der 15 Heidelberger Stadtteilen liegt der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen über dem städtischen Durchschnitt. Die drei Stadtteile Schlierbach (68,8 Prozent), Ziegelhausen (65,8 Prozent) sowie Emmertsgrund (63,5 Prozent) weisen hierbei die höchsten Anteile auf.

## Wohnformen

Wohnungen sind zu  
45 Prozent mit 1 bis 3 Räumen  
55 Prozent mit 4 oder mehr Räumen

**50.000**

## Mietwohnungen

darunter

**15 Prozent**

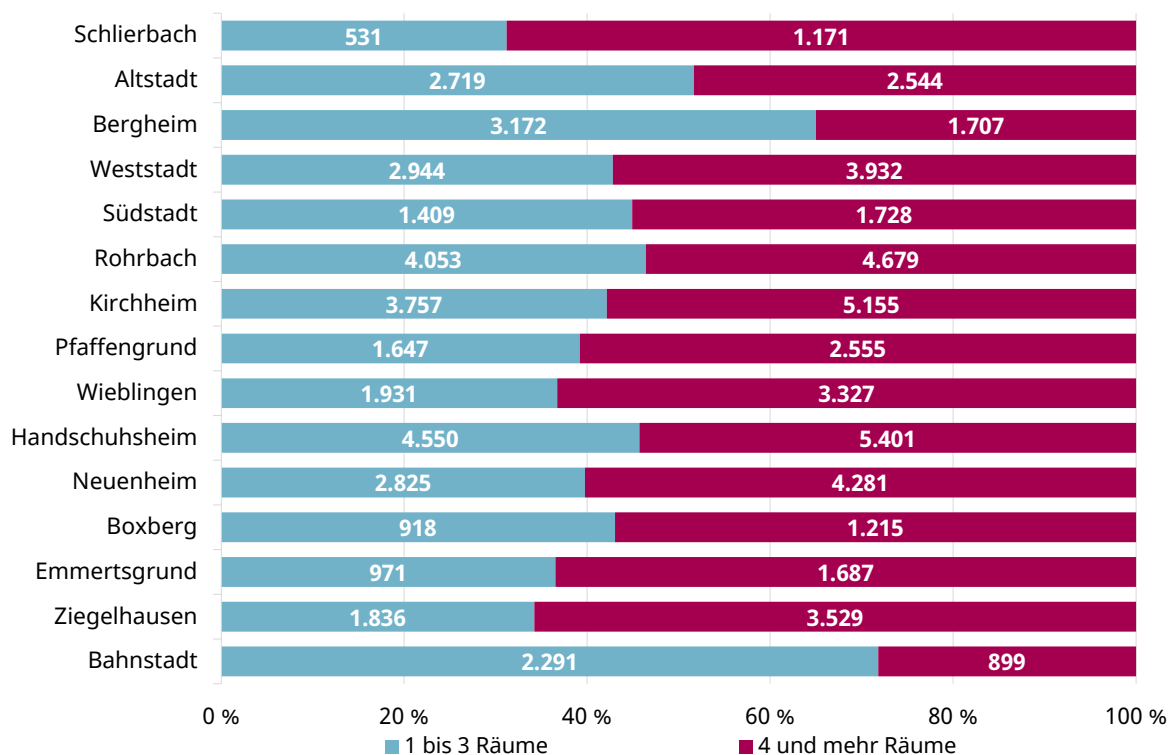
im Bestand der GGH

In der Heidelberg-Studie 2018 „Leben und Wohnen“ wurde festgestellt, dass 63 Prozent der Befragten zur Miete und 37 Prozent im Eigentum wohnen. Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses kann angenommen werden, dass von den 79.364 Bestandswohnungen rund 50.000 Wohnungen Mietwohnungen und in etwa 29.400 Eigentumswohnungen sind. Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) hat über 7.300 Mietwohnungen im Bestand, das entspricht einem Anteil von annähernd 15 Prozent an allen Heidelberger Mietwohnungen.

**Tabelle 14** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2022

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	1.702	146	8,6	122	7,2	263	15,5	331	19,4	284	16,7	226	13,3	330	19,4
Altstadt	5.263	370	7,0	782	14,9	1.567	29,8	1.291	24,5	620	11,8	351	6,7	282	5,4
Bergheim	4.879	1.140	23,4	638	13,1	1.394	28,6	1.071	22,0	472	9,7	119	2,4	45	0,9
Weststadt	6.876	442	6,4	676	9,8	1.826	26,6	2.125	30,9	1.105	16,1	416	6,1	286	4,2
Südstadt	3.137	146	4,7	455	14,5	808	25,8	932	29,7	418	13,3	171	5,5	207	6,6
Rohrbach	8.732	1.059	12,1	1.058	12,1	1.936	22,2	2.294	26,3	1.194	13,7	694	7,9	497	5,7
Kirchheim	8.912	599	6,7	864	9,7	2.294	25,7	2.668	29,9	1.299	14,6	644	7,2	544	6,1
Pfaffengrund	4.202	71	1,7	370	8,8	1.206	28,7	1.567	37,3	582	13,9	231	5,5	175	4,2
Wieblingen	5.258	200	3,8	423	8,0	1.308	24,9	1.450	27,6	926	17,6	501	9,5	450	8,6
Handschuhsheim	9.951	1.097	11,0	1.076	10,8	2.377	23,9	2.443	24,6	1.565	15,7	680	6,8	713	7,2
Neuenheim	7.106	679	9,6	607	8,5	1.539	21,7	1.818	25,6	1.232	17,3	579	8,1	652	9,2
Boxberg	2.133	184	8,6	235	11,0	499	23,4	662	31,0	329	15,4	128	6,0	96	4,5
Emmertsgrund	2.658	132	5,0	182	6,8	657	24,7	739	27,8	583	21,9	231	8,7	134	5,0
Ziegelhausen	5.365	208	3,9	451	8,4	1.177	21,9	1.327	24,7	900	16,8	654	12,2	648	12,1
Bahnstadt	3.190	959	30,1	669	21,0	663	20,8	606	19,0	259	8,1	32	1,0	2	0,1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>79.364</b>	<b>7.432</b>	<b>9,4</b>	<b>8.608</b>	<b>10,8</b>	<b>19.514</b>	<b>24,6</b>	<b>21.324</b>	<b>26,9</b>	<b>11.768</b>	<b>14,8</b>	<b>5.657</b>	<b>7,1</b>	<b>5.061</b>	<b>6,4</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 9** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2022

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Tabelle 15** Schätzung des Wohnungsbestandes in Heidelberg nach der Eigentumsform und Anteil der Mietwohnungen der GGH

Jahr	Wohnungsbestand insgesamt	davon		Wohnungsbestand der GGH	
		Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	absolut	Anteil in Prozent (bezogen auf die Mietwohnungen)
2017	76.665	48.299	28.366	6.936	14,4
2018	77.077	48.559	28.518	7.046	14,5
2019	77.546	48.854	28.692	7.184	14,7
2020	78.090	49.197	28.893	7.323	14,9
2021	78.702	49.582	29.120	7.332	14,8
2022	79.364	49.999	29.365	7.332	14,7

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

Die 79.364 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von über 6,1 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2022 auf jeden Einwohner 40,4 Quadratmeter. Dies bedeutet einen Rückgang um 0,5 Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr (40,9). Dies ist damit zu erklären, dass die Zahl der Einwohner stärker angestiegen ist, als die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen rechnerisch über 51,8 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 32,8 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 40,4 Quadratmetern je Einwohner, liegen drei der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Neuenheim, Ziegelhausen).

Im Durchschnitt leben 1,91 Menschen in einer Heidelberger Wohnung und damit ungefähr so viele wie in 2021 (1,89). Die Spannweite der Belegungsdichte liegt zwischen 2,55 und 1,53. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertsgrund (2,55), Südstadt (2,04) und in Wieblingen (2,03) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,53), Ziegelhausen (1,78), sowie Neuenheim und Handschuhsheim (jeweils 1,83) ist die Belegungsdichte am geringsten.

Die Belegungsdichte bewegt sich von 2010 bis 2021 auf einem konstanten Niveau. 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

**40,4**

Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt je Einwohner

**Rückgang**

der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf um 0,5 Quadratmeter gegenüber 2021

**1,91**

Menschen wohnen im Durchschnitt in einer Heidelberger Wohnung

**konstante**

Wohnungsbelegungsdichte zum Vorjahr

**Tabelle 16** Entwicklung der Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner<sup>1)</sup> nach Stadtteilen seit 2005

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2005		2010		2015		2020		2022	
	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner
Schlierbach	157.589	44,4	164.520	49,1	167.108	50,7	170.326	52,6	170.845	51,8
Altstadt	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	376.030	37,4	376.013	37,2
Bergheim	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	279.257	38,8	280.696	37,5
Weststadt	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	514.468	40,1	519.093	39,3
Südstadt	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	209.140	40,7	256.291	40,0
Rohrbach	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	659.186	40,2	670.887	40,1
Kirchheim	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	676.308	38,8	679.869	37,9
Pfaffengrund	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	301.733	38,0	301.908	37,5
Wieblingen	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	422.611	40,3	427.208	39,9
Handschuhsheim	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	732.838	40,0	735.626	40,3
Neuenheim	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	614.468	47,1	617.731	47,4
Boxberg	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	159.950	39,2	160.077	38,5
Emmertsgrund	222.050	30,8	222.068	33,2	222.056	32,2	222.112	32,8	222.171	32,8
Ziegelhausen	446.730	44,7	459.703	49,8	468.384	49,8	479.868	50,6	485.701	50,8
Bahnstadt	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	207.340	36,5	218.227	36,9
<b>Gesamtstadt</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>	<b>6.122.343</b>	<b>40,4</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

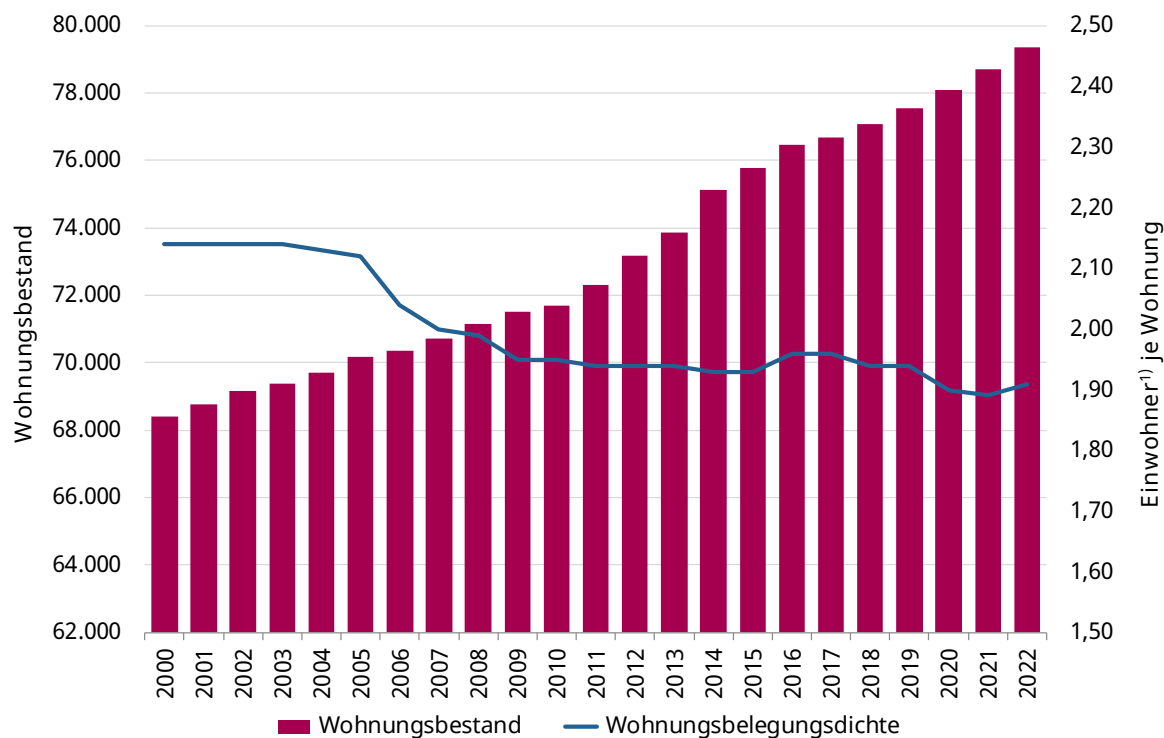
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Tabelle 17** Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2005

Stadtteil	Einwohner <sup>1)</sup> je Wohnungen und je Raum									
	2005		2010		2015		2020		2022	
	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum
Schlierbach	2,15	0,47	1,98	0,43	1,93	0,42	1,90	0,41	1,94	0,42
Altstadt	2,29	0,62	2,02	0,55	2,08	0,57	1,91	0,52	1,92	0,52
Bergheim	1,74	0,56	1,65	0,54	1,62	0,53	1,48	0,51	1,53	0,52
Weststadt	2,13	0,56	2,01	0,53	1,96	0,52	1,88	0,50	1,92	0,51
Südstadt	2,14	0,53	2,05	0,50	1,75	0,44	2,01	0,50	2,04	0,53
Rohrbach	2,04	0,56	1,99	0,53	2,02	0,54	1,93	0,52	1,91	0,52
Kirchheim	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	1,98	0,50	2,01	0,52
Pfaffengrund	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,89	0,48	1,92	0,49
Wieblingen	2,25	0,55	2,02	0,49	2,07	0,50	2,01	0,48	2,03	0,49
Handschuhsheim	2,04	0,54	1,89	0,50	1,87	0,50	1,84	0,49	1,83	0,49
Neuenheim	2,14	0,51	1,93	0,47	1,91	0,46	1,84	0,44	1,83	0,44
Boxberg	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,91	0,51	1,95	0,52
Emmertersgrund	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,55	0,63	2,55	0,63
Ziegelhausen	1,97	0,45	1,79	0,41	1,79	0,41	1,79	0,41	1,78	0,41
Bahnstadt	-	-	-	-	1,34	0,56	1,85	0,72	1,85	0,72
<b>Gesamtstadt</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>	<b>1,91</b>	<b>0,50</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

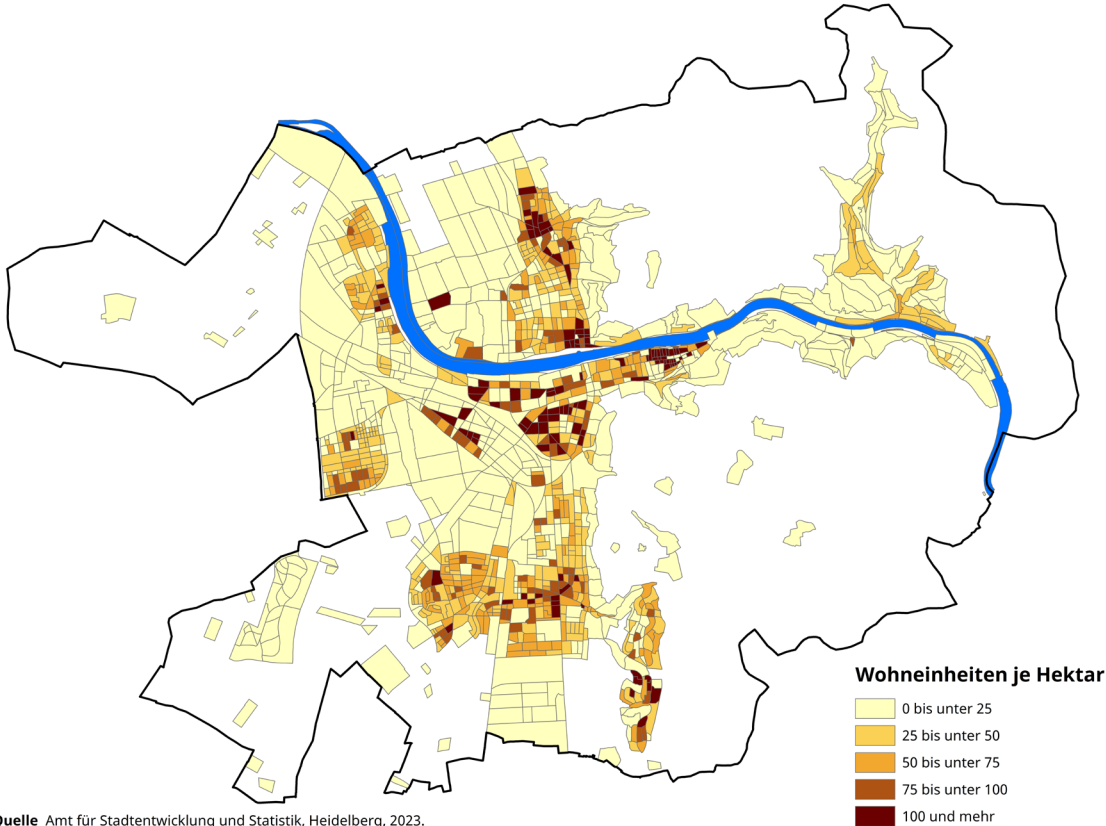
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 10** Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsdichte seit 2000

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 11** Wohnungsdichte in Heidelberg nach Baublöcken zum 31. Dezember 2022



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, 2023.



## 4.3 Geförderter Wohnraum mit Soziabindung und geförderte Haushalte

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit Soziabindung liegt in Heidelberg zum 31. Dezember 2022 bei 2.986 und damit um 78 (+2,7 Prozent) über dem Vorjahreswert (2.908). Dies entspricht einem Anteil von 6,0 Prozent des Mietwohnungsbestands. In den Stadtteilen Emmertsgrund (38,1 Prozent) und Südstadt (11,5 Prozent) liegt der Anteil an geförderten Mietwohnungen mit Soziabindung, bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen, deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 3,8 Prozent. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt liegt der Anteil an den geförderten Mietwohnungen (360 Wohnungen) am Gesamtwohnungsbestand (890 Wohnungen sogar bei 40,4 Prozent. Die Stadtteile Altstadt (7,4 Prozent) und Kirchheim (5,2 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Die Bindung von 2.345 dieser Mietwohnungen (78,5 Prozent) stammen aus der Zeit vor 2009. Sie werden daher auch Altfälle genannt. Die Bindungen der restlichen 641 Mietwohnungen (21,5 Prozent) sind 2009 oder später geschlossen worden. Sie werden deshalb als Neufälle bezeichnet. Die Unterscheidung beruht auf Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

### 2.986

geförderte Mietwohnungen mit  
Sozialbindung

### +78 Wohnungen

gegenüber 2021

### 6,0 Prozent

der Heidelberger Mietwohnungen  
sind gefördert

### 40 Prozent

der Wohnungen auf den Konver-  
sionsflächen in der Südstadt sind  
gefördert

**Tabelle 18** Entwicklung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung 2021 zu 2022 nach Stadtteilen

Stadtteil	2021			2022			Veränderung 2021/2022		
	Wohnungen insgesamt	darunter geförderte		Wohnungen insgesamt	darunter geförderte		Wohnungen insgesamt	darunter geförderte	
		Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt	in Prozent		Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt	in Prozent		Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt	in Prozent- punkten
Schlierbach	1.701	1	0,1	1.702	1	0,1	1	0	0,0
Altstadt	5.261	389	7,4	5.263	389	7,4	2	0	0,0
Bergheim	4.874	182	3,7	4.879	182	3,7	5	0	0,0
Weststadt	6.863	18	0,3	6.876	28	0,4	13	10	0,1
Südstadt	2.784	256	9,2	3.137	361	11,5	353	105	2,3
Rohrbach	8.566	265	3,1	8.732	256	2,9	166	-9	-0,2
Kirchheim	8.897	504	5,7	8.912	464	5,2	15	-40	-0,5
Pfaffengrund	4.203	91	2,2	4.202	91	2,2	-1	0	0,0
Wieblingen	5.221	94	1,8	5.258	106	2,0	37	12	0,2
Handschuhshheim	9.947	19	0,2	9.951	19	0,2	4	0	0,0
Neuenheim	7.075	3	0,0	7.106	3	0,0	31	0	0,0
Boxberg	2.133	49	2,3	2.133	49	2,3	0	0	0,0
Emmertsgrund	2.657	1.014	38,2	2.658	1.014	38,1	1	0	0,0
Ziegelhausen	5.330	23	0,4	5.365	23	0,4	35	0	0,0
Bahnstadt	3.190	0	0,0	3.190	0	0,0	0	0	0,0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>78.702</b>	<b>2.908</b>	<b>3,7</b>	<b>79.364</b>	<b>2.986</b>	<b>3,8</b>	<b>662</b>	<b>78</b>	<b>0,1</b>

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

Um eine geförderte Mietwohnung mit Sozialbindung zu bekommen benötigt man einen Wohnberechtigungsschein. 2022 wurden in Heidelberg für 1.603 Haushalte Wohnberechtigungsscheine bewilligt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Zuwachs um 285 Haushalte (21,6 Prozent). Dieser Zuwachs resultiert auch aus der Erhöhung der zu berücksichtigenden Einkommensgrenzen im Berichtsjahr. 236 Haushalte konnten 2022 ihren Wohnberechtigungsschein einlösen und damit 48 (-16,9 Prozent) weniger als im Vorjahr (284 Haushalte). Von den 236 eingelösten Wohnberechtigungsscheinen wurden 187 (79,2 Prozent) in Heidelberg ausgestellt.

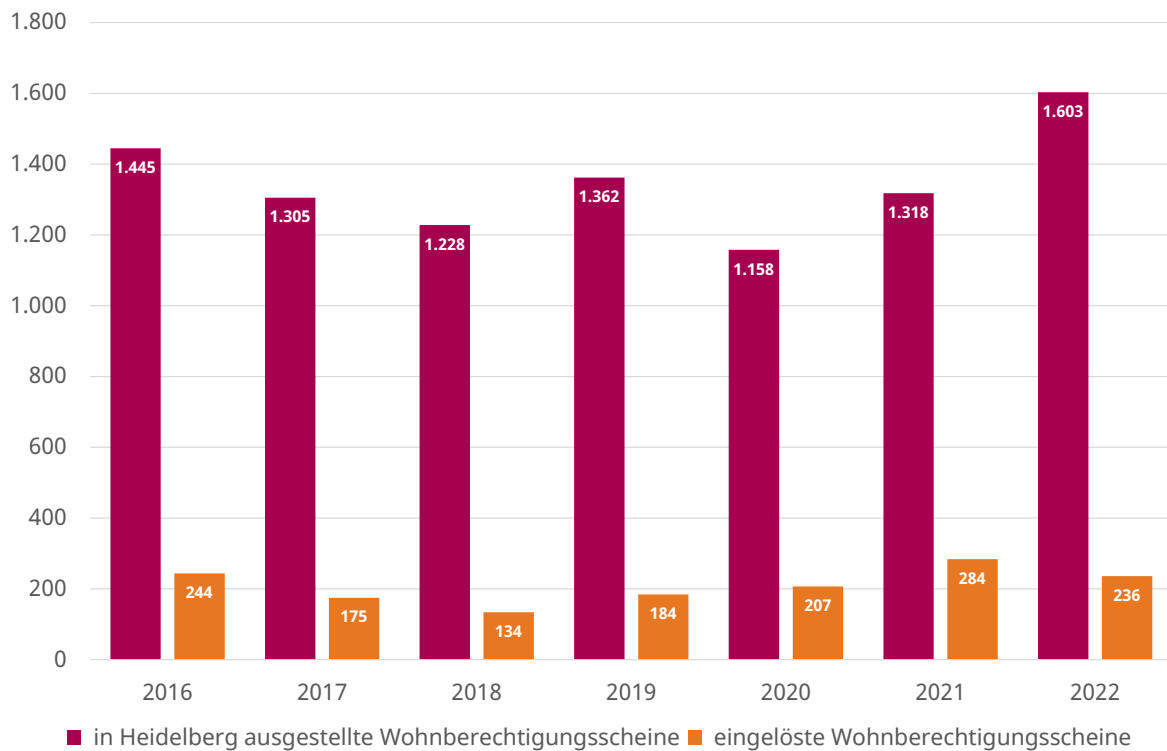
**1.603**

ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

**+21,6 Prozent**

mehr als im Vorjahr

**Abbildung 12** Ausgestellte sowie eingelöste Wohnberechtigungsscheine



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Bürger- und Ordnungsamt, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Insgesamt gehören der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz 7.332 Mietwohnungen in Heidelberg, was einem Anteil von 9,2 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht. Der Anteil an den Heidelberger Mietwohnungen liegt bei 14,7 Prozent.

1.915 der geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung sind im Besitz der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz. Das entspricht einem Anteil von 64,1 Prozent in dieser Kategorie. Die Zahl der Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr (1.954) um 39 (-2,0 Prozent) gesunken.

Die Mieten des Wohnungsbestandes der Gesellschaft für Grund und Hausbesitz liegen deutlich unter dem Niveau des Heidelberger Mietspiegels. 63,1 Prozent des Wohnungsbestandes hat eine Nettokaltmiete, die unter sieben Euro pro Quadratmeter liegt.

## 14,7 Prozent

der Heidelberger Mietwohnungen sind im Eigentum der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz

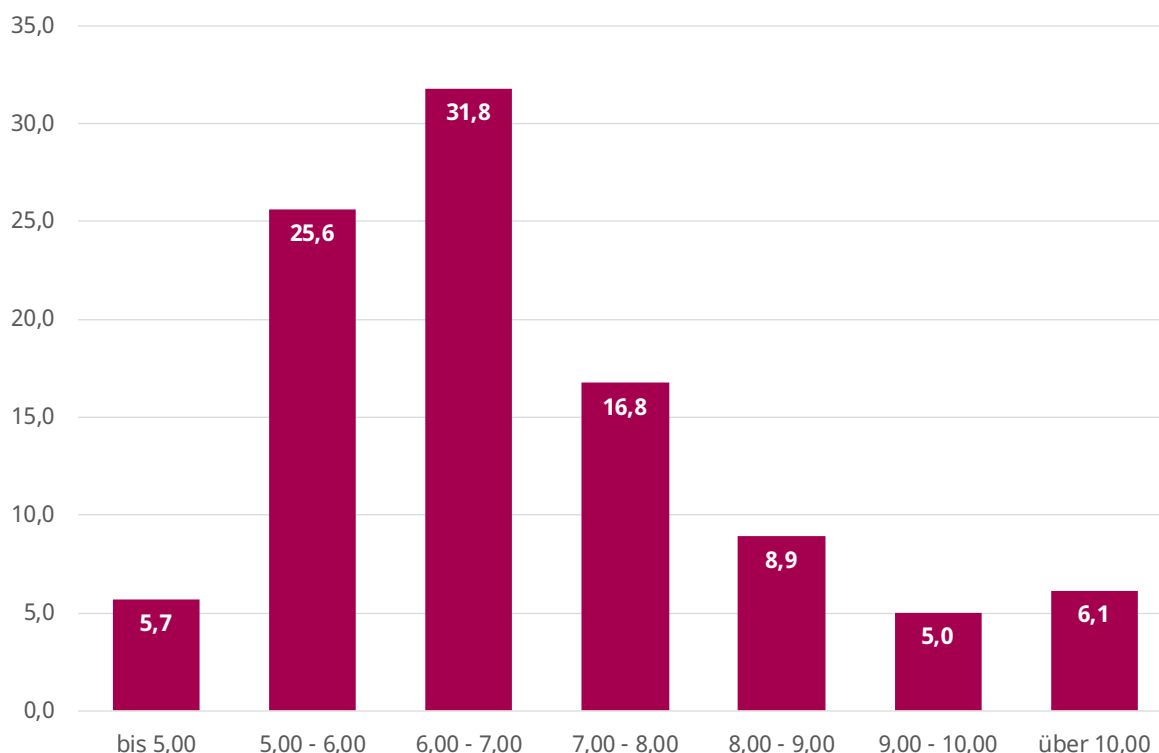
## 1.915

dieser Mietwohnungen haben eine Sozialbindung

## 63 Prozent

der Wohnungen liegen unter sieben Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete

**Abbildung 13** Wohnungsmieten 2022 (in Euro) im Wohnungsbestand der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz nach Anteil in der jeweiligen Preisspanne



Quelle Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohngeldzahlungen und die Erstattung von Kosten der Unterkunft bilden die zweite Säule des bezahlbaren Wohnraums. Die Zuwendungen dieser Subjektförderungen fließen nicht in die Wohnungen, sondern kommen direkt den Haushalten zu Gute. Das Wohngeld wird als Miet- oder Lastenzuschuss gewährt. Die Stadt Heidelberg bietet zusätzlich einzelne Subjektförderungsprogramme an.

1.520 Haushalte haben in 2021 in Heidelberg Wohngeld bezogen. Gegenüber 2020 ist das ein Rückgang von 150 Haushalten (-9,0 Prozent). Aktuellere Daten zum Wohngeld lagen zum Berichtszeitpunkt nicht vor. Im aktuellen Berichtsjahr 2022 haben 3.554 Haushalte Transferleistungen für die Kosten der Unterkunft erhalten. Die Leistungen beinhalten die Übernahme der Bruttowarmmiete. Ist Einkommen vorhanden, kann sich die zu erbringende Transferleistung gegebenenfalls reduzieren. Die Zahl der Empfängerhaushalte ist im Vergleich zu 2021 um 230 (+6,9 Prozent) gestiegen. Die Stadt Heidelberg hat im Jahr 2022 insgesamt 619 Haushalte gefördert. Darin enthalten sind 267 Haushalte, welche eine Bahnstadtförderung beziehen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der städtisch geförderten Haushalte um 67 (-9,8 Prozent) verringert. Vorwiegender Grund für den Rückgang ist das Auslaufen von 55 Förderungen im Stadtteil Bahnstadt. Die Bahnstadtförderung hat in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren. Die ersten Haushalte sind 2012 in die Bahnstadt gezogen.

**1.520**

Wohngeldhaushalte (Stand 2021)

**3.554**

Empfängerhaushalte „Kosten der Unterkunft“

**619**

Empfängerhaushalte kommunaler Förderprogramme

**Tabelle 19** Haushalte mit Subjektförderung nach Art der Förderung

Von den fertiggestellten Wohnungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohngeld	1.764	1.597	1.563	1.447	1.670	1.520	-
Kosten der Unterkunft	3.628	3.628	3.458	3.345	3.510	3.324	3.554
kommunale Förderung	578	611	632	713	731	686	619
<b>Gesamt</b>	<b>5.970</b>	<b>5.836</b>	<b>5.653</b>	<b>5.505</b>	<b>5.911</b>	<b>5.530</b>	-

**Quelle** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

„-“ Daten liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor

## 5. Baugenehmigungen

### 5.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der Heidelberger Bau- statistik insgesamt 250 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 169 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 81 Bauvorhaben für Nichtwohn- gebäude. Die „veranschlagten Baukosten“ liegen bei annähernd 459 Millionen Euro und damit um 65 Prozent über dem Vorjahreswert mit rund 278 Millionen Euro.

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

Die genehmigten Bauvorhaben in 2022, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 601 Wohnungen. Gegenüber 2021 (734 Wohnungen) ist das ein Rückgang um 133 Wohnungen oder 18,1 Prozent. Von den 601 genehmigten Wohnungen werden sich 462 Wohnungen (76,9 Prozent) in 169 Wohngebäuden be- finden. Das entspricht im Schnitt rund 2,7 Wohnungen je Wohngebäude. Weitere 139 Wohnungen (23,1 Prozent) sind im Saldo in 33 Nichtwohngebäuden zu erwarten. Im Durchschnitt sind das 4,2 neue Wohnungen je Nichtwohngebäude. In weiteren 48 Nichtwohngebäuden ist keine weitere Schaffung von Wohnraum zu erwarten.

Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Bahnstadt (186), Südstadt (119), Weststadt (108) und Altstadt (50) genehmigt. Eine in 2022 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 94,9 Quadratmetern und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres (95,0 Quadratmeter). Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben erfolgt im Kapitel 5.2.

rund **600**

genehmigte Wohnungen in 2022  
darunter

31 Prozent Bahnstadt

20 Prozent Südstadt

18 Prozent Rohrbach

**-18,1 Prozent**

weniger an genehmigten Wohnun-  
gen als im Vorjahr

**94,9** Quadratmeter

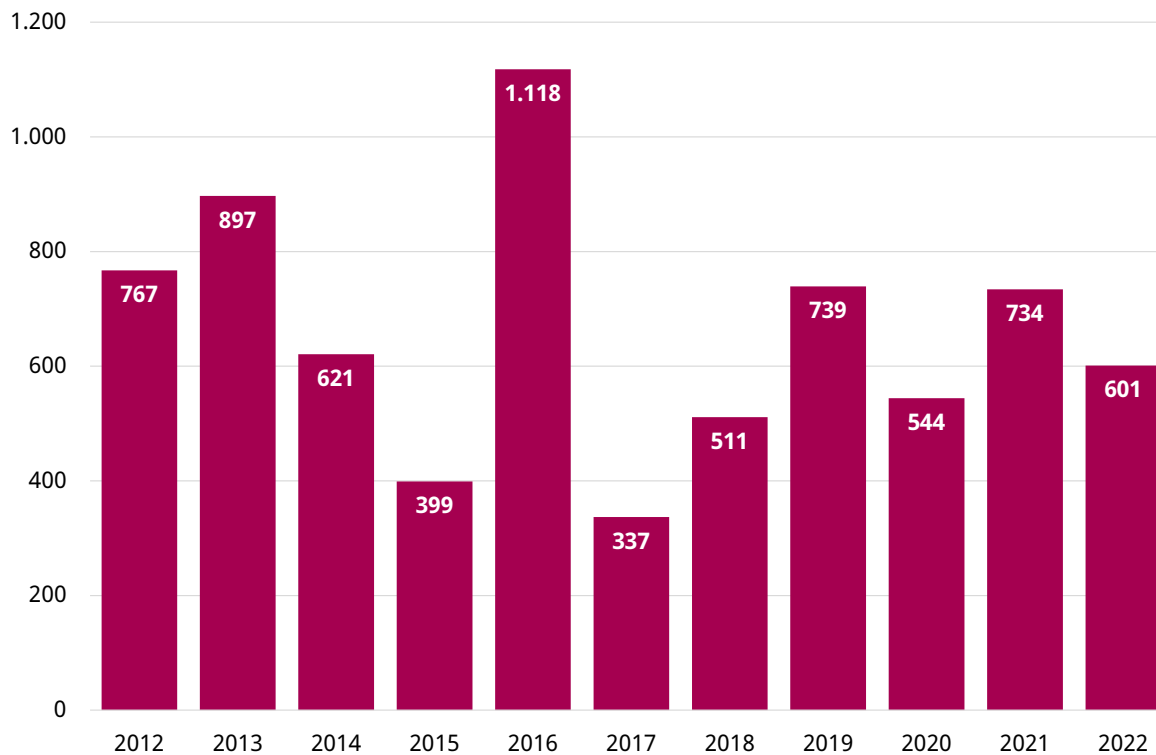
ist die Durchschnittsgröße einer neu  
genehmigten Wohnung

**Tabelle 20** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2022  
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	10	4	6	1	2	-1	667
Altstadt	21	11	10	51	5	46	3.849
Bergheim	6	4	2	-2	-2	0	-25
Weststadt	30	21	9	108	106	2	11.029
Südstadt	17	14	3	119	119	0	9.935
Rohrbach	13	8	5	12	8	4	1.530
Kirchheim	26	18	8	38	23	15	4.729
Pfaffengrund	14	9	5	3	4	-1	812
Wieblingen	15	9	6	15	13	2	1.722
Handschuhsheim	35	24	11	28	18	10	3.642
Neuenheim	15	14	1	14	13	1	1.714
Boxberg	1	1	0	1	1	0	96
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	270
Ziegelhausen	23	20	3	26	25	1	2.697
Bahnstadt	23	11	12	186	126	60	14.369
<b>Gesamtstadt</b>	<b>250</b>	<b>169</b>	<b>81</b>	<b>601</b>	<b>462</b>	<b>139</b>	<b>57.036</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 14** Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt in Heidelberg seit 2012



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 5.2 Baugenehmigungen im Neubau

2022 wurden 113 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 537 Wohnungen erteilt. Bei 76 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 429 Wohnungen (etwa 5,6 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden 10 Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit insgesamt 108 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 10,8 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 27 Neubauten handelt es sich um reine Nichtwohngebäude. Die Schaffung von Wohnraum in vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden (Nichtwohngebäude) stellt in der Regel eher einen Ausnahmefall dar. Mit einem Anteil von 20,1 Prozent tragen diese dennoch zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heidelberg bei. Die Genehmigungszahlen im Jahr 2022 liegen mit 537 Wohnungen rund 15 Prozent unter dem Stand des Vorjahres (631 Wohnungen).

### 537 Wohnungen

im Neubau

davon

24 in Einfamilienhäusern

18 in Zweifamilienhäusern

495 in Mehrfamilienhäusern und  
Nichtwohngebäuden

### 15 Prozent weniger

an genehmigten Wohnungen im  
Neubau als im Vorjahr

Die „veranschlagten Kosten“ für die 113 neu zu erwartenden Gebäude liegen bei rund 394 Millionen Euro. Dies entspricht in etwa 85,9 Prozent der in 2022 genehmigten „veranschlagten Kosten“. Für den Neubau der 76 Wohngebäude sind hiervon 106,7 Millionen Euro (27,1 Prozent) veranschlagt.

Bei 24 der 76 genehmigten Wohngebäude handelt es sich um Einfamilienhäuser (31,6 Prozent). Neun Wohngebäude (11,8 Prozent) werden über jeweils zwei Wohnungen und weitere 43 Wohngebäude (56,6 Prozent) werden über drei und mehr Wohnungen verfügen. In diesen 43 Wohngebäuden entstehen 90,2 Prozent aller neuen Wohnungen (387). Das sind im Durchschnitt neun Wohnungen je Mehrfamilienhaus.

Die 537 genehmigten Neubauwohnungen verteilen sich überwiegend auf die Stadtteile Bahnstadt (187), Südstadt (119) und Weststadt (107). In der Südstadt entfallen 98 der 119 genehmigten Wohnungen auf die Konversionsfläche. In der Weststadt werden alle genehmigten Wohneinheiten auf dem ehemaligen Bauhausgelände entstehen.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 537 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 89,1 Quadratmetern und liegt damit um rund vier Quadratmeter niedriger als im Vorjahr. Für die neu entstehenden 24 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 163,2 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit auf ähnlichem Niveau des Vorjahrs (160,2 Quadratmeter). Für die 513 Wohnungen, welche sich nicht in Einfamilienhäusern befinden, liegt die durchschnittlich zu erwartende Wohnfläche bei 85,7 Quadratmetern und damit um etwa drei Quadratmeter unterhalb des Wertes von 2021 mit 88,3 Quadratmetern.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 401 Ein- bis Dreiraumwohnungen (74,7 Prozent). Die restlichen 136 Wohnungen (25,3 Prozent) besitzen vier und mehr Räume und sind daher für Familien zur Wohnnutzung gut geeignet. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa drei Räume groß sein. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich sechs 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 21** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude im Neubau nach Stadtteilen in 2022

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	4	1	3	2	2	0	340
Altstadt	5	2	3	42	2	40	2.884
Bergheim	1	0	1	0	0	0	0
Weststadt	17	10	7	107	105	2	10.382
Südstadt	15	13	2	119	119	0	9.894
Rohrbach	4	4	0	6	6	0	802
Kirchheim	18	14	4	23	21	2	3.088
Pfaffengrund	3	0	3	0	0	0	0
Wieblingen	7	5	2	10	9	1	1.283
Handschuhsheim	7	5	2	16	13	3	1.703
Neuenheim	3	3	0	8	8	0	817
Boxberg	1	1	0	1	1	0	96
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	270
Ziegelhausen	7	7	0	15	15	0	1.883
Bahnstadt	20	10	10	187	127	60	14.429
<b>Gesamtstadt</b>	<b>113</b>	<b>76</b>	<b>37</b>	<b>537</b>	<b>429</b>	<b>108</b>	<b>47.871</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt für Baden-Württemberg im Jahr 2022 bei 144,9 (Basisjahr: 2015=100) und damit mit 18,3 Prozentpunkte deutlich über dem Niveau von 2021 (126,6). Es ist der höchste je gemessene Anstieg der Baukosten. Seit 2015 stiegen die Baukosten um 44,9 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex (inklusive der Energiekosten sowie Mietpreise) um 17,8 Prozent. Die Steigerungsrate im Baubereich fällt somit um mehr als 2,5 mal höher aus als der Anstieg der Verbraucherpreise (Inflationsrate). Zur Ermittlung des Baupreisindex werden die Vertragspreise (einschließlich Umsatzsteuer) für die Ausführung ausgewählter, fest umrissener Bauleistungen erhoben.

## 44,9 Prozent

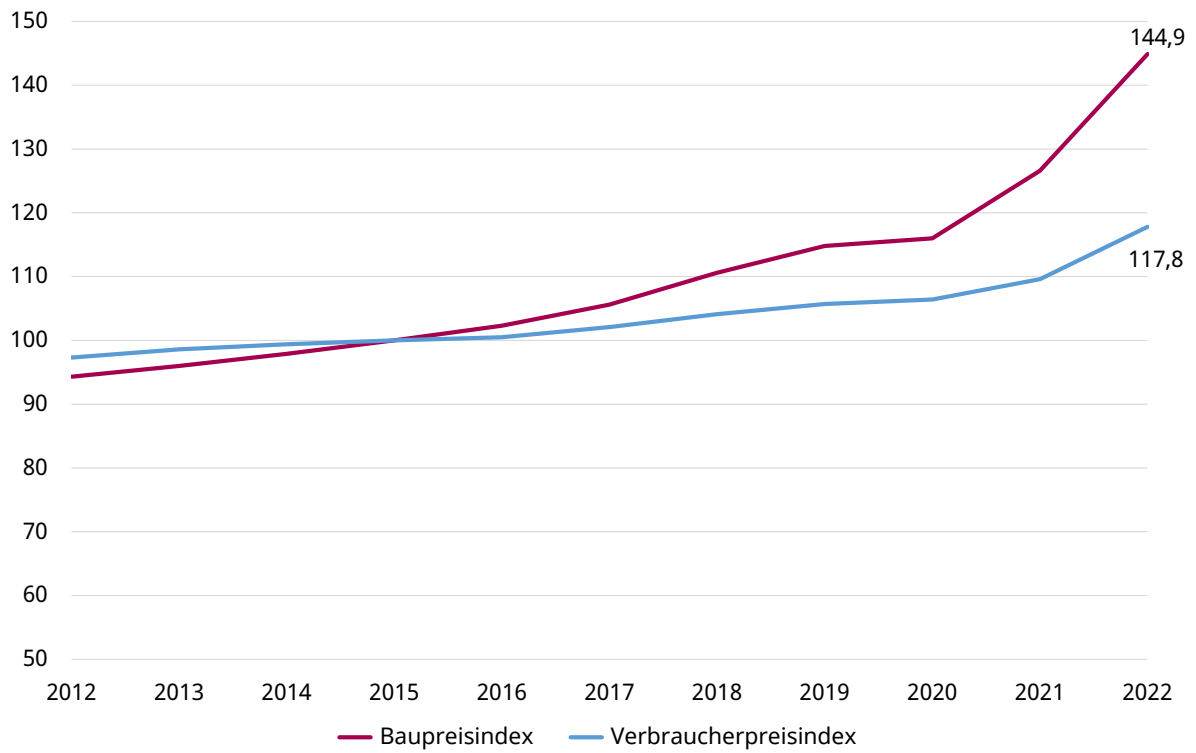
Baukostensteigerung im Neubau seit 2015. Der Verbraucherpreisindex stieg im gleichen Zeitraum um 17,8 Prozent

## +18,3 Prozentpunkte zum Vorjahr

Höchster je gemessener Anstieg der Baukosten



**Abbildung 15** Entwicklung des Baupreisindex (Wohngebäude) und des Verbraucherpreisindex (Inflation) in Baden-Württemberg seit 2012 (Basisjahr 2015)



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

### 5.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung

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

**137**

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

**+64**

neue Wohnungen entstehen durch Umbau und Sanierungsmaßnahmen

93 der 137 Genehmigungen (67,9 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 44 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (32,1 Prozent) erteilt worden. In 18 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden. Die veranschlagten Baukosten liegen bei annähernd 65 Millionen Euro. Dies entspricht 14,1 Prozent der veranschlagten Baukosten neuer Genehmigungen in 2022.

In den durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 137 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 298 Wohnungen. Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale ist nicht zu erkennen wie viele Wohnungen hiervon tatsächlich umgebaut oder saniert werden. Nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden in diesen Gebäuden rund 360 Wohnungen vorhanden sein. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang um etwas über 20 Prozent zu erwarten. Von diesen entstehen im Saldo 33 Wohnungen in Wohngebäuden (51,6 Prozent) sowie 31 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (48,4 Prozent).

**Tabelle 22** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2022 - Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen		davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden				
Schlierbach	6	3	3	-1	0	-1	327	
Altstadt	16	9	7	9	3	6	965	
Bergheim	5	4	1	-2	-2	0	-25	
Weststadt	13	11	2	1	1	0	647	
Südstadt	2	1	1	0	0	0	41	
Rohrbach	9	4	5	6	2	4	728	
Kirchheim	8	4	4	15	2	13	1.641	
Pfaffengrund	11	9	2	3	4	-1	812	
Wieblingen	8	4	4	5	4	1	439	
Handschuhshaus	28	19	9	12	5	7	1.939	
Neuenheim	12	11	1	6	5	1	897	
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0	
Ziegelhausen	16	13	3	11	10	1	814	
Bahnstadt	3	1	2	-1	-1	0	-60	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>137</b>	<b>93</b>	<b>44</b>	<b>64</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>9.165</b>	

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 6. Bauüberhang

### 6.1 Bauüberhang insgesamt

Zum 31. Dezember 2022 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.517 Wohnungen aus und liegt damit um 111 Wohnungen (-6,8 Prozent) niedriger als im Vorjahr (1.628 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 567 Wohnungen festzustellen, was etwas mehr als einem Drittel des gesamten Bauüberhangs entspricht. Der Stadtteil Südstadt belegt die zweite Position mit einem Bauüberhang von 237 Wohnungen. Hiervon befinden sich 198 Wohnungen auf den Konversionsflächen. Auf Rang drei findet sich der Stadtteil Weststadt mit einem Bauüberhang von 153 Wohnungen, gefolgt vom Stadtteil Ziegelhausen mit 130 Wohnungen.

Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 834 Wohnungen (55,0 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich 464 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 370 Wohnungen (24,4 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 66 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

**1.517**

Wohnungen sind genehmigt

davon sind

**834** Wohnungen bereits

**im Bau**

**683** Wohnungen noch

**nicht begonnen**

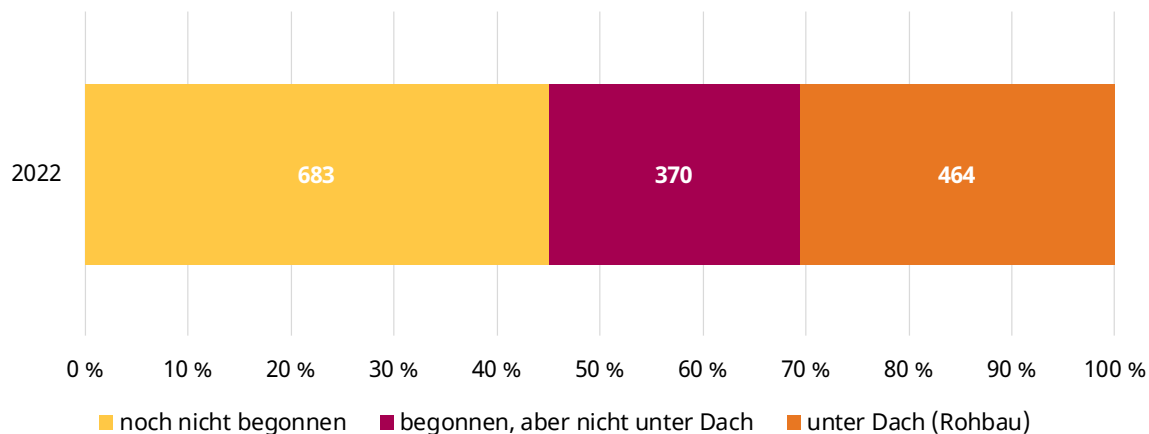
**Tabelle 23** Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2022 – Saldo aus Zu- und Abgang

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	2	2	2	4	3	3	16	86	3.394
Altstadt	11	56	12	4	0	1	3	87	203	5.065
Bergheim	0	2	-3	2	-2	0	0	-1	-2	214
Weststadt	-3	63	59	25	9	-3	3	153	452	14.228
Südstadt	57	39	41	53	40	7	0	237	718	19.369
Rohrbach	0	11	7	1	6	44	4	73	370	6.116
Kirchheim	1	17	39	18	12	10	7	104	425	11.761
Pfaffengrund	-1	2	-1	1	3	1	2	7	40	1.270
Wieblingen	0	3	4	2	0	3	3	15	69	2.010
Handschuhsheim	1	8	4	9	7	9	6	44	206	6.958
Neuenheim	2	14	28	13	8	7	5	77	299	9.725
Boxberg	0	0	0	1	0	0	0	1	4	96
Emmertgrund	0	2	3	1	0	1	0	7	23	835
Ziegelhausen	14	37	10	31	12	10	16	130	479	13.511
Bahnstadt	24	196	192	145	10	0	0	567	1.622	47.368
<b>Gesamtstadt</b>	<b>106</b>	<b>452</b>	<b>397</b>	<b>308</b>	<b>109</b>	<b>93</b>	<b>52</b>	<b>1.517</b>	<b>4.994</b>	<b>141.920</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 16** Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2022  
Saldo aus Zu- und Abgang



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.517 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.195 Wohnungen (78,8 Prozent) in den Jahren 2020 bis 2022 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 322 Wohnungen (21,2 Prozent) sind aus den Jahren 2019 und früher. Von diesen 322 Wohnungen wurde der Bau von 111 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht gebaut werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2022 sind Baugenehmigungen für sechs Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

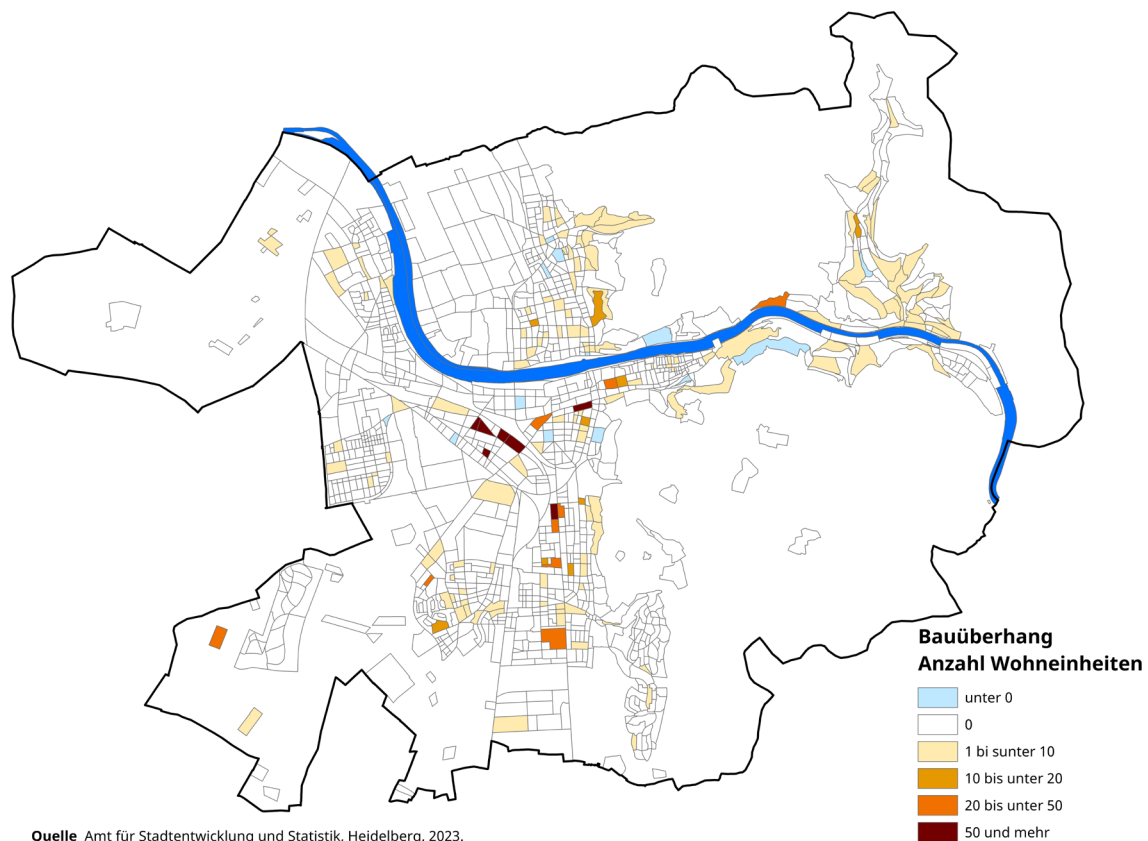
Erteilte Baugenehmigungen erlöschen gemäß Paragraf 62 Absatz 1 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Eine Fristverlängerung um 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 2019	135	82	15	38
2019	187	29	10	148
2020	153	87	55	11
2021	509	145	224	140
2022	533	340	66	127
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.517</b>	<b>683</b>	<b>370</b>	<b>464</b>

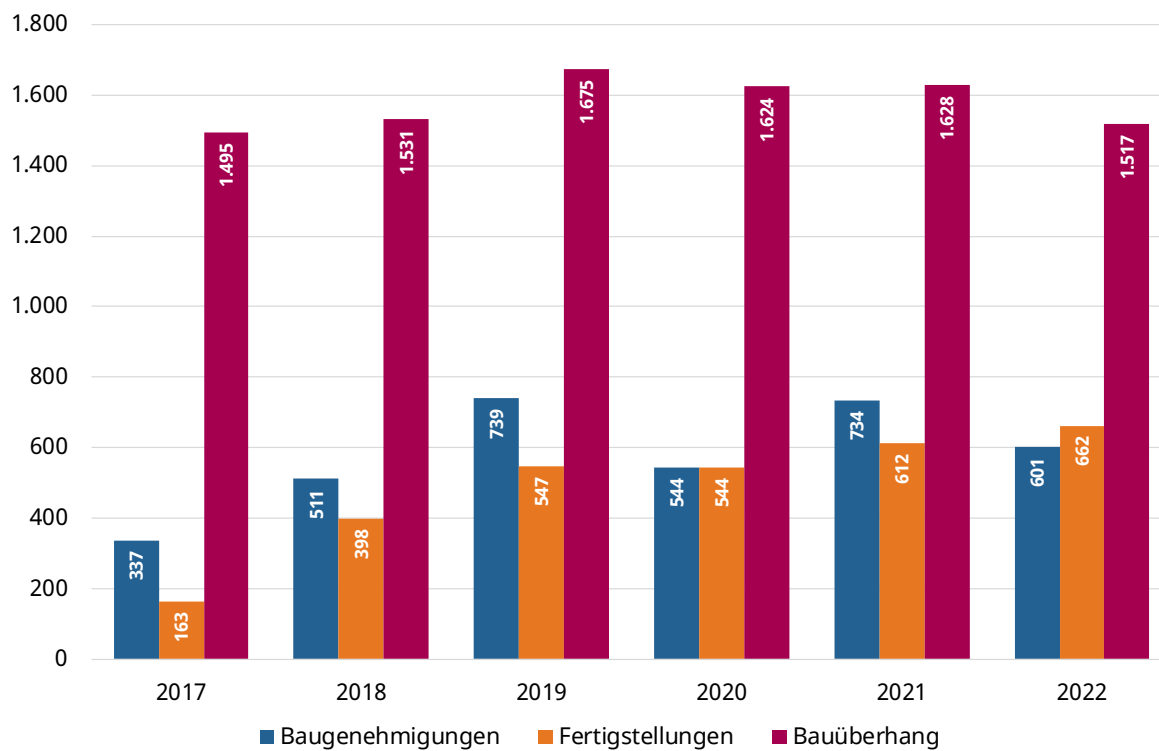
Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

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



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, 2023.

**Abbildung 18** Bauüberhang sowie Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Heidelberg seit 2017 – Saldo aus Zu- und Abgängen



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 6.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.262 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 83,2 Prozent des gesamten Bauüberhangs. In den nächsten Jahren werden dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen. Mit 568 Wohnungen wird annähernd jede Zweite Wohnung des Bauüberhangs in der Bahnstadt entstehen. Damit übernimmt die Bahnstadt nach zwei Jahren wieder den Spitzenplatz im Ranking aller Stadtteile. Die Südstadt folgt mit einem Bauüberhang von 138 Wohnungen. Davon sind 99 Wohnungen auf den Konversionsflächen. In den Stadtteilen Weststadt (128) und Ziegelhausen (106) wird ebenso eine hohe Neubautätigkeit erwartet. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 2.015 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

**83,2 Prozent**

des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.262**

Neubauwohnungen

annähernd jede **zweite**

**Wohnung** im Bauüberhang

liegt in der **Bahnstadt**

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

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl der Wohnungen
Voralstadt	Hauptstraße / Akademiestraße	40
Voralstadt	Märzgasse	18
Weststadt-Ost	ehemaliges Bauhausgelände	107
Weststadt-Ost	Bunsenstraße	12
Weststadt-West	Ringstraße	20
Südstadt-Mitte	Konversionsfläche	66
Südstadt-West	Konversionsfläche	132
Rohrbach-Hasenleiser	Konversionsfläche Hospital	46
Kirchheim-West	Heuauer Weg	12
Kirchheim-West	Im Hüttenbühl	25
Kirchheim-Flur	Kurpfalzhof	27
Neuenheim-Ost	Ludolf-Krehl-Straße	14
Neuenheim-Mitte	Mönchhofstraße	14
Ziegelhausen-West	Rainweg	13
Ziegelhausen-West	In der Neckarhelle	25

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

Von den 1.262 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 972 Wohnungen in 151 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 6,4 Wohnungen je Wohngebäude. 50 Wohngebäude werden als Einfamilienhäuser, 17 Wohngebäude werden mit jeweils zwei Wohnungen und weitere 84 Wohngebäude mit jeweils drei und mehr Wohnungen errichtet werden.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 1.262 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 92,5 Quadratmetern. Dieser Wert liegt etwas über der in 2022 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 89,1 Quadratmetern. Für die 50 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 171,9 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2022) von 163,2 Quadratmetern.

Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 811 Ein- bis Dreiraumwohnungen (64,3 Prozent). 451 Wohnungen (35,7 Prozent) besitzen vier und mehr Räume und sind damit familienfreundlich. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,3 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 5,9 Räume haben.

**Tabelle 26** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2022

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	5	3	4	17	92	3.087
Altstadt	3	37	2	4	1	0	0	47	104	3.146
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	6	47	58	15	2	0	0	128	344	11.799
Südstadt	10	38	47	32	9	2	0	138	412	11.261
Rohrbach	0	9	3	1	6	43	2	64	333	5.360
Kirchheim	0	11	38	15	10	10	5	89	349	10.049
Pfaffengrund	0	0	1	2	0	0	1	4	19	470
Wieblingen	0	2	2	2	2	2	0	10	40	1.225
Handschuhsheim	0	3	3	7	5	3	3	24	109	3.514
Neuenheim	3	7	21	11	10	3	4	59	226	6.782
Boxberg	0	0	0	1	0	0	0	1	4	96
Emmertsgrund	0	2	3	1	0	1	0	7	23	835
Ziegelhausen	2	28	9	31	14	10	12	106	428	11.687
Bahnstadt	24	197	192	145	10	0	0	568	1.624	47.428
<b>Gesamtstadt</b>	<b>48</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>269</b>	<b>74</b>	<b>77</b>	<b>31</b>	<b>1.262</b>	<b>4.107</b>	<b>116.739</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik



## 6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, werden weitere 255 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. Mehr als jede dritte Wohnung (99) wird auf den Konversionsflächen in der Südstadt entstehen. Der hohe Anteil resultiert aus den dort befindlichen Bestandsgebäuden, welche in der Vergangenheit durch Militärangehörige der US-Streitkräfte bewohnt wurden. Nach den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stehen die darin befindlichen Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt erstmalig zur Verfügung. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 25.200 Quadratmeter erhöhen. Der Zuwachs an Wohnfläche kann hierbei nicht auf den Zugang der Wohnungen umgelegt werden, da anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale nicht zu erkennen ist wie viele Wohnungen durch Baumaßnahmen in den betroffenen Gebäuden tatsächlich umgebaut oder saniert werden.

### 255

neue Wohnungen  
durch Umbau- und Sanierung

darunter

mehr als **ein Drittel** der  
Wohnungen auf den Konversionsflächen  
in der Südstadt

**Tabelle 27** Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2022

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	0	-1	-1	-6	307
Altstadt	8	19	10	0	-1	1	3	40	99	1.919
Bergheim	0	2	-3	2	-2	0	0	-1	-2	214
Weststadt	-9	16	1	10	7	-3	3	25	108	2.429
Südstadt	47	1	-6	21	31	5	0	99	306	8.108
Rohrbach	0	2	4	0	0	1	2	9	37	756
Kirchheim	1	6	1	3	2	0	2	15	76	1.712
Pfaffengrund	-1	2	-2	-1	3	1	1	3	21	800
Wieblingen	0	1	2	0	-2	1	3	5	29	785
Handschuhsheim	1	5	1	2	2	6	3	20	97	3.444
Neuenheim	-1	7	7	2	-2	4	1	18	73	2.943
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	12	9	1	0	-2	0	4	24	51	1.824
Bahnstadt	0	-1	0	0	0	0	0	-1	-2	-60
<b>Gesamtstadt</b>	<b>58</b>	<b>70</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>255</b>	<b>887</b>	<b>25.181</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 2023

**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)