### Stadt Heidelberg

Drucksache: 0 2 2 7 / 2 0 2 2 / I V

Datum: 03.11.2022

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Bet reff:

Bautätigkeitsbericht 2021

## Informationsvorlage

#### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff. Letzte Aktualisierung: 18. November 2022

#### Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	15.11.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

#### Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht "Bautätigkeit 2021 – Ent-wicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich" zur Kenntnis.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben/Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

#### Zusammenfassung der Begründung:

Der Wohnungsbau in Heidelberg wird jährlich im Bericht "Bautätigkeit 2021 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich" dokumentiert. Der Bericht informiert kleinräumig über die fertiggestellten Wohnungen und zeigt darüber hinaus die langjährige Entwicklung auf.

# Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 15.11.2022

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

#### Begründung:

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 von Wohnraum. In der Bauüberhangstatistik werden Wohnungen geführt, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber bis zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Diese Wohnungen sind ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes. Der Baubericht konzentriert sich vor allem auf die Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren.

Für die Stadtentwicklung von Heidelberg liefert der Bautätigkeitsbericht wichtige Informationen. Hierzu zählen zum Beispiel Erkenntnisse über die räumliche Verteilung der neu hinzukommenden Wohnungen im Stadtgebiet und welche Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgt werden.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bautätigkeitsbericht sind:

- In 2021 wurden 734 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg um 34,9 Prozent gegenüber 2020.
- 612 Wohnungen (davon 602 Neubauwohnungen) stehen dem Heidelberger Wohnungsmarkt neu zur Verfügung. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen entfallen auf Wohnungen mit drei und mehr Räumen (inklusive Küche).
- Von den 602 Neubauwohnungen wurden im Stadtteil Südstadt 234 Wohnungen (38,9 Prozent) fertiggestellt wovon sich 217 Wohnungen und damit der überwiegende Teil auf den Konversionsflächen befinden. An zweiter Stelle steht der Stadtteil Kirchheim mit 113 Wohnungen (18,8 Prozent). Hiervon entstanden alleine 110 Wohnungen in einem Pflegeheim. Auf Rang drei folgt der Stadtteil Bahnstadt mit 111 Wohnungen (18,4 Prozent).
- Das im Handlungsprogramm Wohnen festgehaltene Ziel der Schaffung von durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr wurde 2021 nicht erreicht. Der in der Zielsetzung verankerte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt aber dennoch zur Verfügung stehen, allerdings später als ursprünglich absehbar.
- Mit über 1.600 genehmigten Wohnungen bewegt sich der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr auf einem konstanten Niveau. Mit etwa einem Drittel des Bauüberhangs (491 Wohnungen, darunter 472 Wohnungen auf den Konversionsflächen) liegt die Südstadt wiederholt auf dem Spitzenrang. An zweiter Stelle liegt der Stadtteil Bahnstadt mit 381 Wohnungen. Der Stadtteil Rohrbach folgt mit 239 Wohnungen.

- Von den 602 Neubauwohnungen werden 91,0 Prozent (548) der Wohnungen mit Fernwärme, 5,0 Prozent (30) mit Gas und 3,8 Prozent (23) mit Geo-beziehungsweise Umweltthermie beheizt.
- Zum 31. Dezember 2021 liegt der Wohnungsbestand bei rund 78.700 Wohnungen.

Die detaillierten Analysen finden sich in der Anlage 01. Der Bericht "Bautätigkeit 2021 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich" stehen im Rahmen der Informationsvorlage über das gemeinderätliche Informationssystem digital zur Verfügung.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+/- berührt	Ziel/e:
W01	50.4	Wohnraum für alle, 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr Begründung:
		Das im Handlungsprogramm Wohnen festgehaltene Ziel der Schaffung von durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr wurde 2021 nicht er-reicht. Der in
		der Zielsetzung verankerte Wohnraum wird dem Woh-nungsmarkt aber dennoch zur Verfügung stehen, allerdings später als ursprünglich absehbar.
W06		Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung:
		Die Bahnstadt sowie die Konversionsflächen in der Südstadt gestalten sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.
W09		Ziel/e: Ökologisches Bauen fördern Begründung:
		In 2021 wurden insgesamt 548 Wohnungen errichtet, welche mit Fern- wärme beheizt werden, 30 Wohnungen mit Gas und weitere 23 Woh-nungen mit Geo-beziehungsweise Umweltthermie.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet Jürgen Odszuck

#### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung		
01	Bautätigkeitsbericht 2021 (Nur digital verfügbar)		
02	Präsentation (Nur digital verfügbar)		