



## **Bautätigkeit 2018**

Entwicklung und räumliche  
Verteilung des Wohnungsbestandes  
im Stadtgebiet im langfristigen  
Vergleich



# Grußwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

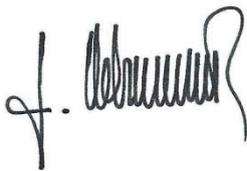
Heidelberg ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsplatz mit einer jungen Bevölkerung. Die Stadt ist in den letzten acht Jahren um rund 12.200 Personen gewachsen, vor allem durch Zuzüge von außerhalb. Bis 2035 erwarten wir ein Plus von weiteren 25.000 Personen. Dieses dynamische Wachstum ist nur möglich, weil in Heidelberg kontinuierlich viel gebaut wird.

Der Bautätigkeitsbericht 2018 zeigt, dass in Heidelberg im vergangenen Jahr rund 540 Wohnungen neu auf den Wohnungsmarkt gekommen sind – davon rund 520 Neubauwohnungen und 20 Wohnungen in Bestandsgebäuden. Etwa 90 Prozent der Neubauwohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die energetische Versorgung dieser Wohngebäude erfolgt überwiegend durch die Nutzung von Fernwärme. Zum Jahresende 2018 gab es in Heidelberg damit insgesamt 19.862 Wohngebäude mit 77.077 Wohnungen.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag zwar 2018 unter der Zielgröße von 800 Wohnungen, die wir laut gültigem Baulandprogramm Wohnen jährlich neu schaffen wollen. Mit Blick auf die bereits erteilten Baugenehmigungen können wir aber davon ausgehen, dass in den kommenden Jahren die Baufertigstellungen für Wohnungen das Ziel erreichen werden. Die 1.530 Wohnungen im Bauüberhang – die also genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, – befinden sich nach der Baustatistik zu etwa einem Drittel in der finalen Bauphase. Ein Großteil dieser Wohnungen entsteht in der Bahnstadt und den Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks. Die Entwicklung dieser großen Stadtteile trägt in den kommenden Jahren maßgeblich zur Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum bei. Allein auf den beiden Konversionsflächen sollen insgesamt 1.400 Wohnungen für bis 2.700 Personen entstehen.

Der Bautätigkeitsbericht 2018 zeigt, dass im Bestand nur rund zehn Prozent der jährlichen Bautätigkeit realisiert werden kann. Bauflächen für Neubauten werden dringend benötigt. Die zügige Bebauung der Konversionsflächen bleibt damit auch in Zukunft ein wichtiges Element der erfolgreichen Stadtentwicklung von Heidelberg.

Mit freundlichen Grüßen



**Jürgen Odszuck**  
Erster Bürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Baugenehmigungen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Baugenehmigungen insgesamt .....	8
2.2 Baugenehmigungen im Neubau .....	9
2.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung .....	11
<b>3. Baufertigstellungen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Neubau .....	12
3.2 Umbau/Sanierung .....	19
3.3 Abbrüche.....	21
3.4 Baufertigstellungen – Saldo aus Zu- und Abgängen.....	24
<b>4. Bestand.....</b>	<b>29</b>
4.1 Gebäudebestand .....	29
4.2 Wohnungsbestand .....	32
4.3 Bestand an geförderten Wohnungen und Haushalten sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung .....	37
<b>5. Bauüberhang.....</b>	<b>41</b>
5.1 Bauüberhang insgesamt.....	41
5.2 Bauüberhang im Neubau.....	43
5.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung .....	45



# 1. Einleitung

Der aktuelle Bautätigkeitsbericht 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. 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.

Für die Stadtentwicklung von Heidelberg liefert der Bautätigkeitsbericht wichtige Informationen. Hierzu zählen zum Beispiel Erkenntnisse ob die Baugebiete angenommen und die wachsende Bevölkerungszahl durch Neubauwohnungen versorgt wird.

Gesetzliche Grundlage 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 Baufertigstellungszahlen basieren auf der eigenen Fortschreibung und weichen daher von der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab. Die Daten aus der eigenen Fortschreibung enthalten aktuellere Werte als die des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Die Aktualität lässt sich zum Beispiel damit erklären, dass das Amt für Stadtentwicklung und Statistik aktuellere Informationen über den Erstbezug von Neubaumaßnahmen durch die Neuanmeldung der Bewohner bei den Bürgerämtern erhält.

## 2. Baugenehmigungen

### 2.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2018 werden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 216 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 157 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 59 Bauvorhaben für Nichtwohngebäude. Die „veranschlagten Baukosten für die genehmigten Bauvorhaben liegt bei mehr als 160 Millionen Euro.

mehr als **500**  
genehmigte Wohnungen in 2018

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.

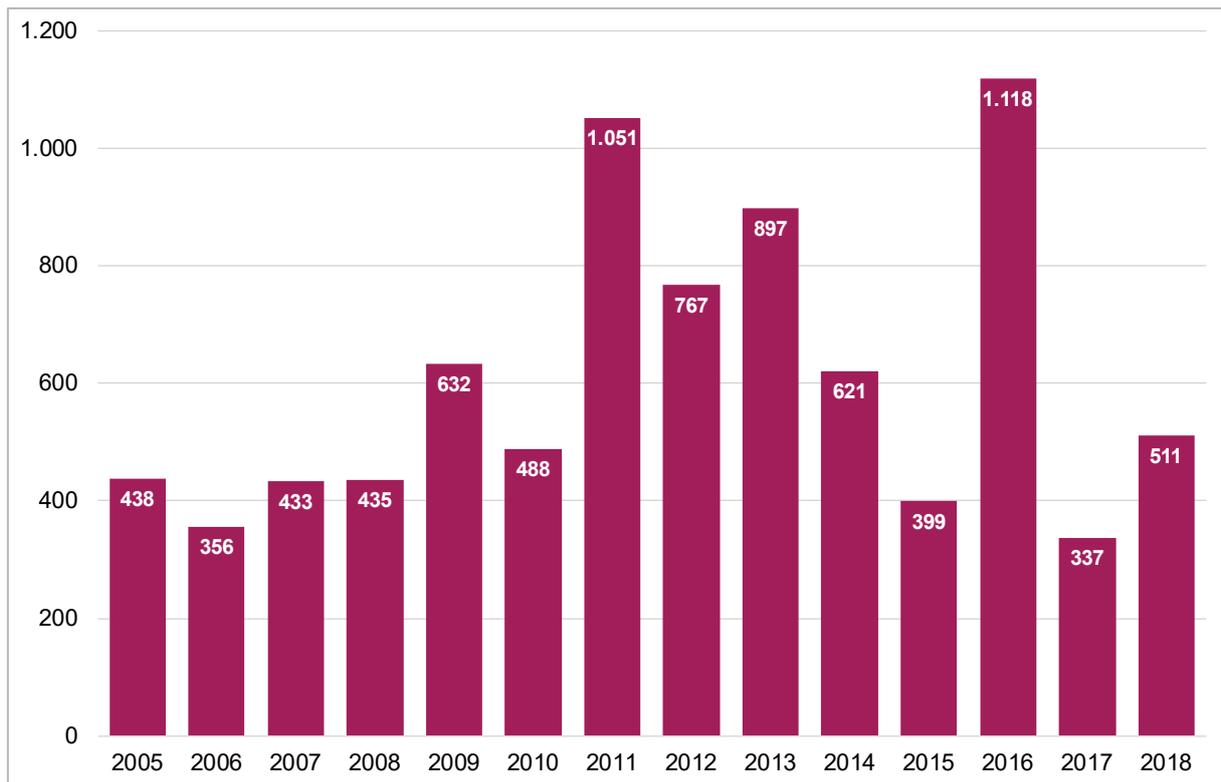
Die genehmigten Bauvorhaben, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 511 Wohnungen. Hiervon sind 458 Wohnungen (89,6 Prozent) in 157 Wohngebäuden. Das entspricht rund drei Wohnungen je Wohngebäude. 53 Wohnungen (10,4 Prozent) befinden sich in 14 Nichtwohngebäuden mit Wohnraum. Im Durchschnitt sind das circa 3,8 Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit Wohnraum. In weiteren 45 Nichtwohngebäuden ist kein Wohnraum vorhanden. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Rohrbach (141), Südstadt (134) und Pfaffengrund (59) genehmigt. Eine in 2018 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 90,2 Quadratmetern. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 2.2.

**Tabelle 1** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2018  
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	9	7	2	13	8	5	2.596
Altstadt	13	9	4	1	0	1	521
Bergheim	6	3	3	7	7	0	59
Weststadt	7	5	2	14	10	4	1.476
Südstadt	21	17	4	134	126	8	13.041
Rohrbach	17	13	4	141	141	0	5.824
Kirchheim	24	20	4	31	31	0	4.170
Pfaffengrund	15	11	4	59	59	0	4.260
Wieblingen	37	24	13	31	21	10	4.329
Handschuhsheim	25	20	5	12	8	4	2.447
Neuenheim	15	8	7	4	1	3	1.264
Boxberg	1	1	0	0	0	0	7
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	20	17	3	28	26	2	3.052
Bahnstadt	6	2	4	36	20	16	3.023
<b>Gesamtstadt</b>	<b>216</b>	<b>157</b>	<b>59</b>	<b>511</b>	<b>458</b>	<b>53</b>	<b>46.069</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

## 2.2 Baugenehmigungen im Neubau

2018 wurden 98 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 473 Wohnungen erfasst. Bei 78 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 441 Wohnungen (etwa 5,7 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden 8 Nichtwohngebäude mit Wohnraum für 32 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 4 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 12 Neubauten handelt es sich um reine Nichtwohngebäude. Die Schaffung von Wohnraum in vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden stellt eher einen Ausnahmefall dar.

---

**90 Prozent** der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäuser

---

Die „veranschlagten Kosten“ für die 98 neu zu erwartenden Gebäude liegt bei circa 120 Millionen Euro. Dies entspricht in etwa 73,8 Prozent der in 2018 genehmigten „veranschlagten Kosten“. Von den 120 Millionen Euro Baukosten sind für den Neubau der 78 Wohngebäude 64,1 Millionen Euro (53,8 Prozent) veranschlagt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt für Baden-Württemberg im Jahr 2018 bei 110,6 (Basisjahr: 2015=100)<sup>1</sup>. Seit 2015 stiegen die Baukosten um 10,6 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex mit 4,1 Prozent nicht einmal halb so stark an. Zur Ermittlung des Baupreisindex werden die Vertragspreise (einschließlich Umsatzsteuer) für die Ausführung ausgewählter, fest umrissener Bauleistungen erhoben. Für Heidelberg wird dieser nicht erhoben. Die Baukosten steigen somit schneller als die anderen Preise.

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

46 der 78 genehmigten Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (59,0 Prozent). 4 Wohngebäude (5,1 Prozent) werden über jeweils 2 Wohnungen und weitere 28 Wohngebäude (35,9 Prozent) werden über 3 und mehr Wohnungen verfügen. Diese 28 Gebäude schaffen 387 aller neuen Wohnungen. Das sind rund 14 Wohnungen im Durchschnitt je Mehrfamilienhaus.

Von den 473 Neubauwohnungen verteilen sich die meisten auf die Stadtteile Rohrbach (138), Südstadt (134), Pfaffengrund (57) und Bahnstadt (36). In Rohrbach ist im Bereich der Heinrich-Fuchs-Straße ein Wohnheim mit 119 Wohnungen sowie 15 Wohneinheiten für Flüchtlingsunterkünfte im Bereich Kolbenzeil geplant. Alle 134 genehmigte Wohneinheiten für die Südstadt befinden sich auf den Konversionsflächen (Mark-Twain-Village und Campbell Barracks). Die 36 genehmigten Neubauwohnungen in der Bahnstadt kommen im Stadtviertel Bahnstadt-West hinzu. In Wieblingen baut die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg im Bereich Neckarhamm, Käfertaler Straße, Sandhofer Weg insgesamt 21 Einfamilienhäuser. Auch in Kirchheim werden 10 Einfamilienhäuser im Bereich Obere Seegasse gebaut.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 473 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 86,0 Quadratmetern. Für die neu entstehenden 46 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 176,4 Quadratmetern zu erwarten.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 161 Ein- und Zweiraumwohnungen (34,0 Prozent), 217 Wohnungen (45,9 Prozent) besitzen 3 beziehungsweise 4 Räume und 95 Wohnungen (20,1 Prozent) sind mit 5 und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,5 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,0 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.

Eine Umrechnung auf Zimmer erfolgt nicht, da die Betrachtung nach Raumzahl ein bundesweit gängiges Verfahren ist und die Erhebungen nach Raumzahl durchgeführt werden. Des Weiteren ist eine Umrechnung problematisch, da aufgrund der Erhebungen nicht erkennbar ist, ob die Wohnung mit einer Wohnküche oder einer separaten Küche gebaut wird. Auch wäre die Vergleichbarkeit mit anderen Städten nur noch bedingt möglich.

**Tabelle 2** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude im Neubau nach Stadtteilen in 2018

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	4	3	1	13	8	5	2.404
Altstadt	2	1	1	1	1	0	262
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	2	2	0	10	10	0	1.108
Südstadt	16	12	4	134	126	8	12.529
Rohrbach	9	6	3	138	138	0	5.531
Kirchheim	14	13	1	32	31	1	3.869
Pfaffengrund	8	7	1	57	57	0	4.099
Wieblingen	23	21	2	22	21	1	3.045
Handschuhsheim	3	2	1	5	5	0	1.131
Neuenheim	3	1	2	2	1	1	867
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	8	8	0	23	23	0	2.798
Bahnstadt	6	2	4	36	20	16	3.023
<b>Gesamtstadt</b>	<b>98</b>	<b>78</b>	<b>20</b>	<b>473</b>	<b>441</b>	<b>32</b>	<b>40.666</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

## 2.3 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.

---

**118**

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

**38**

 neue Wohnungen im Saldo
 

---

79 der 118 Genehmigungen (66,9 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 39 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (33,1 Prozent) erteilt worden. In 14 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden. Die veranschlagten Baukosten liegt bei über 42 Millionen Euro. Dies entspricht 26,1 Prozent der veranschlagten Baukosten neuer Genehmigungen in 2018.

In den, durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 93 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 300 Wohnungen. Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmalen ist nicht zu erkennen wie viele Wohnungen hiervon tatsächlich umgebaut oder saniert werden. Nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden in diesen 93 Gebäuden 324 Wohnungen vorhanden sein. Dies entspricht einem Zugang von 24 Wohneinheiten. In weiteren 8 Gebäuden ohne Wohnraum sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen 14 neu hinzukommende Wohnungen vorhanden sein. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang von 38 neuen Wohnungen (+12,7 Prozent) zu erwarten. Von diesen entstehen 17 Wohnungen in Wohngebäuden (44,7 Prozent) sowie 21 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (55,3 Prozent).

**Tabelle 3** Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2018 - 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	5	4	1	0	0	0	192
Altstadt	11	8	3	0	-1	1	259
Bergheim	6	3	3	7	7	0	59
Weststadt	5	3	2	4	0	4	368
Südstadt	5	5	0	0	0	0	512
Rohrbach	8	7	1	3	3	0	293
Kirchheim	10	7	3	-1	0	-1	301
Pfaffengrund	7	4	3	2	2	0	161
Wieblingen	14	3	11	9	0	9	1.284
Handschuhsheim	22	18	4	7	3	4	1.316
Neuenheim	12	7	5	2	0	2	397
Boxberg	1	1	0	0	0	0	7
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	12	9	3	5	3	2	254
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>118</b>	<b>79</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>5.403</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

## 3. Baufertigstellungen

### 3.1 Neubau

Im Jahr 2018 wurden im Neubau insgesamt 84 Gebäude (67 Wohngebäude und 17 Nichtwohngebäude) sowie 519 Wohnungen fertiggestellt. 498 Wohnungen (96,0 Prozent) sind in 67 Wohngebäuden, die restlichen 21 Wohnungen sind verteilt auf 4 Nichtwohngebäude errichtet worden. Von den 519 Wohnungen im Neubau befinden sich 287 Wohnungen (55,3 Prozent) im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 110 Wohnungen (21,2 Prozent) kamen im Stadtteil Kirchheim hinzu. 97 Wohnungen hiervon entfallen auf das Baugebiet Höllenstein. 42 Wohnungen (8,1 Prozent) entstanden im Stadtteil Rohrbach. Die Zielgröße des Handlungsprogramm Wohnen wird nicht erreicht. Durch das aktuelle Baulandprogramm Wohnen soll sichergestellt werden, dass ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereitgestellt wird. Die im Baulandprogramm Wohnen für 2018 enthaltenen Wohneinheiten wurden erfüllt.

---

**67**

neue Wohngebäude mit

**519** Neubauwohnungen davon 475 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

**Zielgröße** des Handlungsprogramm Wohnen wird **nicht erreicht**

---

22 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und 11 Wohngebäude hatten 2 Wohnungen. In weiteren 34 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 34 Wohngebäude mit barrierefreien Zugang verteilen sich insbesondere auf die Stadtteile Bahnstadt (14), und Kirchheim (11).

In der Heidelberg-Studie 2018 – einer repräsentativen Befragung von circa 1.000 Heidelbergerinnen und Heidelberger – mit dem Schwerpunktthema Wohnen wurde nach der Barrierefreiheit gefragt. 23 Prozent aller Befragten sagen, sie würden in einer Wohnung beziehungsweise einem Haus wohnen, dass barrierefrei zugänglich ist, das heißt also, in das man in seine Wohnung gelangen kann, ohne Treppenstufen nehmen zu müssen und in dem man sich bewegen kann, auch wenn man nicht so gut zu Fuß ist oder eine Körperbehinderung hat.

Die veranschlagten Baukosten für die 84 neu errichteten Gebäude liegt bei circa 115 Millionen Euro. Von diesen sind für den Neubau der 67 Wohngebäude mit fast 68 Millionen Euro (59,6 Prozent) und für die 17 Nichtwohngebäude circa 46 Millionen Euro (40,4 Prozent) veranschlagt. Für den Stadtteil Bahnstadt liegen die Baukosten bei fast 40 Millionen Euro (33,2 Prozent) Hiervon sind etwa 33 Millionen Euro für den Bau von 14 Wohngebäuden veranschlagt. Im Durchschnitt liegen in Heidelberg die veranschlagten Baukosten je Wohngebäude im Durchschnitt bei circa 1 Million Euro oder je Quadratmeter Wohnfläche bei rund 1.472 Euro. Im Stadtteil Bahnstadt liegt dieser Wert bei durchschnittlich circa 2,4 Millionen Euro oder je Quadratmeter Wohnfläche bei rund 1.445 Euro. Die veranschlagten Baukosten werden als Zeitreihe erstmals aufgebaut und in der Folge fortgeschrieben.

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.

**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	4	4	0	5	5	0	1.670
Altstadt	2	0	2	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	1	0	1	0	0	0	0
Südstadt	3	2	1	28	24	4	2.385
Rohrbach	4	3	1	42	42	0	1.479
Kirchheim	21	18	3	110	109	1	10.386
Pfaffengrund	10	7	3	7	7	0	1.260
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	3	1	2	2	2	0	278
Neuenheim	3	3	0	7	7	0	1.064
Boxberg	1	1	0	3	3	0	339
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	14	14	0	28	28	0	4.862
Bahnstadt	18	14	4	287	271	16	24.322
<b>Gesamtstadt</b>	<b>84</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>519</b>	<b>498</b>	<b>21</b>	<b>48.045</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

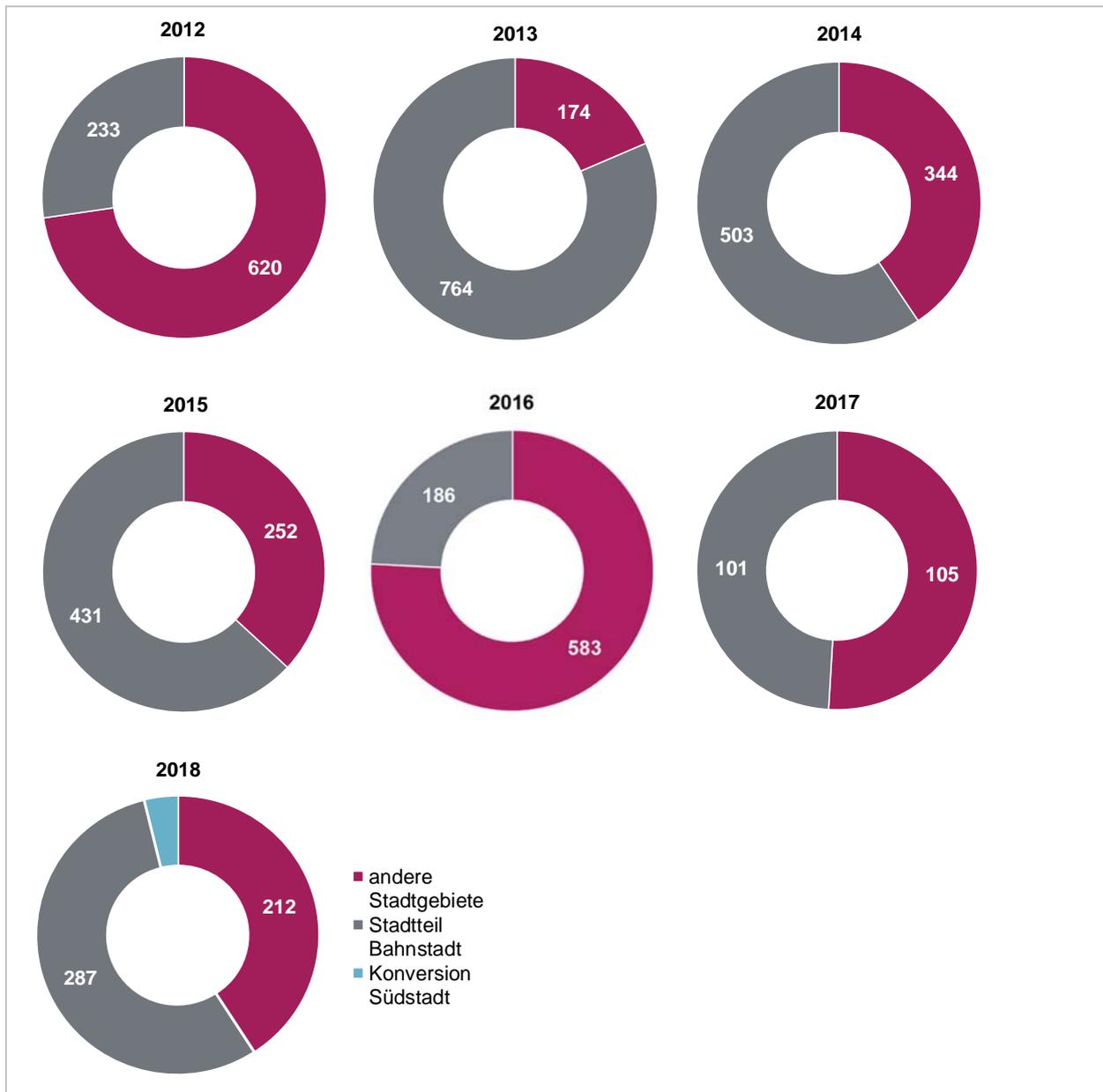
1) Angaben in Quadratmetern

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 4.815 Wohnungen in Heidelberg wurde jede zweite Wohnung in der Bahnstadt gebaut (2.505 Wohnungen oder 52,0 Prozent). Für die kommenden Jahre ist zu erwarten, dass sich der Großteil der Neubautätigkeit im Stadtteil Bahnstadt und auf den Konversionsflächen konzentrieren wird.

jede **zweite** neue **Wohnung**  
seit 2012 wurde in der **Bahnstadt**  
errichtet

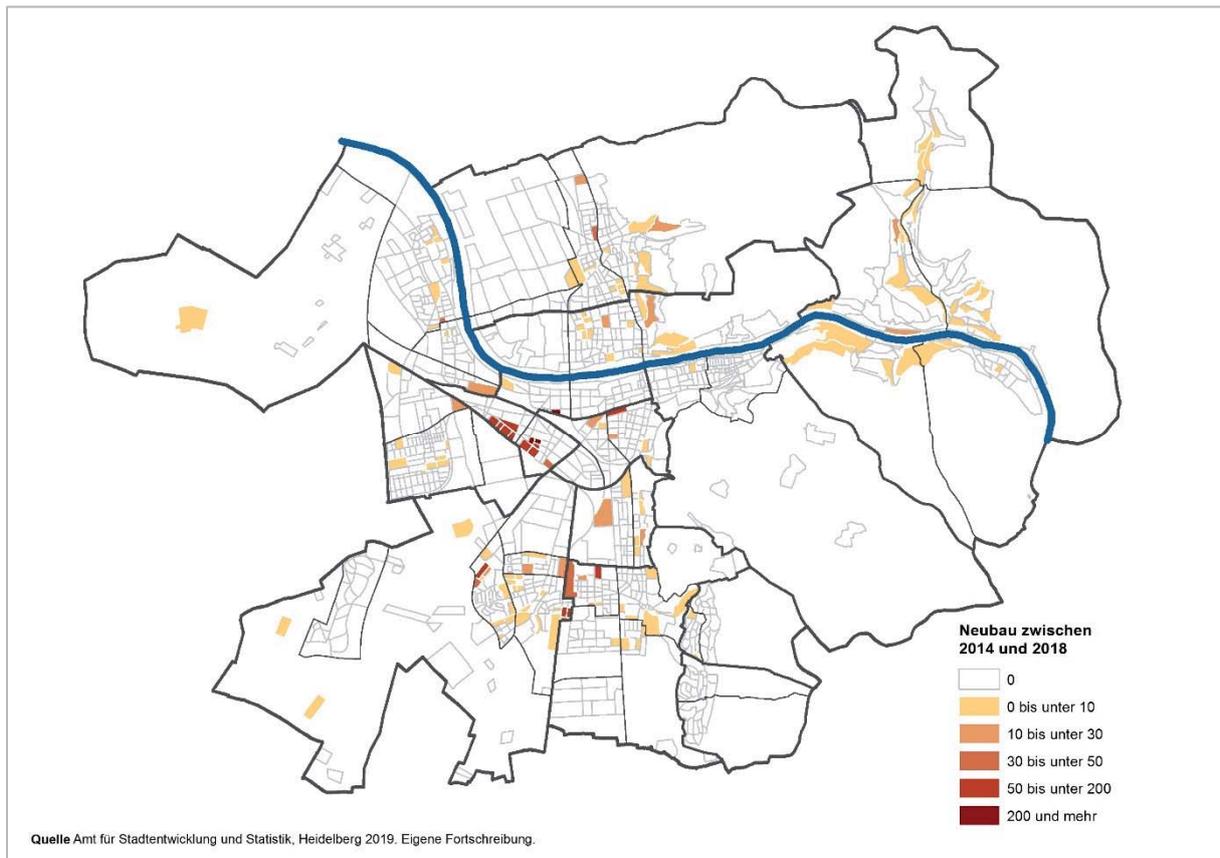
aber **nur ein Drittel** des  
**Bevölkerungswach-**  
**tums** durch die Bahnstadt

**Abbildung 2** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau mit Anteil Stadtteil Bahnstadt und Konversionsfläche Südstadt von 2002 bis 2018



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 3** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2014 bis 2018 nach Baublöcken



Eine im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 92,6 Quadratmeter groß und hatte 3,2 Räume (einschließlich Küche). Lässt man das neu erstellte Wohnheim in Rohrbach (36 Wohnungen) außer Acht, vergrößert sich die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 97,6 Quadratmeter verteilt auf 3,3 Räume.

Von den 519 Wohnungen im Neubau hat jede dritte Wohnung (175 Wohnungen oder 33,6 Prozent) 1- oder 2-Räume, jede zweite Wohnung (269 Wohnungen oder 51,9 Prozent) hat 3- oder 4-Räume und etwa jede siebte Wohnung (75 Wohnungen oder 14,5 Prozent) hat 5 und mehr Räume. Im Vergleich zu den Fertigstellungszahlen in den Jahren 2013 bis 2017, wo hauptsächlich Wohnungen mit 1 und 2 Räumen (49,9 Prozent) entstanden sind, ist festzustellen, dass in 2018 vermehrt 3- und 4-Raum-Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden. In den Jahren 2013 bis 2017 wurden überwiegend Mikroapartments für studentisches Wohnen im Stadtteil Bahnstadt errichtet.

---

**92,6**

Quadratmeter durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau

**52,9 Prozent**

der neu errichteten Wohnungen sind 3- und 4-Raum Wohnungen (inklusive Küche)

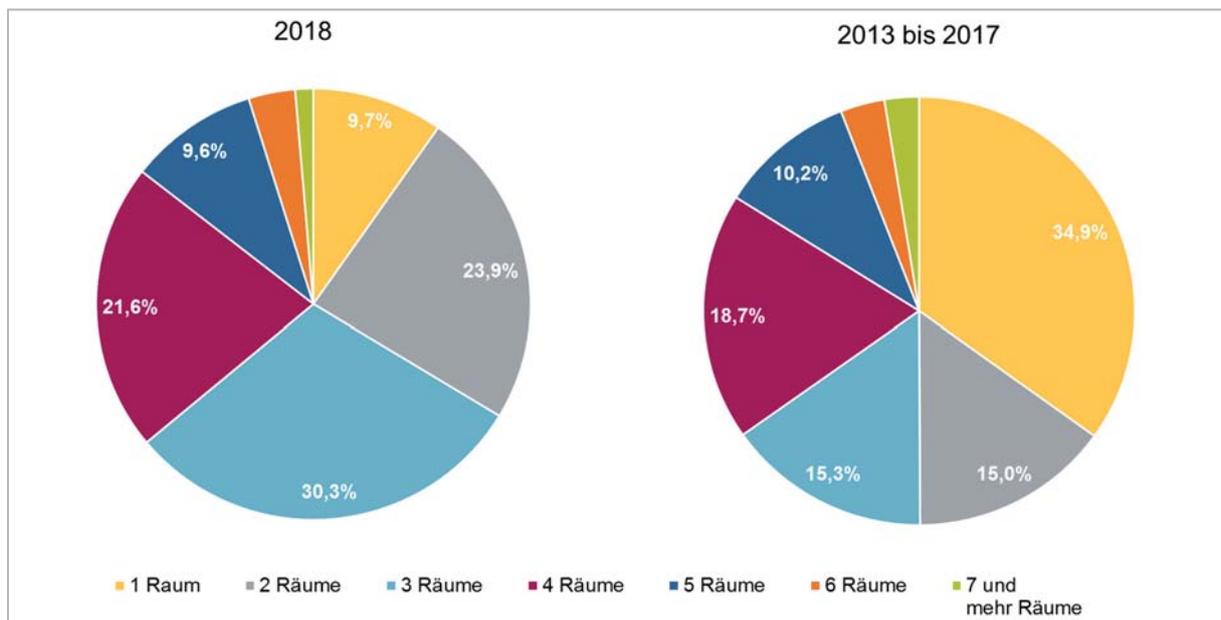
---

**Tabelle 5** Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2018

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	5	30	1.670
Altstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	0	8	11	3	4	2	0	28	93	2.385
Rohrbach	31	8	1	0	1	1	0	42	61	1.479
Kirchheim	0	26	31	38	12	1	2	110	377	10.386
Pfaffengrund	0	0	0	4	2	0	1	7	34	1.260
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	0	0	0	0	1	1	0	2	11	278
Neuenheim	0	0	1	1	1	3	1	7	37	1.064
Boxberg	0	0	2	0	0	1	0	3	12	339
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	8	2	4	4	8	2	28	122	4.862
Bahnstadt	20	73	109	62	23	0	0	287	856	24.322
<b>Gesamtstadt</b>	<b>51</b>	<b>124</b>	<b>157</b>	<b>112</b>	<b>50</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>519</b>	<b>1.633</b>	<b>48.045</b>

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

**Abbildung 4** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2018 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 Neubaugebiete“, „im Bestand“, „in Baulücken“ und „im Außenbereich und in Sondergebieten“. Betrachtet man die Neubautätigkeit im Jahr 2018 nach den verschiedenen Gebietskategorien, ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „in Neubaugebieten“ mit 55,3 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. „Im Bestand“ sind 38,7 Prozent und „in Baulücken“ 6,0 Prozent der Wohnungen errichtet worden. Im Vergleich zu den Baufertigstellungen insgesamt (Kapitel 3.4) ist der Anteil der Neubauwohnungen „im Neubaugebiet“ um 17,4 Prozentpunkte niedriger, bei Neubauwohnungen „im Bestand“ hingegen liegt dieser Anteil um 19,2 Prozentpunkte höher.

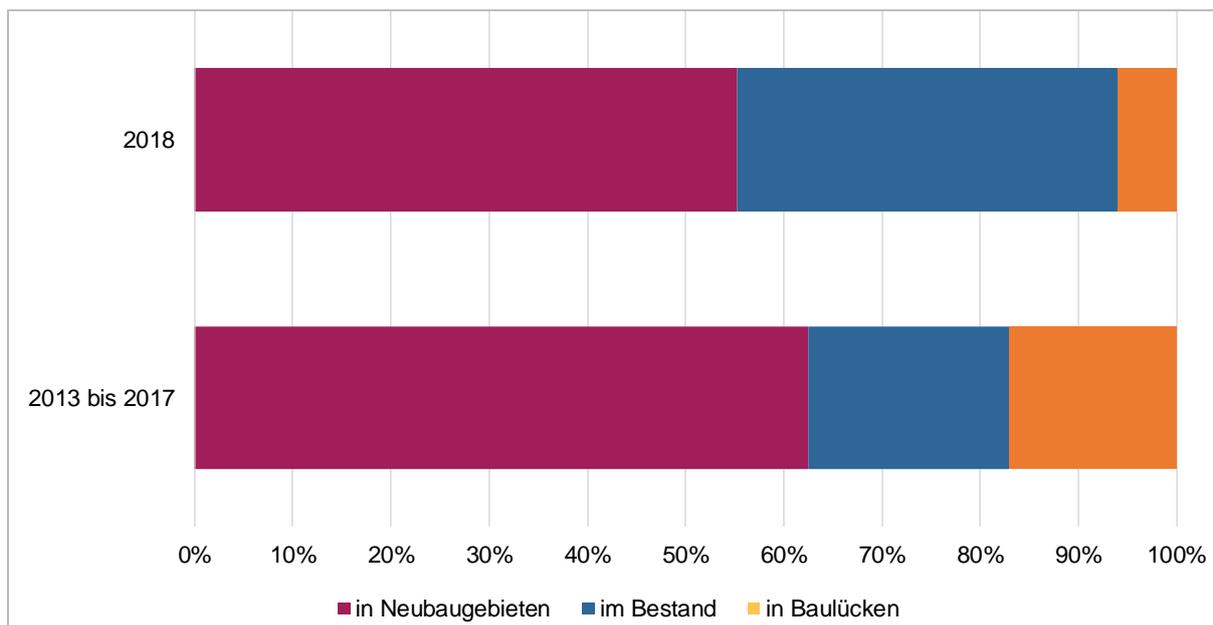
mehr als jede zweite neue Wohnung entstand in einem **Neubaugebiet**

**Tabelle 6** Baufertigstellungen im Neubau 2008 bis 2018 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
in Neubaugebieten	0	0	18	26	315	821	579	440	193	112	287
im Bestand	317	315	33	294	162	89	201	132	221	59	201
in Baulücken	29	37	44	54	67	28	67	106	353	32	31
im Außenbereich und in Sondergebieten	10	0	139	1	309	0	0	5	2	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>356</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 5** Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien<sup>1)</sup> in Prozent 2018 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) ohne Außenbereich und Sondergebiete

Im Neubau wurden insgesamt 519 Wohnungen errichtet. 402 (77,5 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 56 Wohnungen (10,8 Prozent) mit Gas sowie 37 Wohnungen (7,1 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie energetisch versorgt. Im Passivhausstadtteil Bahnstadt werden alle 287 Neubauwohnungen mit Fernwärme versorgt.

## Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen

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 20 Prozent aus erneuerbarer Energie gewonnen wird (Geschäftsbericht 2016 der Stadtwerke Heidelberg). 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 2008 bis 2018

Vorwiegende Heizenergie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Öl	9	3	1	0	0	4	0	1	0	1	0
Gas	55	167	70	47	50	18	49	85	37	20	56
Strom	0	0	0	0	2	0	1	2	0	0	1
Fernwärme	285	169	161	235	567	235	647	573	682	157	402
Wärmepumpe	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geo-/Umweltthermie	0	0	1	93	71	5	32	14	36	28	37
Passivhausstandard <sup>1)</sup>	-	-	-	-	136	676	103	-	-	-	-
Sonstiges	7	3	1	0	27	0	15	8	14	0	23
<b>Gesamt</b>	<b>356</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

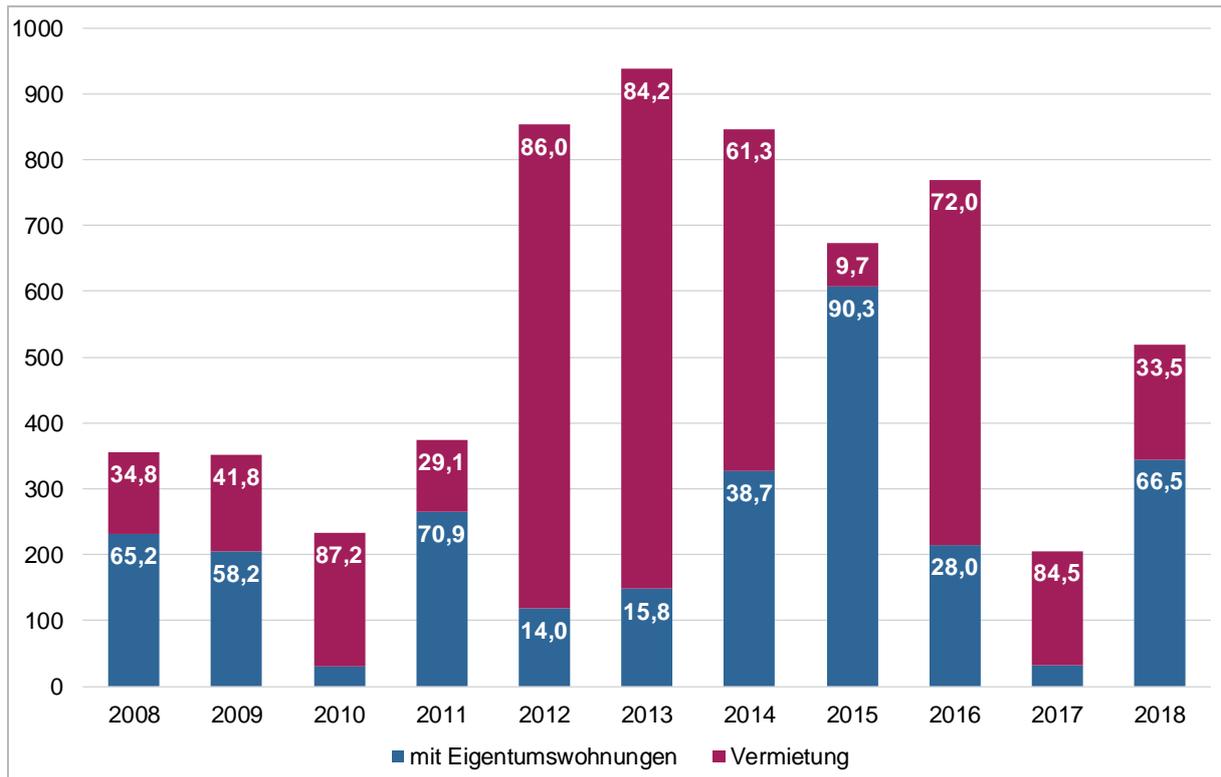
1) Heizenergieform „Passivhausstandard“ kann nur im Zeitraum von 2012 bis 2014 ausgewiesen werden.

In 2018 sind insgesamt 345 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  
2008 bis 2018

Beabsichtigte Nutzung	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
mit Eigentumswohnungen	232	205	30	266	119	148	328	608	215	32	345
Vermietung	124	147	204	109	734	790	519	65	554	174	174
<b>Gesamt</b>	<b>356</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 6** Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung  
2008 bis 2018

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

## 3.2 Umbau/Sanierung

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 128 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen. 81 Maßnahmen (63,3 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 47 Maßnahmen Nichtwohngebäude (36,7 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 10 neue Wohnungen zugeführt. Die veranschlagten Baukosten für die fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen liegt bei über 45 Millionen Euro.

---

**128**

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

**45 neue Wohnungen**

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

---

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 81 Wohngebäuden sind 38 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden in den Stadtteilen Handschuhsheim (22), Neuenheim (10) und Wieblingen (9) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Stadtteilen Wieblingen (18), Handschuhsheim (8) und Kirchheim (5) festzustellen.

Weiterhin wurden 47 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Abgang von 28 Wohnungen im Saldo. Dieser ist hauptsächlich auf eine Baumaßnahme mit einem Verlust von 35 Wohnungen im Stadtviertel Südstadt-West (Konversionsfläche) zurückzuführen. Da diese Wohnungen bisher dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung standen, erhöht sich die Zahl der durch Umbau- Sanierungsmaßnahmen neu entstandenen Wohnungen auf 45.

Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmalen ist nicht zu erkennen wie viele Wohnungen tatsächlich umgebaut oder saniert wurden. Reine Modernisierungsmaßnahmen oder Renovierungen, welche keine Veränderung der Wohnfläche oder Raumzahl nach sich ziehen, werden in der Regel nicht erfasst, da hierfür zum Großteil keine Baugenehmigung und somit auch kein statistischer Nachweis erforderlich ist.

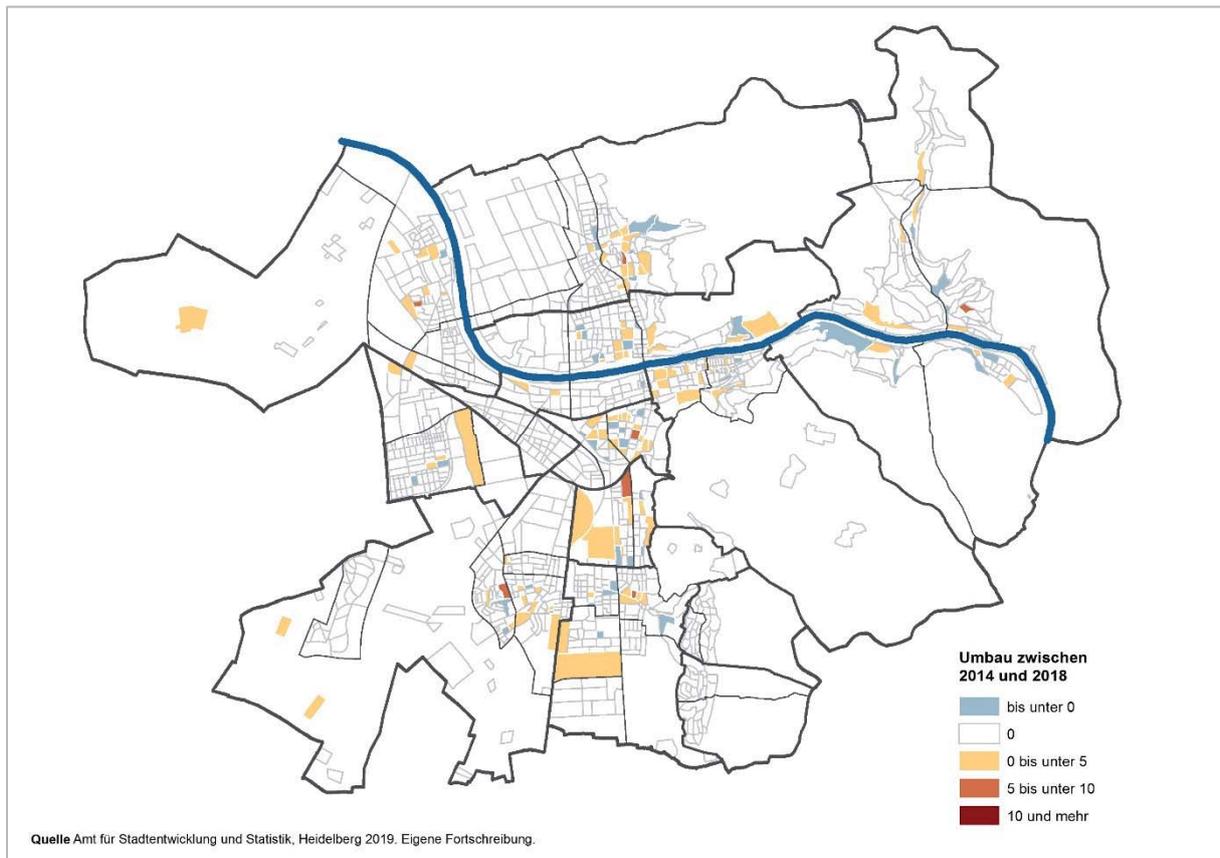
**Tabelle 9** Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2018 – Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	3	2	1	0	0	0	57
Altstadt	7	4	3	3	3	0	100
Bergheim	6	1	5	0	0	0	0
Weststadt	8	5	3	-1	-1	0	-36
Südstadt	13	8	5	-34	2	-36	-1.561
Rohrbach	9	4	5	3	2	1	308
Kirchheim	5	5	0	5	5	0	531
Pfaffengrund	12	6	6	1	0	1	170
Wieblingen	16	9	7	19	18	1	871
Handschuhsheim	27	22	5	11	8	3	1.784
Neuenheim	12	10	2	2	1	1	673
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	10	5	5	1	0	1	737
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>128</b>	<b>81</b>	<b>47</b>	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>-28</b>	<b>3.634</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 2014 bis 2018 nach Baublöcken



### 3.3 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2018 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 47 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 27 Abbruchgenehmigungen für Wohngebäude sowie 20 für Nichtwohngebäude.

---

**29**

Abbrüche in den vergangenen Jahren genutzter Wohnungen

---

Die genehmigten Abbrüche, umfassen insgesamt 131 Wohnungen. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Südstadt (102) und Bahnstadt (11) abgebrochen. Die Abbrüche in der Südstadt sind ausschließlich im Stadtviertel Südstadt-West auf den Konversionsflächen im Bereich Sickingenplatz und im Stadtteil Bahnstadt im Stadtviertel Bahnstadt-Ost im Bereich Güteramtsstraße zu verzeichnen. Die 102 Wohnungen im Stadtteil Südstadt (Konversionsflächen) wurden 2014 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Stadt Heidelberg übergeben und in der Baustatistik bestandserhöhend berücksichtigt, standen aber auf Grund der Bausubstanz dem Heidelberger Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Somit wurden insgesamt 29 Wohnungen abgebrochen, welche in den vergangenen Jahren Wohnzwecken zur Verfügung gestanden haben. Auf diesen freigewordenen Flächen ist in den nächsten Jahren mit Ersatzbaumaßnahmen zu rechnen. Im Zuge der Entwicklung der Konversionsflächen sind rund 1.400 neue Wohnungen zu erwarten.

Von den 131 abgebrochenen Wohnungen hatten zwei Wohnungen (1,5 Prozent) 1 oder 2 Räume, 73 Wohnungen (55,7 Prozent) 3 oder 4 Räume und 56 Wohnungen (42,7 Prozent) 5 und mehr Räume.

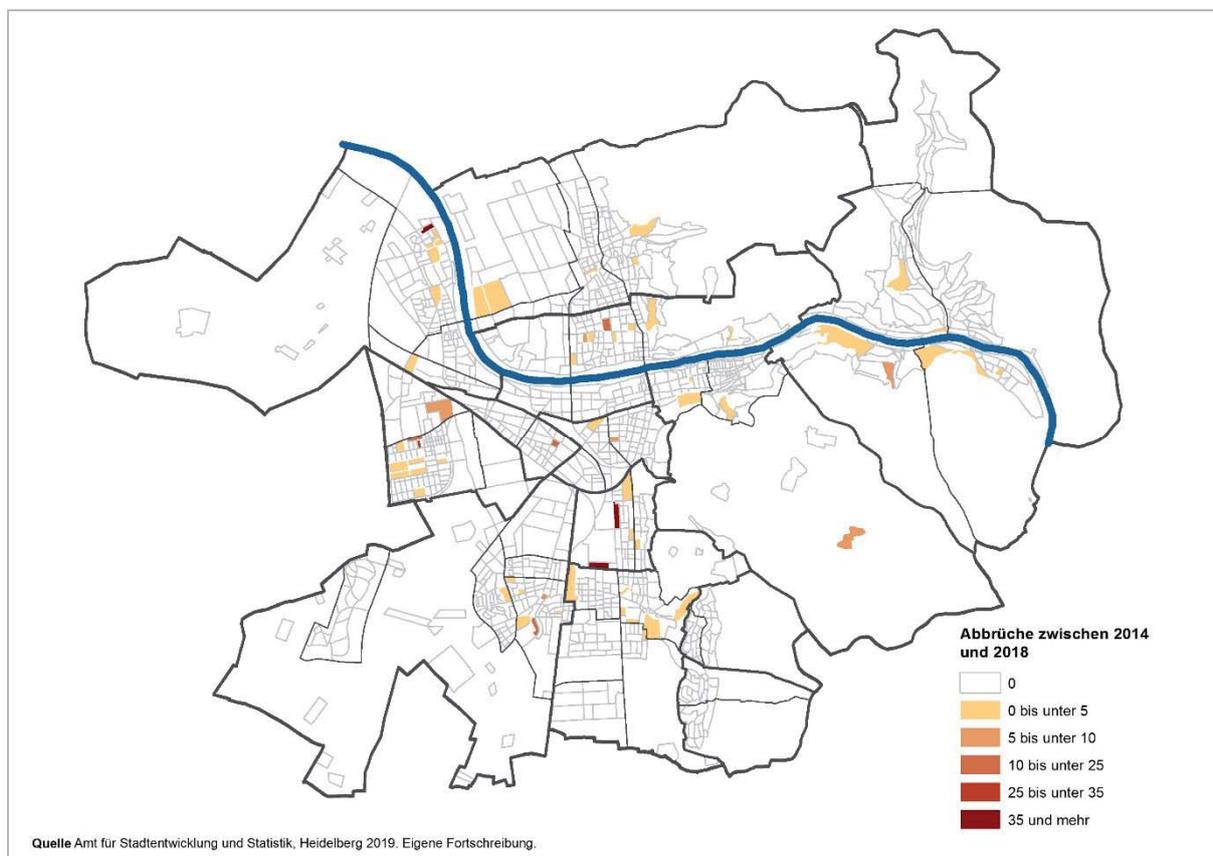
In Paragraph 50 Absatz 3 der Landesbauordnung ist geregelt, dass Gebäude unter gewissen Voraussetzungen verfahrensfrei abgebrochen und somit auch Wohnungen der Nutzung entzogen werden können. Aufgrund dieser Vorschrift ist die statistische Erfassung der Abgänge erschwert beziehungsweise unvollständig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

**Tabelle 10** Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2018

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche <sup>1)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	3	3	0	3	3	0	590
Altstadt	8	1	7	1	1	0	148
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	13	12	1	102	102	0	9.732
Rohrbach	4	2	2	2	2	0	180
Kirchheim	3	2	1	2	2	0	163
Pfaffengrund	8	6	2	10	10	0	859
Wieblingen	1	0	1	0	0	0	0
Handschuhsheim	0	0	0	0	0	0	0
Neuenheim	1	0	1	0	0	0	0
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	6	1	5	11	11	0	535
<b>Gesamtstadt</b>	<b>47</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>12.207</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 8** Abbrüche von Wohnungen in Heidelberg von 2014 bis 2018 nach Baublöcken**Tabelle 11** Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2018

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	1	2	3	25	590
Altstadt	0	0	0	0	0	1	0	1	6	148
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	0	0	0	64	38	0	0	102	446	9.732
Rohrbach	0	0	0	1	0	1	0	2	10	180
Kirchheim	0	0	0	1	0	0	1	2	12	163
Pfaffengrund	0	0	2	1	3	1	3	10	55	859
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neuenheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bahnstadt	1	1	1	3	0	3	2	11	50	535
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>41</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>131</b>	<b>604</b>	<b>12.207</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

### 3.4 Baufertigstellungen – Saldo aus Zu- und Abgängen

Die Zahl der Baufertigstellungen ergibt sich aus der Summe der Neubautätigkeit (Kapitel 3.1) sowie der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 3.2) abzüglich der gemeldeten Abbrüche (Kapitel 3.3). Kleinräumige Betrachtungen werden hauptsächlich in den Kapiteln 3.1 bis 3.3 vorgenommen.

In 2018 wurden insgesamt 260 Bauvorhaben abgeschlossen. Diese setzen sich aus 84 Neubaumaßnahmen, 128 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 47 Abbrüchen zusammen. 1 Bauvorhaben konnte nicht genau zugeordnet werden. Von den 260 Baumaßnahmen konnten 175 Bauvorhaben Wohngebäuden und 84 Bauvorhaben Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten der 260 Bauvorhaben wurden in den Stadtvierteln Pfaffengrund und Handschuhshiem (jeweils 30) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Kirchheim (29) und Südstadt (29). Im Stadtteil Kirchheim sind die abgeschlossenen Baumaßnahmen hauptsächlich dem Projekt „Höllenstein“ der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz im Stadtviertel Kirchheim-Mitte zuzuordnen. Im Stadtteil Südstadt fand die hauptsächlichste Bautätigkeit auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West statt.

---

**260**

fertiggestellte Bauvorhaben in 2018

**535 Wohnungen**

stehen 2018 dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung

---

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2018 insgesamt 398 Wohnungen aus Baufertigstellungen zusätzlich dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Auf den Stadtteil Bahnstadt entfallen alleine 276 Wohnungen. Auf Rang zwei und drei folgen der Stadtteil Kirchheim mit 113 Wohnungen und der Stadtteil Rohrbach mit 43 Wohnungen. Ein Rückgang an Wohnungen ist im Wesentlichen in der Südstadt (108) festzustellen. Hiervon standen 102 Wohnungen dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit nicht zur Verfügung. Diese Wohnungen wurden 2014 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Stadt Heidelberg übergeben und bestandserhöhend erfasst. Aus Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 3.2) waren weitere 35 Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden, aber im Bestand geführt. Rechnet man diese Werte den Fertigstellungen wieder zu, wurden im Jahr 2018 dem Wohnungsmarkt im Saldo 535 Wohnungen neu zur Verfügung gestellt.

Die Anzahl der Baufertigstellungen (Saldo aus Zu- und Abgängen) bewegt sich seit 2016 jeweils unterhalb der Anzahl der Baugenehmigungen. Dies liegt zum einen daran, dass bei den Baufertigstellungen auch die erfassten Abbrüche berücksichtigt sind. Zum anderen liegt die Zahl der Genehmigungen über den Baufertigstellungen aus Neubau und Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Dies ist daran zu erkennen, dass der Bauüberhang in diesen Jahren zunimmt. Der Bauüberhang bildet die Anzahl der Wohnungen ab, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Dieses Thema wird im Kapitel 5 näher betrachtet.

Anhand von Abbildung 9 ist erkennbar wie sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2005 räumlich im Stadtgebiet verteilt. Eine Darstellung über einen kürzeren Zeitraum würde die Lesbarkeit einschränken. Seit dem Jahr 2005 ist die Zahl der Wohnungen um rund 6.700 im Saldo angestiegen.

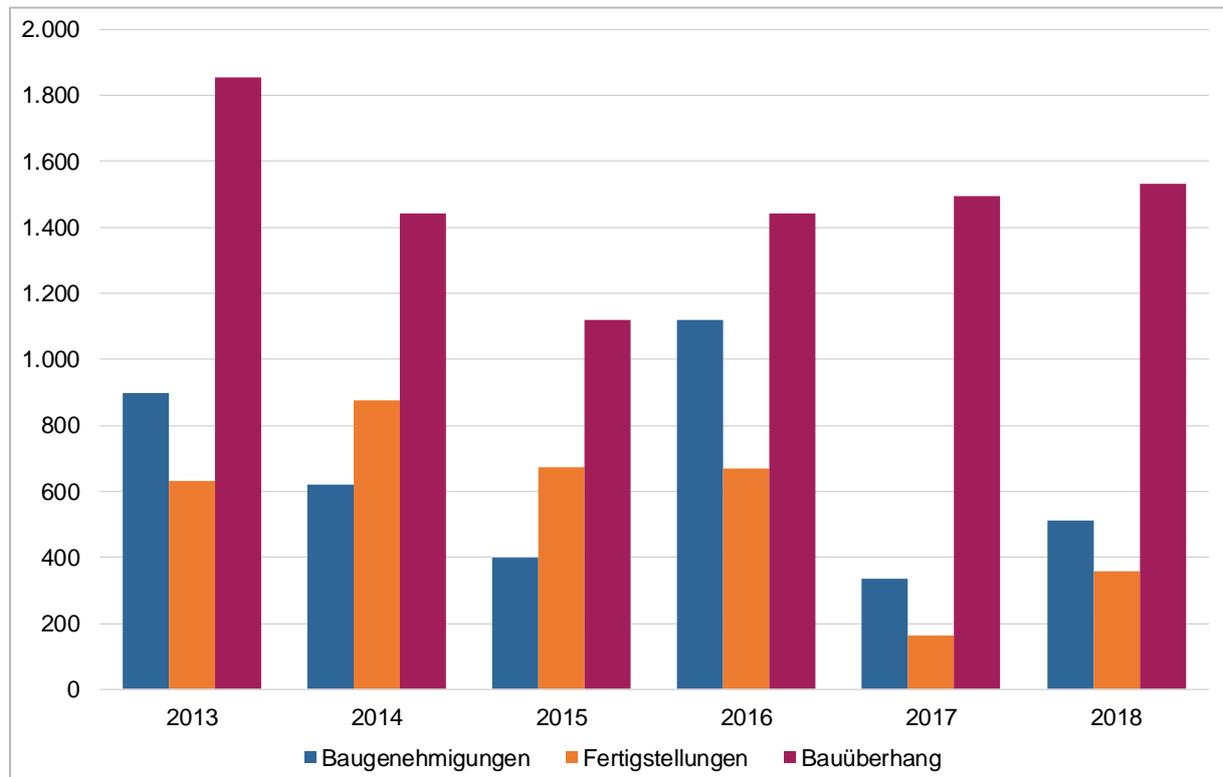
**Tabelle 12** Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden nach Stadtteilen in 2018

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt <sup>2)</sup>	davon		Wohnfläche <sup>12)</sup>
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	10	9	1	2	2	0	1.137
Altstadt	17	5	12	2	2	0	-48
Bergheim	6	1	5	0	0	0	0
Weststadt	9	5	4	-1	-1	0	-36
Südstadt	29	22	7	-108	-76	-32	-8.908
Rohrbach	17	9	8	43	42	1	1.607
Kirchheim	29	25	4	113	112	1	10.754
Pfaffengrund	30	19	11	-2	-3	1	571
Wieblingen	17	9	8	19	18	1	871
Handschuhsheim	30	23	7	13	10	3	2.062
Neuenheim	17	13	3	9	8	1	1.737
Boxberg	1	1	0	3	3	0	339
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	24	19	5	29	28	1	5.599
Bahnstadt	24	15	9	276	260	16	23.787
<b>Gesamtstadt</b>	<b>260</b>	<b>175</b>	<b>84</b>	<b>398</b>	<b>405</b>	<b>-7</b>	<b>39.472</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

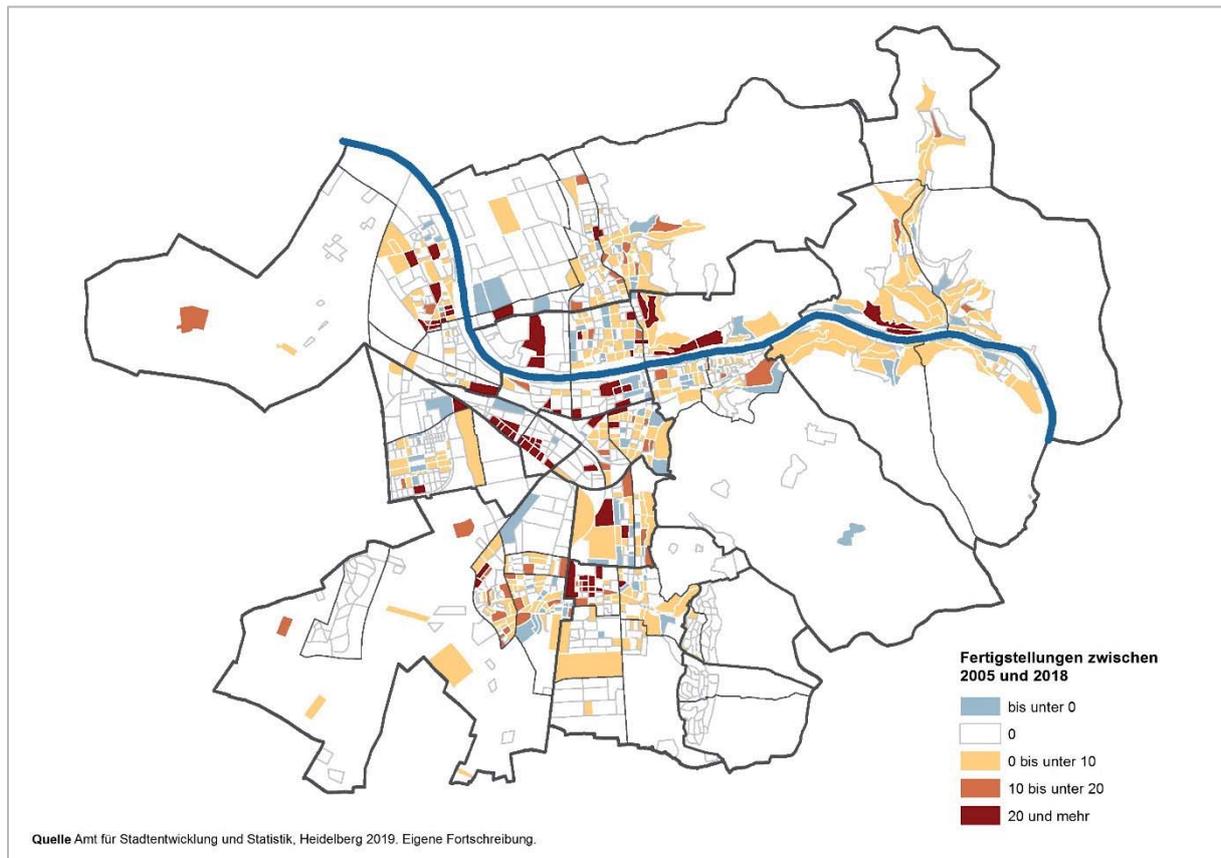
1) Angaben in Quadratmetern

2) Saldo aus Zu- und Abgängen

**Abbildung 9** Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen sowie Bauüberhang in Heidelberg seit 2013 – Saldo aus Zu- und Abgängen

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 10** Fertiggestellte Wohnungen in Heidelberg von 2005 bis 2018 nach Baublöcken  
Saldo aus Zu- und Abgängen



Von den 398 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 161 (40,5 Prozent) 1- und 2-Raum-Wohnungen, 203 (51,0 Prozent) Wohnungen sind 3- und 4-Raum-Wohnungen und 34 (8,5 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 2018 mit den Fertigstellungen von 2013 bis 2017 ist zu erkennen, dass 2018 mit einem Anteil von 40,5 Prozent prozentual deutlich weniger 1- und 2-Raum-Wohnungen als im Mittel der letzten Jahre (49,5 Prozent) errichtet wurden. In 2018 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 2018 bei 8,5 Prozent und somit 9,5 Prozentpunkte unter dem jährlichen Mittel von 18,0 Prozent. Verschiedene Gründe für die vorgenannte Entwicklung, werden in den Kapiteln 3.1 (Neubau) sowie 3.3 (Abbrüche) näher erläutert.

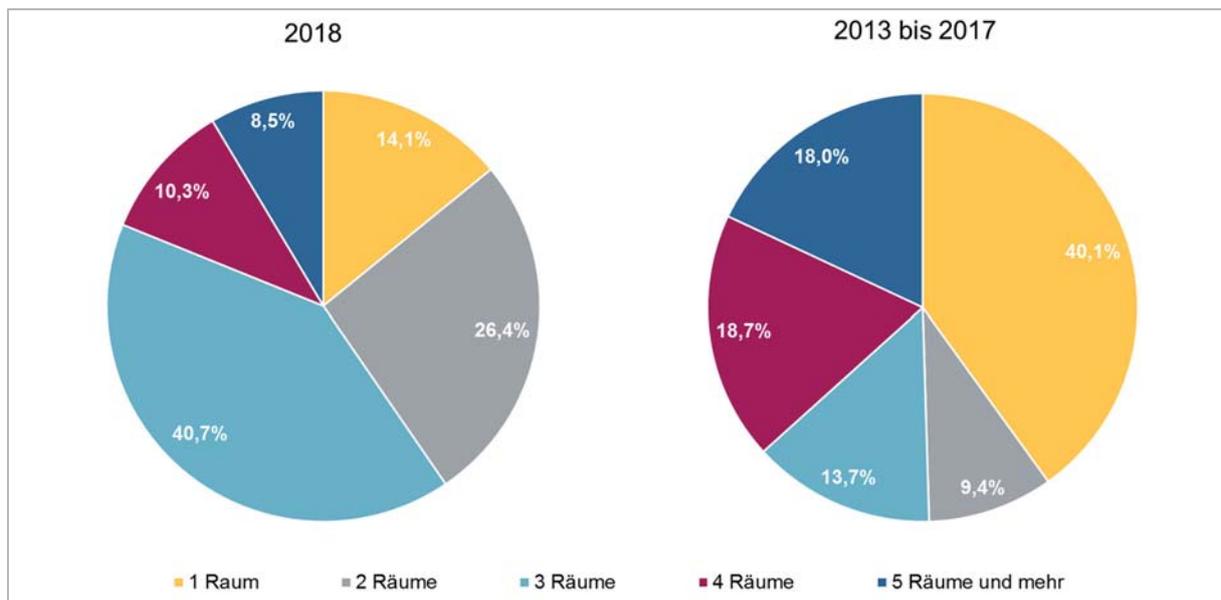
**Tabelle 13** Baufertigstellungen 2018 insgesamt nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen  
Saldo aus Zu- und Abgängen

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	1	0	0	2	0	-1	2	5	1.137
Altstadt	2	0	3	-2	0	-1	0	2	-3	-48
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	2	1	-4	0	0	-1	-8	-36
Südstadt	1	-25	14	-67	-37	3	3	-108	-405	-8.908
Rohrbach	31	9	1	-1	2	-1	2	43	69	1.607
Kirchheim	1	27	31	40	11	2	1	113	382	10.754
Pfaffengrund	0	0	-2	4	-1	-1	-2	-2	-15	571
Wieblingen	3	11	5	-1	-2	1	2	19	43	871
Handschuhsheim	0	0	-3	4	7	4	1	13	79	2.062
Neuenheim	0	1	-1	2	3	2	2	9	53	1.737
Boxberg	0	0	2	0	0	1	0	3	12	339
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	-1	9	2	2	3	10	4	29	139	5.599
Bahnstadt	19	72	108	59	23	-3	-2	276	806	23.787
<b>Gesamtstadt</b>	<b>56</b>	<b>105</b>	<b>162</b>	<b>41</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>398</b>	<b>1.157</b>	<b>39.472</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 11** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2018 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2018 sind „in Neubaugebieten“ 72,7 Prozent der fertiggestellten Wohnungen errichtet worden. In den Jahren 2013 bis 2017 liegt dieser Wert bei 71,5 Prozent und somit annähernd im gleichen Bereich wie 2018. Mit 19,5 Prozent in 2018 ist der Anteil der „in Bestand“ entstandenen Wohnungen deutlicher höher (plus 10,6 Prozentpunkte) als im Zeitraum 2013 bis 2017 mit 8,9 Prozent. „In Baulücken“ sind in 2018 mit 7,8 Prozent prozentual (minus 11,8 Prozentpunkte) deutlich weniger Wohnungen entstanden als in den 5 Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei circa 19,6 Prozent. Insgesamt wurden 20 Gebäude in Baulücken errichtet. In diesen befinden sich 31 Wohnungen.

### Drei Viertel

aller neuen Wohnungen werden in Neubaugebieten gebaut

### jede fünfte

neue Wohnung wird im Bestand entwickelt

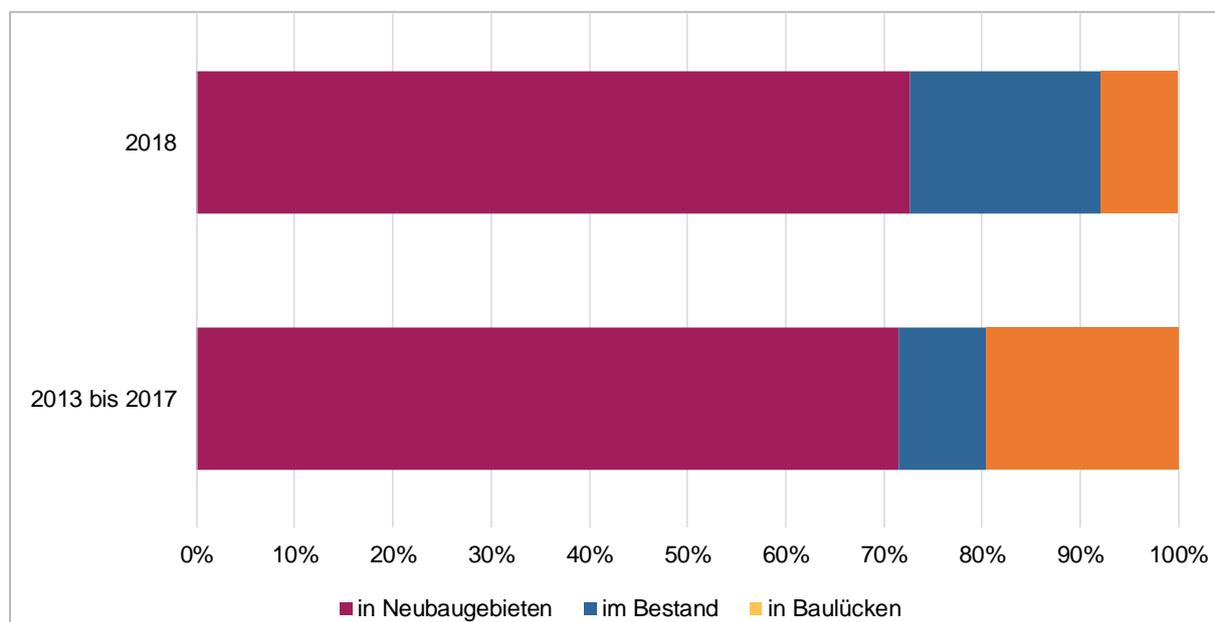
### kontinuierliche innerstädtische Nachverdichtung

**Tabelle 14** Baufertigstellungen 2008 bis 2018 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
in Neubaugebieten	0	0	18	26	315	821	579	440	193	112	287
im Bestand	403	314	-25	328	174	-220	227	122	122	15	77
in Baulücken	30	43	44	54	67	28	69	106	353	32	31
im Außenbereich und in Sondergebieten	10	4	139	3	312	1	0	5	2	4	3
<b>Gesamt</b>	<b>443</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>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 12** Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien<sup>1)</sup> in Prozent – 2018 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) ohne Außenbereich und Sondergebiete

## 4. Bestand

### 4.1 Gebäudebestand

Der Wohngebäudebestand hat sich zum Vorjahr im Saldo um 49 Wohngebäude von 19.813 auf 19.862 erhöht. 67 Wohngebäude sind 2018 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet. Weitere zwei Wohngebäude wurden in der Altersklasse „1949 bis 1969“ bestandserhöhend erfasst. Die Bestanderhöhung wurde vorgenommen, da diese Wohngebäude sich auf den Konversionsflächen in der Südstadt befinden und bisher nicht im Bestand berücksichtigt waren. 27 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden 19 Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1969“ und 8 Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind 10 Nichtwohngebäude zu Wohngebäuden geworden und 3 Wohngebäude zu Nichtwohngebäuden. Diese Gebäude sind den Altersklassen bis 1978 zuzuordnen.

38,9 Prozent des Heidelberger Wohngebäudebestandes wurde in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen 5 Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohngebäudebestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (81,4 Prozent), Weststadt (68,4 Prozent), Neuenheim (60,8 Prozent), Bergheim (56,2 Prozent) sowie Handschuhsheim (43,6 Prozent). Jedes zehnte Wohngebäude ist nach 2000 neu entstanden. 2009 lag dieser Wert noch bei 5,1 Prozent und hat sich somit um 4,2 Prozentpunkte erhöht. Die 5 Stadtteile Bahnstadt (95,5 Prozent), Wieblingen (16,8 Prozent), Rohrbach (15,7 Prozent), Kirchheim (13,9 Prozent) und Bergheim (12,5 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 (95,5 Prozent), Wieblingen (8,7 Prozent), Kirchheim (7,3 Prozent), Schlierbach (3,9 Prozent) sowie Bergheim (3,6 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 Schlierbach und Bergheim haben, absolut gesehen, einen geringen Bestand an Wohngebäuden. In diesen Stadtteilen wurde kontinuierlich eine geringe Anzahl neuer Wohngebäude errichtet.

---

#### **jedes zehnte Gebäude**

wurde nach der Jahrtausendwende errichtet

#### **6 von 10 Wohngebäuden**

sind Ein- und Zweifamilienhäuser

---

**Tabelle 15** Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2018

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	1.090	887	81,4	38	3,5	48	4,4	101	9,3	4	0,4	8	0,7	4	0,4
Bergheim	450	253	56,2	58	12,9	20	4,4	59	13,1	4	0,9	40	8,9	16	3,6
Weststadt	1.080	739	68,4	194	18,0	27	2,5	51	4,7	39	3,6	11	1,0	19	1,8
Südstadt	724	193	26,7	422	58,3	47	6,5	21	2,9	13	1,8	16	2,2	12	1,7
Rohrbach	2.115	608	28,7	401	19,0	432	20,4	264	12,5	78	3,7	283	13,4	49	2,3
Kirchheim	2.731	791	29,0	704	25,8	126	4,6	525	19,2	207	7,6	179	6,6	199	7,3
Pfaffengrund	1.584	613	38,7	765	48,3	38	2,4	99	6,3	19	1,2	26	1,6	24	1,5
Wieblingen	1.863	651	34,9	466	25,0	150	8,1	200	10,7	83	4,5	151	8,1	162	8,7
Handschuhsheim	2.616	1.140	43,6	711	27,2	261	10,0	227	8,7	121	4,6	82	3,1	74	2,8
Neuenheim	1.672	1.017	60,8	380	22,7	68	4,1	80	4,8	39	2,3	60	3,6	28	1,7
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	2.200	574	26,1	722	32,8	276	12,5	310	14,1	176	8,0	85	3,9	57	2,6
Bahnstadt	177	3	1,7	2	1,1	1	0,6	1	0,6	1	0,6	0	0,0	169	95,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.862</b>	<b>7.721</b>	<b>38,9</b>	<b>5.314</b>	<b>26,8</b>	<b>1.811</b>	<b>9,1</b>	<b>2.209</b>	<b>11,1</b>	<b>978</b>	<b>4,9</b>	<b>984</b>	<b>5,0</b>	<b>845</b>	<b>4,3</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die meisten Wohngebäude in Heidelberg haben 1 und 2 Wohnungen (59,5 Prozent). Die restlichen 40,5 Prozent haben drei und mehr Wohnungen. Insgesamt weisen 9 der 15 Heidelberger Stadtteile einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen auf. Die 3 Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,7 Prozent), Emmertsgrund (73,6 Prozent) und Ziegelhausen (73,5 Prozent). Bei den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind es die Stadtteile Bergheim (82,0 Prozent), Weststadt (76,5 Prozent) und Altstadt (64,7 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

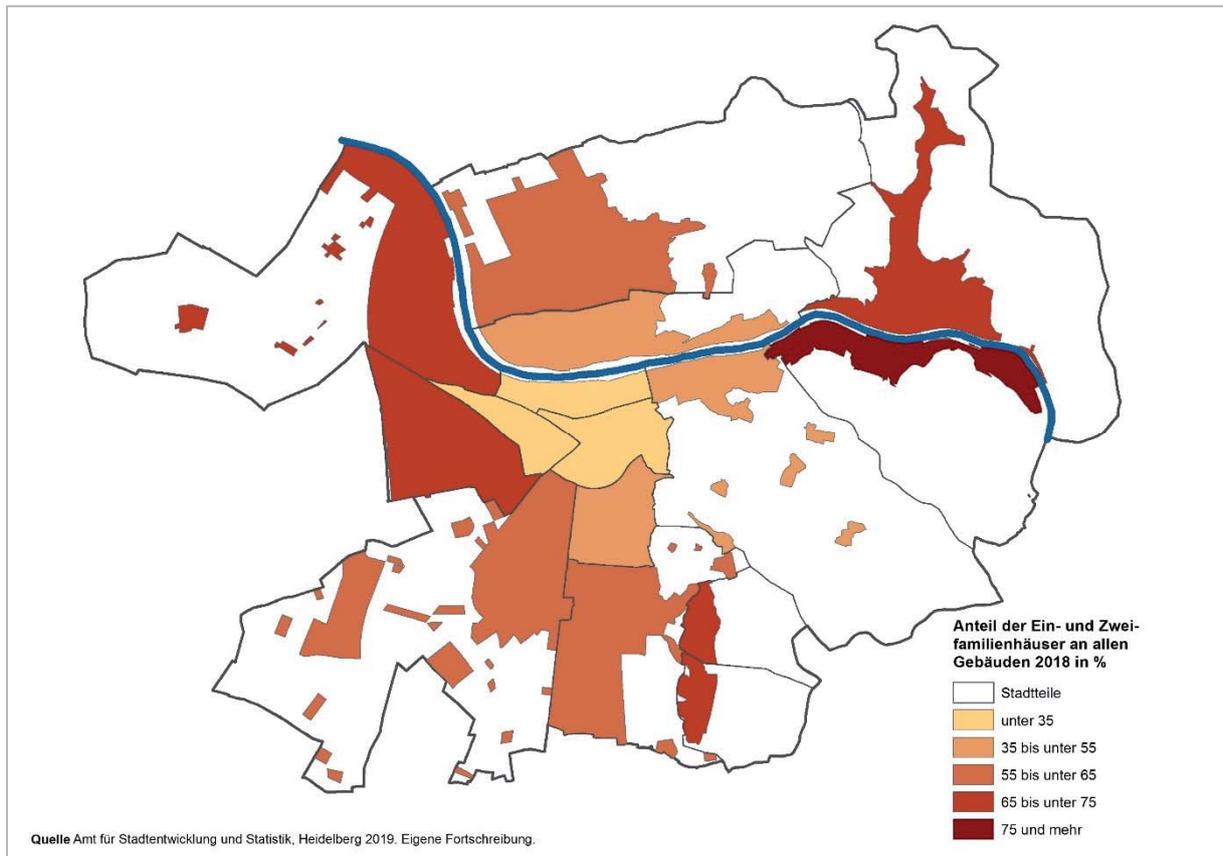
Anhand der räumlichen Betrachtung ist ersichtlich, dass sich die Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Bestand an Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) hauptsächlich am Rand des Stadtgebietes Heidelbergs befinden. Die Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen liegen hauptsächlich in zentraler Lage der Stadt.

**Tabelle 16** Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2018

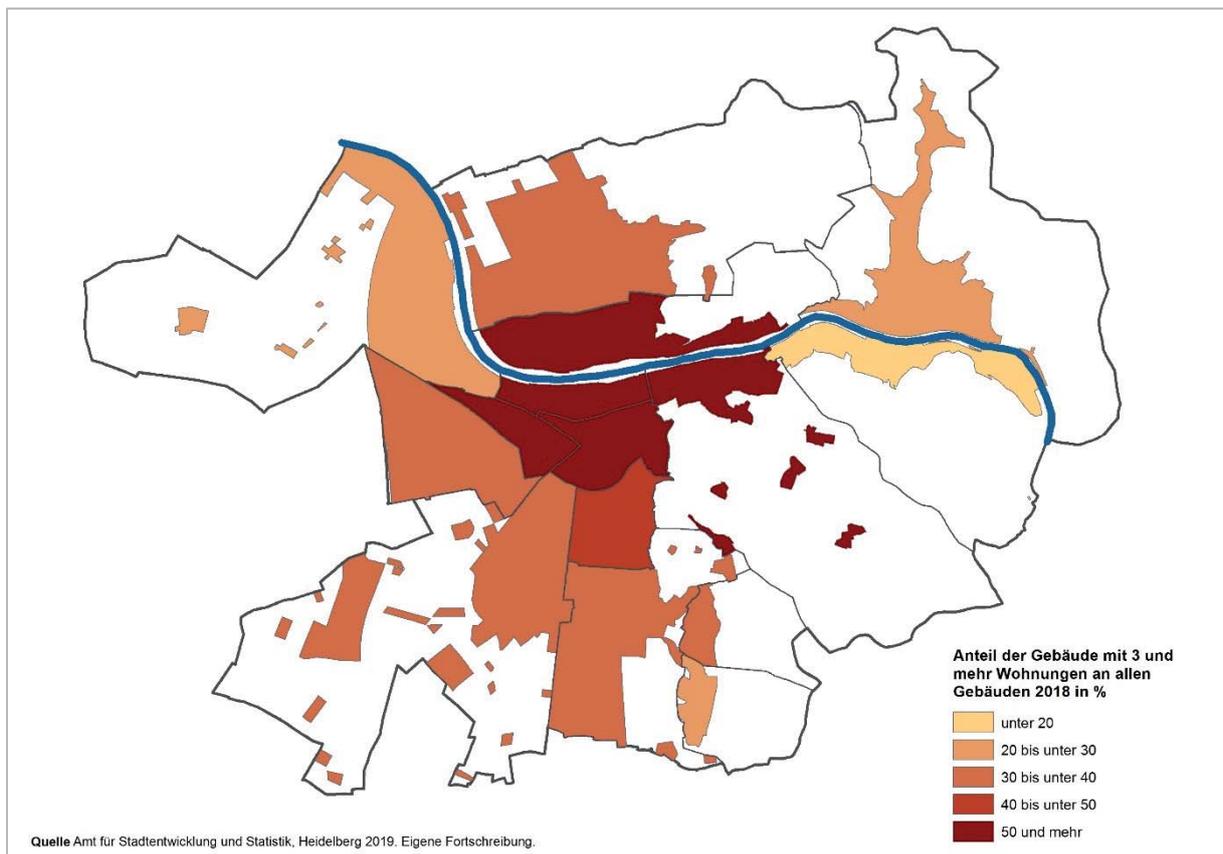
Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon mit ... Wohnungen							
		1 Wohnung		2 Wohnungen		3 bis 6 Wohnungen		7 und mehr Wohnungen	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	794	441	55,5	208	26,2	131	16,5	14	1,8
Altstadt	1.090	194	17,8	190	17,4	493	45,2	213	19,5
Bergheim	450	44	9,8	37	8,2	135	30,0	234	52,0
Weststadt	1.080	134	12,4	119	11,0	453	41,9	374	34,6
Südstadt	724	240	33,1	138	19,1	267	36,9	79	10,9
Rohrbach	2.115	939	44,4	348	16,5	524	24,8	304	14,4
Kirchheim	2.731	1.156	42,3	576	21,1	735	26,9	264	9,7
Pfaffengrund	1.584	857	54,1	249	15,7	398	25,1	80	5,1
Wieblingen	1.863	1.004	53,9	353	18,9	374	20,1	132	7,1
Handschuhsheim	2.616	1.108	42,4	484	18,5	692	26,5	332	12,7
Neuenheim	1.672	431	25,8	334	20,0	721	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	2.200	923	42,0	692	31,5	499	22,7	86	3,9
Bahnstadt	177	58	32,8	2	1,1	5	2,8	112	63,3
<b>Gesamtstadt</b>	<b>19.862</b>	<b>7.960</b>	<b>40,1</b>	<b>3.847</b>	<b>19,4</b>	<b>5.466</b>	<b>27,5</b>	<b>2.589</b>	<b>13,0</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 13** Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtteilen



**Abbildung 14** Anteil der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen nach Stadtteilen



## 4.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr im Saldo um 412 Wohnungen von 76.665 auf 77.077 erhöht. Die meisten der in 2018 fertiggestellten Wohnungen wurden der Altersklasse „2010 und später“ zugerechnet. Weitere 14 Wohnungen wurden in der Altersklasse „1949 bis 1969“ bestandserhöhend erfasst. Die Bestanderhöhung wurde vorgenommen, da diese Wohnungen sich auf den Konversionsflächen in der Südstadt befinden und bisher nicht im Bestand berücksichtigt waren. 131 Wohnungen wurden abgebrochen. Diese wurden bei den Altersklassen „bis 1948“ oder „1949 bis 1969“ bestandsmindernd erfasst.

über **77.000 Wohnungen**  
in Heidelberg

fast **10.000** neue Wohnungen  
seit 2000

**12,5 Prozent** der Wohnungen sind  
seit dem Jahr 2000 entstanden

29,9 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes wurde in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen 3 Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohnungsbestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (72,3 Prozent), Weststadt (55,3 Prozent) sowie Neuenheim (46,3 Prozent). 12,5 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind nach 2000 neu entstanden. 2009 lag dieser Wert noch bei 5,2 Prozent und hat sich somit um 7,3 Prozentpunkte erhöht. Die 5 Stadtteile Bahnstadt (99,4 Prozent), Bergheim (22,7 Prozent), Neuenheim (15,4 Prozent), Wieblingen (14,9 Prozent) und Rohrbach (13,5 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 stärksten angestiegen.

**Tabelle 17** Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2018

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	1.706	479	28,1	519	30,4	171	10,0	118	6,9	285	16,7	85	5,0	49	2,9
Altstadt	5.254	3.797	72,3	117	2,2	314	6,0	730	13,9	161	3,1	77	1,5	58	1,1
Bergheim	4.809	1.672	34,8	649	13,5	458	9,5	681	14,2	258	5,4	593	12,3	498	10,4
Weststadt	6.800	3.759	55,3	1.137	16,7	249	3,7	746	11,0	574	8,4	93	1,4	242	3,6
Südstadt	2.485	438	17,6	1.478	59,5	197	7,9	167	6,7	96	3,9	49	2,0	60	2,4
Rohrbach	8.435	1.546	18,3	1.787	21,2	2.256	26,7	1.044	12,4	666	7,9	860	10,2	276	3,3
Kirchheim	8.705	1.652	19,0	2.596	29,8	503	5,8	1.539	17,7	1.464	16,8	370	4,3	581	6,7
Pfaffengrund	4.134	711	17,2	2.646	64,0	118	2,9	165	4,0	181	4,4	116	2,8	197	4,8
Wieblingen	5.160	1.318	25,5	1.640	31,8	481	9,3	556	10,8	393	7,6	275	5,3	497	9,6
Handschuhsheim	9.926	3.174	32,0	2.789	28,1	961	9,7	1.624	16,4	646	6,5	232	2,3	500	5,0
Neuenheim	7.071	3.274	46,3	1.324	18,7	429	6,1	385	5,4	570	8,1	732	10,4	357	5,0
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
Emmertsgrund	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	5.283	1.242	23,5	1.505	28,5	685	13,0	894	16,9	625	11,8	208	3,9	124	2,3
Bahnstadt	2.521	3	0,1	6	0,2	1	0,0	3	0,1	2	0,1	0	0,0	2.506	99,4
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.077</b>	<b>23.066</b>	<b>29,9</b>	<b>19.750</b>	<b>25,6</b>	<b>8.833</b>	<b>11,5</b>	<b>9.327</b>	<b>12,1</b>	<b>6.455</b>	<b>8,4</b>	<b>3.694</b>	<b>4,8</b>	<b>5.952</b>	<b>7,7</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die 1- und 2-Raumwohnungen machen mit 15.022 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (77.077 Wohnungen) einen Anteil von 19,5 Prozent aus und liegt somit um 7,8 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (11,7 Prozent in 2017). 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 6 Stadtteilen Bahnstadt (52,8 Prozent), Bergheim (35,9 Prozent), Rohrbach (23,1 Prozent), Handschuhsheim (22,0 Prozent), Altstadt (21,9 Prozent) sowie Boxberg (19,6 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 (39.809 Wohnungen oder 51,6 Prozent) Die restlichen 22.246 Wohnungen haben 5 und mehr Räume und somit einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 28,9 Prozent. Die 7 Stadtteile Schlierbach (49,4 Prozent), Ziegelhausen (41,1 Prozent), Wieblingen (35,7 Prozent), Emmertsgrund (35,6 Prozent), Neuenheim (34,8 Prozent) sowie Südstadt und Handschuhsheim (jeweils 29,7 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 und daher auch teilweise eine ländliche Prägung aufweisen.

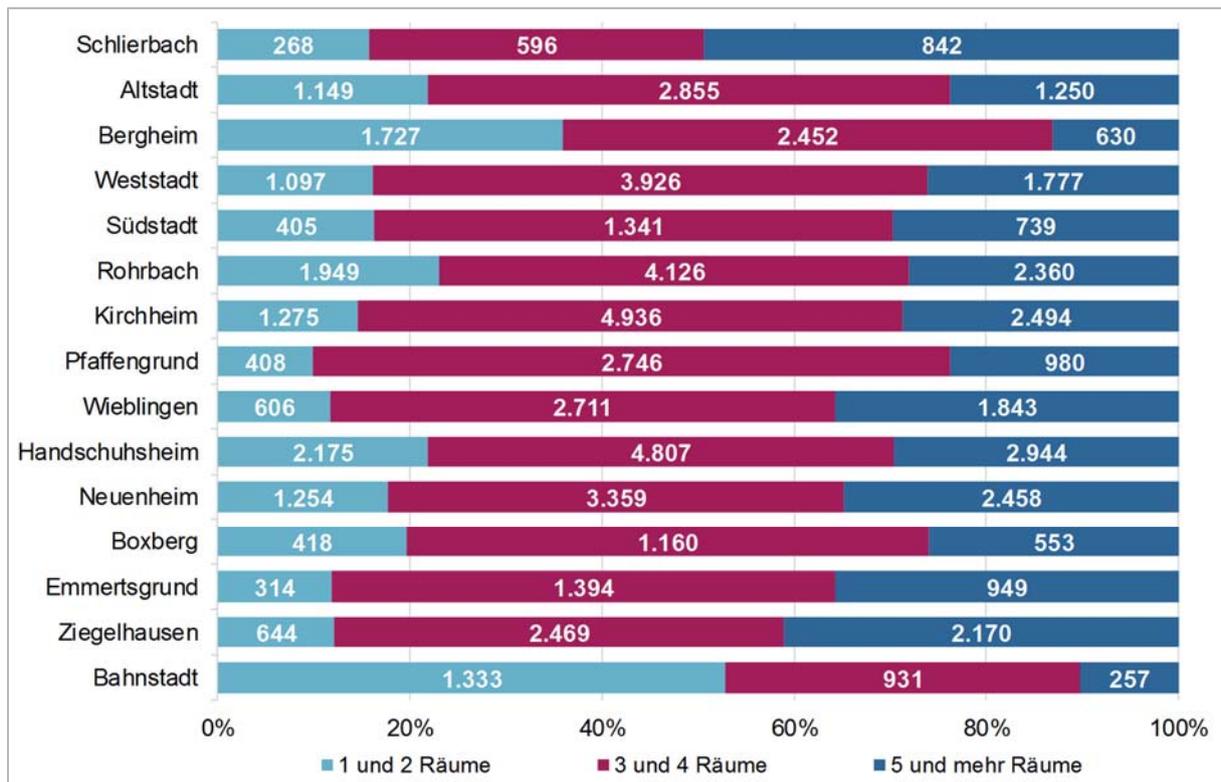
## beliebteste Wohnform

3- und 4-Raum-Wohnungen (inklusive Küche)

**Tabelle 18** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2018

Stadtteil	Anzahl Wohnun- gen	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	1.706	147	8,6	121	7,1	263	15,4	333	19,5	289	16,9	223	13,1	330	19,3
Altstadt	5.254	368	7,0	781	14,9	1.565	29,8	1.290	24,6	618	11,8	355	6,8	277	5,3
Bergheim	4.809	1.127	23,4	600	12,5	1.371	28,5	1.081	22,5	469	9,8	114	2,4	47	1,0
Weststadt	6.800	434	6,4	663	9,8	1.815	26,7	2.111	31,0	1.098	16,1	396	5,8	283	4,2
Südstadt	2.485	93	3,7	312	12,6	533	21,4	808	32,5	379	15,3	160	6,4	200	8,0
Rohrbach	8.435	945	11,2	1.004	11,9	1.870	22,2	2.256	26,7	1.180	14,0	684	8,1	496	5,9
Kirchheim	8.705	473	5,4	802	9,2	2.256	25,9	2.680	30,8	1.319	15,2	641	7,4	534	6,1
Pfaffengrund	4.134	72	1,7	336	8,1	1.178	28,5	1.568	37,9	581	14,1	229	5,5	170	4,1
Wieblingen	5.160	189	3,7	417	8,1	1.289	25,0	1.422	27,6	907	17,6	498	9,7	438	8,5
Handschuhsheim	9.926	1.097	11,1	1.078	10,9	2.371	23,9	2.436	24,5	1.558	15,7	678	6,8	708	7,1
Neuenheim	7.071	676	9,6	578	8,2	1.534	21,7	1.825	25,8	1.227	17,4	579	8,2	652	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	5.283	201	3,8	443	8,4	1.155	21,9	1.314	24,9	891	16,9	640	12,1	639	12,1
Bahnstadt	2.521	853	33,8	480	19,0	479	19,0	452	17,9	223	8,8	32	1,3	2	0,1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.077</b>	<b>6.991</b>	<b>9,1</b>	<b>8.031</b>	<b>10,4</b>	<b>18.834</b>	<b>24,4</b>	<b>20.975</b>	<b>27,2</b>	<b>11.652</b>	<b>15,1</b>	<b>5.589</b>	<b>7,3</b>	<b>5.005</b>	<b>6,5</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 15** Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2018

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die 77.077 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von circa 5,9 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2018 auf jeden Einwohner 39,6 Quadratmeter. Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen über 51,4 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertsgrund nur 32,1 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 39,6 Quadratmetern je Einwohner liegen 5 der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Südstadt, Wieblingen, Neuenheim, Ziegelhausen).

**39,6** 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 2,60 und 1,54. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertsgrund (2,60), Kirchheim (2,07) und Altstadt (2,02) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,54), Bahnstadt (1,68) 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 19** Entwicklung der Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner<sup>1)</sup> nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2000		2005		2010		2015		2018	
	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	170.131	51,4
Altstadt	364.708	31,2	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	375.181	35,4
Bergheim	214.133	31,8	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	275.863	37,3
Weststadt	478.250	34,8	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	510.835	38,6
Südstadt	168.111	37,2	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	199.225	40,1
Rohrbach	510.060	34,8	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	655.431	38,9
Kirchheim	592.931	35,0	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	671.114	37,3
Pfaffengrund	267.864	32,2	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	295.635	37,4
Wieblingen	346.991	32,4	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	416.719	40,3
Handschuhsheim	648.829	34,0	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	729.906	39,3
Neuenheim	560.675	39,6	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	613.326	45,4
Boxberg	158.056	34,5	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	159.845	37,8
Emmertsgrund	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	476.400	49,5
Bahnstadt	2.914	19,3	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	163.844	38,6
<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>5.935.567</b>	<b>39,6</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

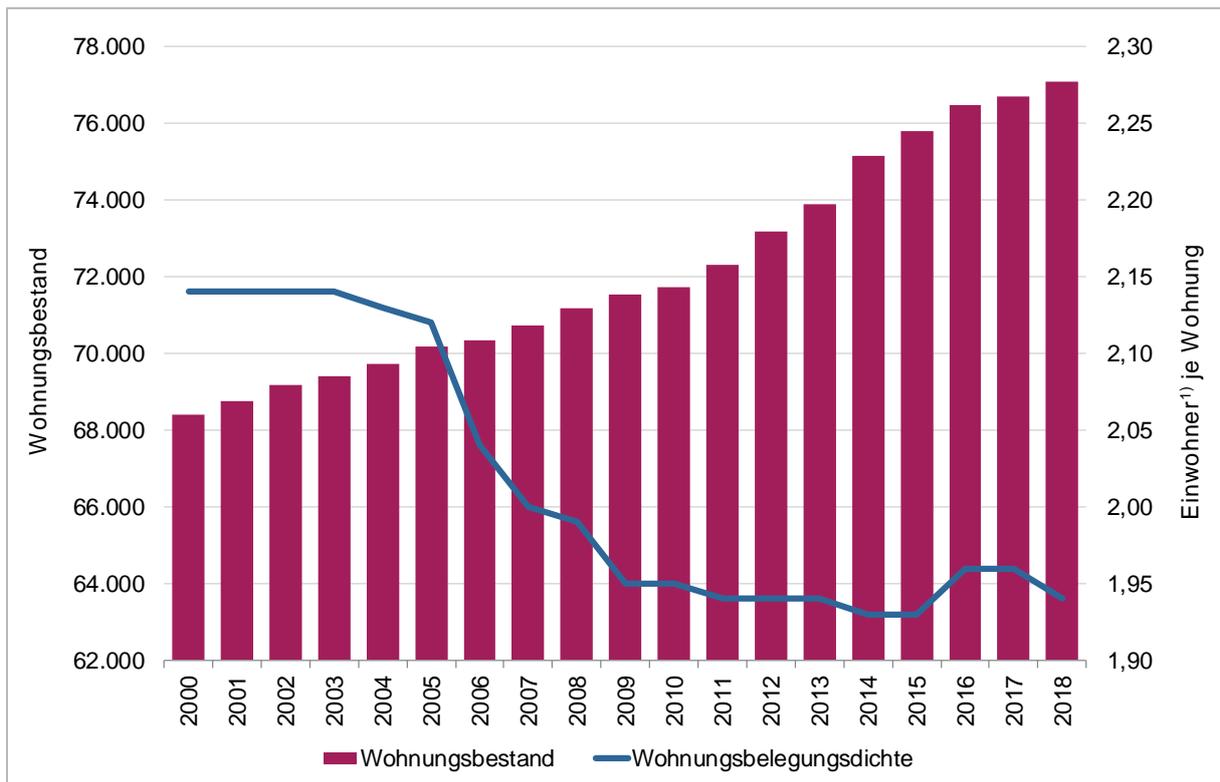
**Tabelle 20** Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2000

Stadtteil	Einwohner <sup>1)</sup> je Wohnungen und je Raum									
	2000		2005		2010		2015		2018	
	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	2,02	0,55
Bergheim	1,79	0,58	1,74	0,56	1,65	0,54	1,62	0,53	1,54	0,52
Weststadt	2,12	0,56	2,13	0,56	2,01	0,53	1,96	0,52	1,95	0,51
Südstadt	2,12	0,52	2,14	0,53	2,05	0,50	1,75	0,44	2,00	0,50
Rohrbach	2,04	0,56	2,04	0,56	1,99	0,53	2,02	0,54	2,00	0,54
Kirchheim	2,07	0,54	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	2,07	0,52
Pfaffengrund	2,11	0,54	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,91	0,49
Wieblingen	2,35	0,58	2,25	0,55	2,02	0,49	2,07	0,50	2,01	0,48
Handschuhsheim	2,07	0,55	2,04	0,54	1,89	0,50	1,87	0,50	1,87	0,50
Neuenheim	2,25	0,53	2,14	0,51	1,93	0,47	1,91	0,46	1,91	0,46
Boxberg	2,16	0,58	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,99	0,53
Emmertsgrund	2,80	0,70	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,60	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	1,68	0,66
<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

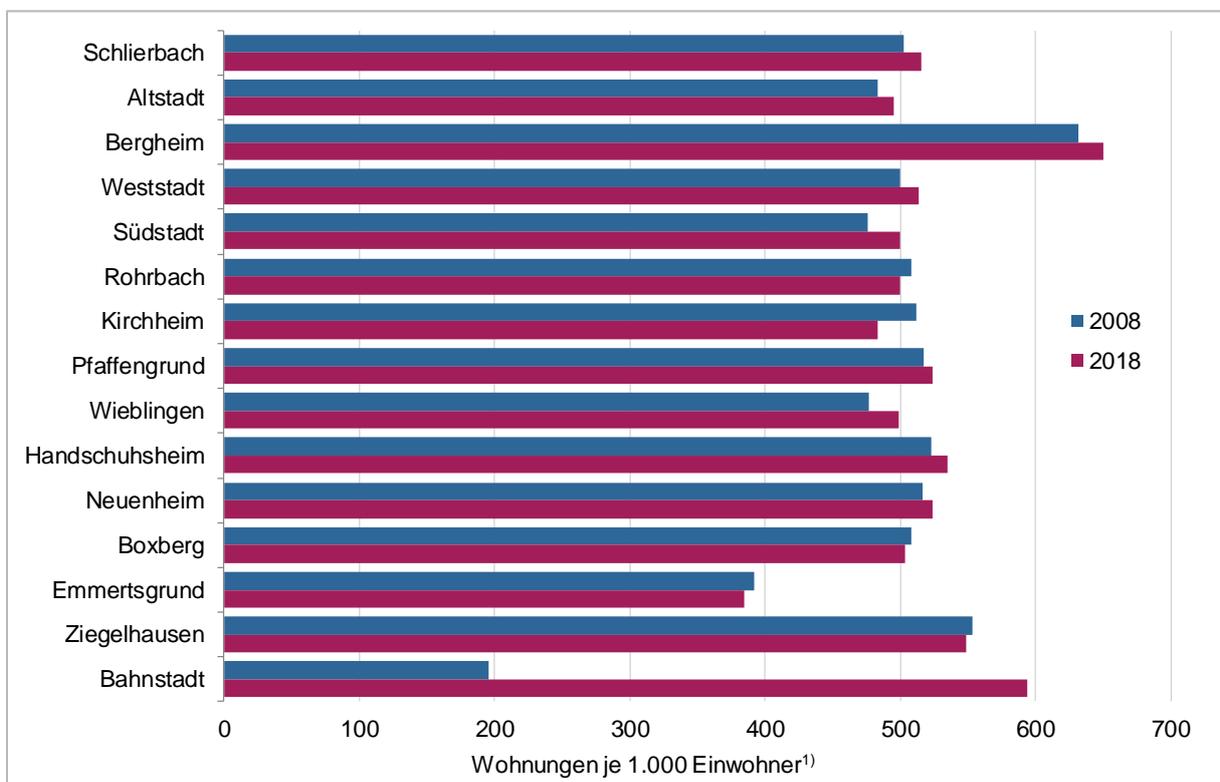
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 16** Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsdichte seit 2000

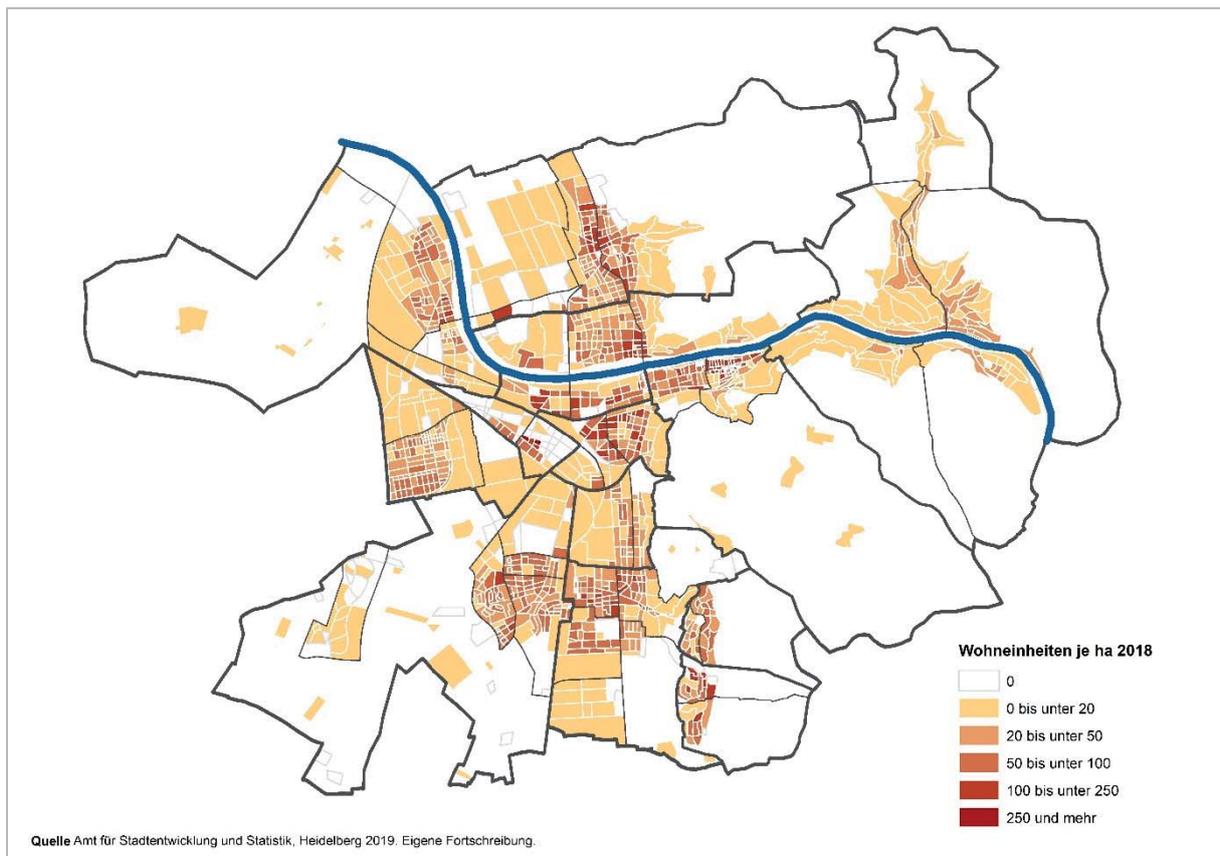


Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik  
 1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

**Abbildung 17** Wohnungsversorgung nach Stadtteilen Vergleich 2008 und 2018



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

**Abbildung 18** Wohnungsdichte in Heidelberg nach Baublöcken zum 31. Dezember 2018

### 4.3 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 2018 bei 5.450 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 7,1 Prozent des Wohnungsbestands in Heidelberg. In den Stadtteilen Emmerstgrund (45,2 Prozent), Boxberg (36,9 Prozent) sowie Bergheim (12,4 Prozent) liegt der Anteil an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Stadtteile Bahnstadt (9,2 Prozent), Kirchheim (8,9 Prozent) und Altstadt (7,4 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

---

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

**7,1 Prozent** der Heidelberger Wohnungen sind gefördert

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

---

Die 5.450 geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung setzen sich aus 2.744 Mietwohnungen (50,3 Prozent) mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung, 2.074 Mietwohnungen mit freiwilliger Bindung (38,1 Prozent) sowie 632 geförderte Haushalte (11,6 Prozent) zusammen. Die geförderten Haushalte teilen sich wiederum auf 226 Mietförderungen und 406 Eigentumsförderungen auf. Etwas mehr als ein Drittel der geförderten Haushalte sind im Stadtteil Bahnstadt zu finden. Von den geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung sind somit 5.044 Wohnungen den Mietwohnungen und 406 den eigengenutzten Wohnungen zuzuordnen.

Von den 5.450 geförderten Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung sind 4.016 Wohnungen (73,7 Prozent) im Bestand der städtischen Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH Heidelberg und entsprechen einem Anteil von 5,2 Prozent am gesamten Heidelberger Wohnungsbestand. Diese Wohnungen sind ausschließlich Mietwohnungen. Insgesamt besitzt die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz in etwa 7.000 Wohnungen in Heideberg was einem Anteil von circa 9 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht.

**Tabelle 21** Wohnungsbestand insgesamt, geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung nach Stadtteilen am 31. Dezember 2018

Stadtteil	Wohnungen insgesamt		geförderte Wohnungen und Haushalte		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	davon		absolut	in Prozent
									Miete	Eigentum		
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.706	10	0,6	1	10,0	9	90,0	0	9	0	0,0	
Altstadt	5.254	389	7,4	389	100,0	0	0,0	0	0	0	0,0	
Bergheim	4.809	596	12,4	162	27,2	23	3,9	18	5	411	69,0	
Weststadt	6.800	79	1,2	32	40,5	10	12,7	0	10	37	46,8	
Südstadt	2.485	75	3,0	65	86,7	10	13,3	0	10	0	0,0	
Rohrbach	8.435	393	4,7	294	74,8	72	18,3	0	72	27	6,9	
Kirchheim	8.705	775	8,9	483	62,3	83	10,7	1	82	209	27,0	
Pfaffengrund	4.134	197	4,8	33	16,8	14	7,1	0	14	150	76,1	
Wieblingen	5.160	330	6,4	122	37,0	72	21,8	0	72	136	41,2	
Handschuhsheim	9.926	297	3,0	72	24,2	10	3,4	0	10	215	72,4	
Neuenheim	7.071	8	0,1	3	37,5	5	62,5	0	5	0	0,0	
Boxberg	2.131	786	36,9	50	6,4	11	1,4	0	11	725	92,2	
Emmertgrund	2.657	1.202	45,2	1.015	84,4	55	4,6	0	55	132	11,0	
Ziegelhausen	5.283	82	1,6	23	28,0	27	32,9	1	26	32	39,0	
Bahnstadt	2.521	231	9,2	0	0,0	231	100,0	206	25	0	0,0	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>77.077</b>	<b>5.450</b>	<b>7,1</b>	<b>2.744</b>	<b>50,3</b>	<b>632</b>	<b>11,6</b>	<b>226</b>	<b>406</b>	<b>2.074</b>	<b>38,1</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 Sollnettokalmmiete

Betrachtet man die Entwicklung von 2017 zu 2018, ist zu erkennen, dass derzeit hauptsächlich im Stadtteil Bahnstadt die Anzahl der Förderungen (plus 65) ansteigt. In 11 Stadtteilen ist ein leichter Rückgang festzustellen.

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 5,0 Prozentpunkte auf 61,9 Prozent zurückgegangen. Dementsprechend ist im gleichen Zeitraum der Anteil an Wohnungen mit einer freiwilligen Bindung von 33,1 Prozent auf 38,1 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 Sollnettokaltmiete.

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

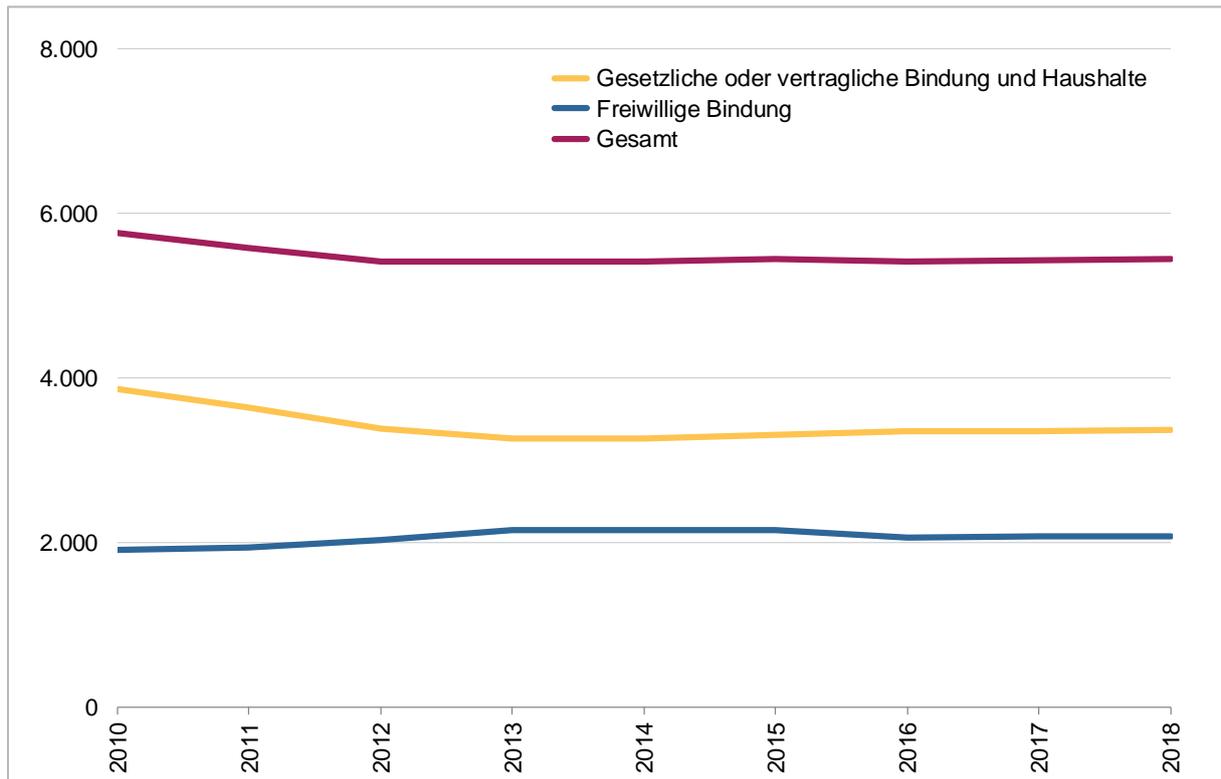
Die **Bedeutung** der Wohnungen mit **freiwilliger Bindung steigt**

**Tabelle 22** Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen und Haushalte sowie der Wohnungen mit freiwilliger Bindung 2017 zu 2018 nach Stadtteilen

Stadtteil	2017			2018			Veränderung 2017/2018		
	Wohnungen insgesamt	darunter		Wohnungen insgesamt	darunter		Wohnungen insgesamt	darunter	
		geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt			geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt			geförderte Wohnungen und Haushalte sowie Wohnungen mit freiwilliger Bindung insgesamt	
	absolut	absolut	in Prozent	absolut	absolut	in Prozent	absolut	absolut	in Prozentpunkten
Schlierbach	1.704	11	0,6	1.706	10	0,6	2	-1	0,0
Altstadt	5.252	397	7,6	5.254	389	7,4	2	-8	-0,2
Bergheim	4.809	604	12,6	4.809	596	12,4	0	-8	-0,2
Weststadt	6.801	81	1,2	6.800	79	1,2	-1	-2	0,0
Südstadt	2.579	75	2,9	2.485	75	3,0	-94	0	0,1
Rohrbach	8.392	400	4,8	8.435	393	4,7	43	-7	-0,1
Kirchheim	8.592	783	9,1	8.705	775	8,9	113	-8	-0,2
Pfaffengrund	4.136	198	4,8	4.134	197	4,8	-2	-1	0,0
Wieblingen	5.141	333	6,5	5.160	330	6,4	19	-3	-0,1
Handschuhsheim	9.913	300	3,0	9.926	297	3,0	13	-3	0,0
Neuenheim	7.062	8	0,1	7.071	8	0,1	9	0	0,0
Boxberg	2.128	789	37,1	2.131	786	36,9	3	-3	-0,2
Emmertsgrund	2.657	1.205	45,4	2.657	1.202	45,2	0	-3	-0,2
Ziegelhausen	5.254	81	1,5	5.283	82	1,6	29	1	0,1
Bahnstadt	2.245	166	7,4	2.521	231	9,2	276	65	1,8
<b>Gesamtstadt</b>	<b>76.665</b>	<b>5.431</b>	<b>7,1</b>	<b>77.077</b>	<b>5.450</b>	<b>7,1</b>	<b>412</b>	<b>19</b>	<b>0,0</b>

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

**Abbildung 19** 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 Wohnung mit gesetzlicher oder vertraglicher Bindung und Haushalte liegt zum 31. Dezember 2018 bei 3.376 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 8 Jahre nach Ablösung im Bestand.

## 5. Bauüberhang

### 5.1 Bauüberhang insgesamt

Zum 31. Dezember 2018 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.531 Wohnungen aus. 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 560 Wohnungen zu verzeichnen, was in etwa 36,6 Prozent des gesamten Bauüberhangs entspricht. Die Bahnstadt ist der jüngste Stadtteil der Stadt Heidelberg und wird seit dem Jahr 2011 kontinuierlich aufgebaut. Der Stadtteil Südstadt folgt mit einem Bauüberhang von 210 Wohnungen. Hiervon befinden sich 192 Wohnungen auf den Konversionsflächen im Stadtviertel Südstadt-West. Weitere 189 Wohnungen beziehungsweise 139 Wohnungen sind in den Stadtteilen Rohrbach und Kirchheim als Überhang erfasst. Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben folgt im Kapitel 5.2.

---

**1.531**

Bauüberhang von Wohnungen

davon sind **1.224** Wohnungen bereits  
**im Bau**

---

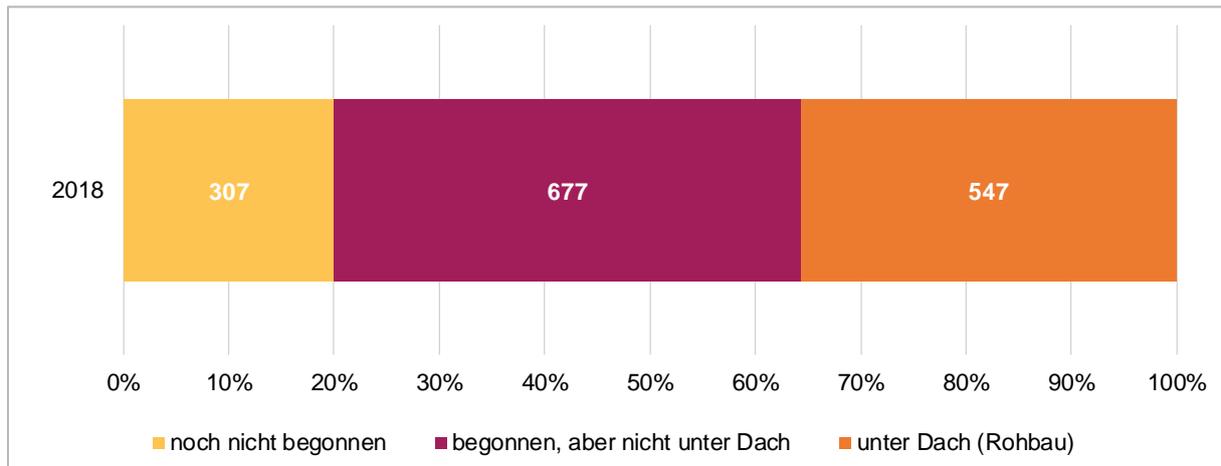
Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 1.224 Wohnungen (79,9 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich bereits 547 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 307 Wohnungen (20,1 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 201 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

**Tabelle 23** Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2018 – 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	1	1	6	6	9	3	26	154	4.467
Altstadt	5	2	6	4	2	-3	5	21	75	1.693
Bergheim	10	40	14	-6	3	4	2	67	161	4.629
Weststadt	5	-1	28	16	10	4	1	63	232	6.173
Südstadt	58	36	61	20	8	16	11	210	745	16.962
Rohrbach	82	9	58	25	12	3	0	189	364	7.918
Kirchheim	21	43	30	17	9	10	9	139	441	12.377
Pfaffengrund	2	26	23	5	1	0	5	62	195	5.238
Wieblingen	0	3	6	3	27	5	5	49	240	6.810
Handschuhsheim	1	-1	1	14	7	-2	7	27	136	5.865
Neuenheim	2	1	13	6	-1	5	5	31	154	5.371
Boxberg	0	0	1	0	0	0	0	1	3	45
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	10	9	24	14	8	16	5	86	338	9.099
Bahnstadt	106	159	149	126	20	0	0	560	1.475	43.811
<b>Gesamtstadt</b>	<b>302</b>	<b>327</b>	<b>415</b>	<b>250</b>	<b>112</b>	<b>67</b>	<b>58</b>	<b>1.531</b>	<b>4.713</b>	<b>130.458</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Angaben in Quadratmetern

**Abbildung 20** Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2018  
Saldo aus Zu- und Abgang

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.531 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.381 Wohnungen (90,2 Prozent) in den Jahren 2016 bis 2018 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 150 Wohnungen (9,8 Prozent) sind aus den Jahren 2015 und früher. Von diesen 150 Wohnungen wurde der Bau von 58 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht fertiggestellt werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2018 sind Baugenehmigungen für minus 38 Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

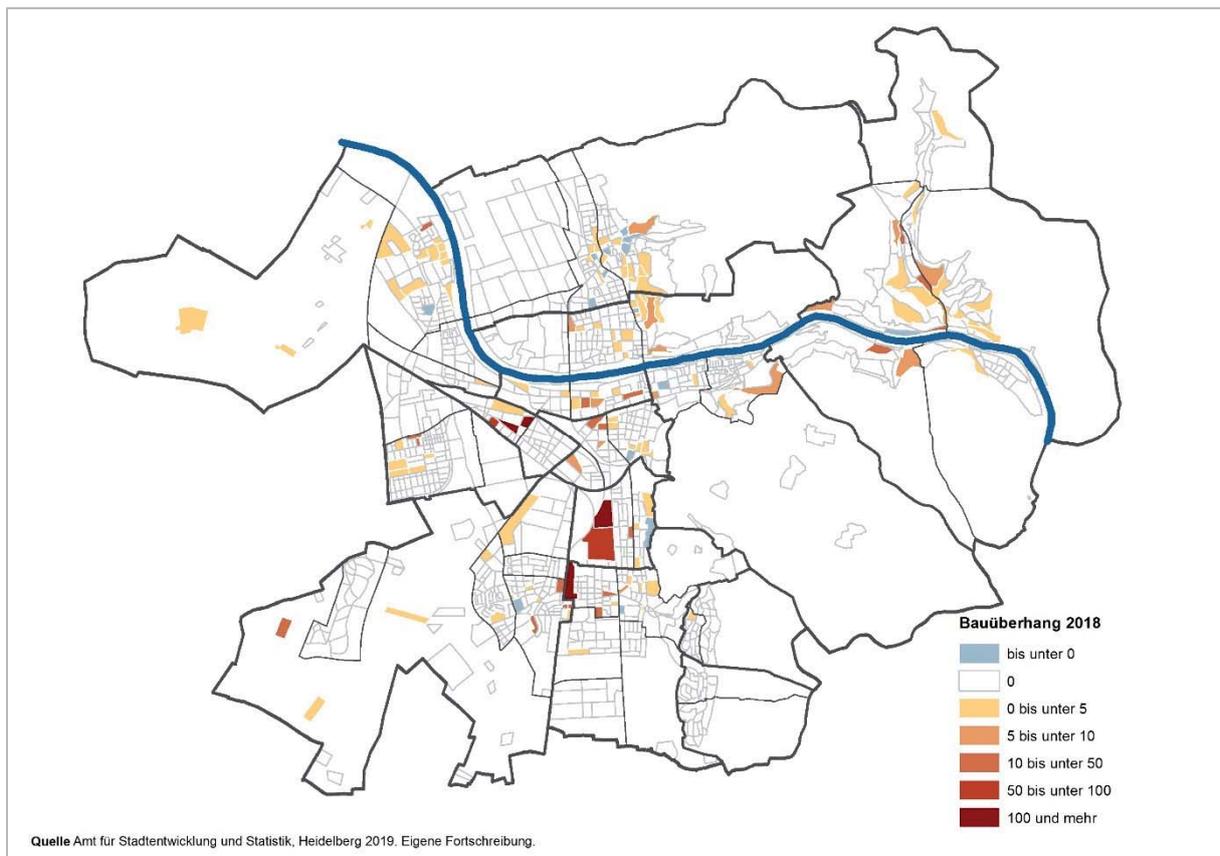
**90,2 Prozent** der Wohnungen im Bauüberhang sind 2016 und später in der Baustatistik erfasst worden

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 2015	112	40	5	67
2015	38	18	0	20
2016	632	21	400	211
2017	274	27	69	178
2018	475	201	203	71
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1.531</b>	<b>307</b>	<b>677</b>	<b>547</b>

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

**Abbildung 21** Räumliche Verteilung des Bauüberhangs nach Baublöcken

## 5.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.321 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 86,3 Prozent des gesamten Bauüberhangs. Es ist somit festzustellen, dass in den nächsten Jahren dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen werden. Die Bahnstadt bleibt auch bei der Betrachtung des Bauüberhangs bezogen auf Neubautätigkeiten Spitze. Alle 560 in der Bahnstadt entstehende Wohnungen werden Neubauwohnungen sein. Somit befinden sich über 40 Prozent der im Neubau befindlichen Wohnung in der Bahnstadt. In den Stadtteilen Südstadt (151 - darunter 134 auf den Konversionsflächen), Rohrbach (146) und Kirchheim (138) ist nach der Bahnstadt eine höhere Neubautätigkeit als in den restlichen Stadtteilen erkennbar. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 578 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

---

**86,3 Prozent**  
des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.321** Neubauwohnungen

**169** neue Wohngebäude mit **1.243**  
Wohnungen, davon **74** Einfamilienhäuser

---

Größere Bauvorhaben (ohne Bahnstadt) mit 10 und mehr Wohnungen sind wie folgt zu identifizieren:

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl Wohnungen
Schlierbach-West	In der Unteren Rombach	18
Bergheim-Ost	Bluntschlistraße	36
Weststadt-West	Kaiserstraße / Ringstraße	31
Südstadt-West	Konversionsfläche	134
Südstadt-West	Rohrbacher Straße	16
Rohrbach-West	Heinrich-Fuchs-Straße	119
Rohrbach-West	Kolbenzeil	15
Kirchheim-Mitte	Langgarten	17
Kirchheim-Mitte	Obere Seegasse	10
Kirchheim-Mitte	„Im Höllenstein“	86
Kirchheim-Flur	Kurpfalzhof	15
Pfaffengrund-Süd	Möwenweg	54
Wieblingen-Mitte	„Neckarhamm“	21
Ziegelhausen-West	Peterstaler Straße	15
Ziegelhausen-West	Rainweg / Neue Stücker	15

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.321 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 1.243 Wohnungen in 169 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 7,4 Wohnungen je Wohngebäude. 74 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 1.321 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 84,0 Quadratmetern. Dieser Wert liegt nur knapp unterhalb der in 2018 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 86,0 Quadratmetern. Für die 74 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 184,1 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2018) von 176,4 Quadratmetern.

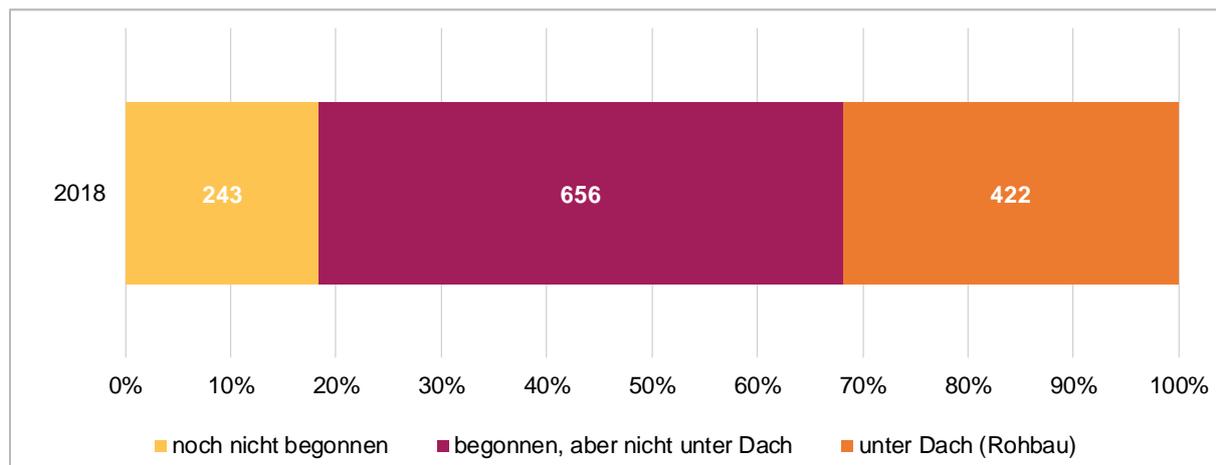
Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 538 Ein- und Zweiraumwohnungen (40,7 Prozent), 612 Wohnungen (46,3 Prozent) besitzen 3 beziehungsweise 4 Räume und 171 Wohnungen (13,0 Prozent) sind mit 5 und mehr Räumen geplant. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 3,1 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 6,3 Räume haben. Die Struktur der Wohnungen unterscheidet sich gegenüber den in 2018 fertiggestellten Neubauwohnungen nur geringfügig.

**Tabelle 25** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2018

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	3	3	4	1	1	0	1	13	43	1.025
Bergheim	4	22	7	3	0	0	0	36	81	2.351
Weststadt	11	2	18	12	4	1	1	49	150	4.420
Südstadt	9	32	53	32	12	4	9	151	640	14.467
Rohrbach	81	3	41	16	4	1	0	146	300	6.246
Kirchheim	22	42	31	20	9	8	6	138	420	11.761
Pfaffengrund	0	26	21	8	3	0	2	60	181	4.682
Wieblingen	0	0	2	0	25	1	2	30	151	4.054
Handshuhshheim	0	1	4	6	1	1	4	17	84	2.652
Neuenheim	1	1	9	1	0	2	5	19	95	3.327
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	7	24	17	9	13	4	76	308	8.100
Bahnstadt	106	159	149	126	20	0	0	560	1.475	43.811
<b>Gesamtstadt</b>	<b>239</b>	<b>299</b>	<b>364</b>	<b>248</b>	<b>96</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>1.321</b>	<b>4.064</b>	<b>110.941</b>

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

**Abbildung 22** Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2018



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

### 5.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, welche im Bauüberhang geführt werden, können weitere 210 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet werden. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 19.500 Quadratmeter und die Raumzahl um etwa 650 erhöhen. Der Zuwachs an Wohnfläche und Raumzahl 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.

**210**  
neue Wohnungen  
durch Umbau- und Sanierung

**Tabelle 26** Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2018

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	-2	1	1	0	18	422
Altstadt	2	-1	2	3	1	-3	4	8	32	668
Bergheim	6	18	7	-9	3	4	2	31	80	2.278
Weststadt	-6	-3	10	4	6	3	0	14	82	1.753
Südstadt	49	4	8	-12	-4	12	2	59	105	2.495
Rohrbach	1	6	17	9	8	2	0	43	64	1.672
Kirchheim	-1	1	-1	-3	0	2	3	1	21	616
Pfaffengrund	2	0	2	-3	-2	0	3	2	14	556
Wieblingen	0	3	4	3	2	4	3	19	89	2.756
Handschuhsheim	1	-2	-3	8	6	-3	3	10	52	3.213
Neuenheim	1	0	4	5	-1	3	0	12	59	2.044
Boxberg	0	0	1	0	0	0	0	1	3	45
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	8	2	0	-3	-1	3	1	10	30	999
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>63</b>	<b>28</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>210</b>	<b>649</b>	<b>19.517</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

**Stadt Heidelberg**

Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

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