

Heidelberg



Bautätigkeit 2023

Entwicklung und räumliche Verteilung
des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet
im langfristigen Vergleich

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Der Bautätigkeitsbericht ist ein zentrales Instrument, um die Entwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt transparent zu machen und künftige Trends zu erkennen. Jährlich liefert der Bericht umfassende Einblicke in die Bauaktivitäten der Stadt und bildet eine wertvolle Grundlage für städtebauliche Entscheidungen. Er ermöglicht eine detaillierte Betrachtung der Bautätigkeit, sowohl im Neubau als auch im Umbau und in der Sanierung, und zeigt so, wie sich der Wohnungsbestand in Heidelberg kontinuierlich entwickelt.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Analyse der Baufertigstellungen des vergangenen Jahres. Diese geben nicht nur Aufschluss über die Dynamik im Vergleich zum Vorjahr, sondern lassen auch längerfristige Entwicklungen der letzten Dekade erkennen. Ergänzt wird dies durch eine differenzierte Betrachtung verschiedener Bauarten – vom Neubau bis hin zur energetischen Sanierung – sowie der aktuellen Themen wie der Familienfreundlichkeit neuer Wohnungen und dem steigenden Anteil der Fernwärmeversorgung im Neubau.

Zudem listet der Bericht den gesamten Gebäudebestand auf und zeigt, wie viele Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser derzeit in der Stadt vorhanden sind. Dies schafft eine fundierte Basis, um den Bestand an Wohnraum nach Baualtersklassen und anderen Merkmalen zu bewerten. Auch der Anteil an gefördertem Wohnraum wird in diesem Zusammenhang beleuchtet, da dieser eine entscheidende Rolle spielt, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bereitzustellen.

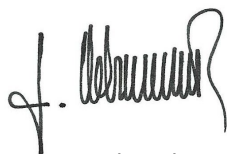
Die Zahl der geförderten Wohnungen in Heidelberg liegt aktuell bei 2.995 Einheiten. Zusätzlich profitieren viele Haushalte von subjektbezogenen Fördermaßnahmen wie Wohngeld oder den Kosten der Unterkunft. Diese Zahlen verdeutlichen die große Bedeutung der Förderung im Wohnungsmarkt, besonders in Zeiten steigender Baukosten und knapper werdender Flächen.

Der Bautätigkeitsbericht stellt außerdem die aktuelle Lage der Baugenehmigungen sowie den Bauüberhang dar. Diese Daten ermöglichen einen Ausblick auf die künftige Entwicklung des Baugeschehens in der Stadt und zeigen, welche Projekte bereits in Planung sind und in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen.

Insgesamt zeichnet der Bericht ein umfassendes Bild der aktuellen Wohnbauentwicklung und bietet gleichzeitig einen Ausblick auf die Zukunft. Trotz der Herausforderungen durch steigende Kosten und komplexe Bedingungen bleibt der Blick nach vorn optimistisch. Heidelberg arbeitet kontinuierlich daran, mit innerstädtischen Nachverdichtungen und der Erschließung von Konversionsflächen den Wohnungsbau weiter voranzutreiben. Der Bautätigkeitsbericht bleibt dabei ein unverzichtbares Mittel, um Fortschritte sichtbar zu machen und zukünftige Entwicklungen strategisch zu steuern.

Wir wünschen Ihnen interessante Lektüre mit vielen Erkenntnisgewinnen!

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	7
2. Methodik	10
3. Baufertigstellungen	11
3.1 Baufertigstellungen insgesamt.....	11
3.2 Neubau.....	15
3.3 Umbau/Sanierung	22
3.4 Abbrüche.....	23
4. Bestand	25
4.1 Gebäudebestand	25
4.2 Wohnungsbestand	27
4.3 Geförderter Wohnraum mit Soziabindung und geförderte Haushalte.....	32
5. Baugenehmigungen	35
5.1 Baugenehmigungen insgesamt	35
5.2 Baugenehmigungen im Neubau	36
5.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung.....	39
6. Bauüberhang	40
6.1 Bauüberhang insgesamt	40
6.2 Bauüberhang im Neubau	44
6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung	46

1. Einleitung

Im Stadtgebiet Heidelberg verändert sich durch Neubau-, Umbau-, Sanierungs- sowie Abbruchtätigkeit jährlich der Wohnungsbestand. Für die Stadtentwicklung liefert der vorliegende Bautätigkeitsbericht 2023 wichtige Informationen. Hierzu zählen Erkenntnisse darüber, ob die geplanten Baugebiete und Entwicklungsflächen angenommen werden und welche Dynamik im Wohnungsbau herrscht. Hinzu kommen Informationen über den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand in Heidelberg. Desweiteren liefert die Zahl der genehmigten Bauvorhaben Anhaltspunkte für die Entwicklung in den kommenden Jahren. Die methodische Vorgehensweise wird in Kapitel zwei näher erläutert.

In Heidelberg gibt es zum 31. Dezember 2023 rund 79.800 Wohneinheiten. 2023 sind 392 Wohnungen dazugekommen.

Im Durchschnitt wohnen 1,90 Menschen in einer Heidelberger Wohnung (inklusive Wohnheime). Der Wert bewegt sich damit auf dem Niveau des Vorjahres.

In 2023 standen 392 Wohnungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt im Saldo neu zur Verfügung. Die Zahl liegt unter dem Niveau des Vorjahres (662 Wohnungen). Insgesamt entstanden 326 Wohnungen im Neubau. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag auf den Konversionsflächen im Stadtteil Bahnstadt (105 Wohnungen). Weitere 91 Wohnungen wurden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen neu errichtet. 25 Wohnungen wurden durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen.

Die Zahl der geförderten Wohnungen mit Sozialbindung beträgt 2.995 Wohneinheiten. 2023 ist dieser Bestand um neun Wohnungen gewachsen. 1.610 Haushalte (Stand 2022) gehören zu den Wohngeldempfängern. 3.551 Haushalte erhalten 2023 Unterstützung im Rahmen der Kosten der Unterkunft. 361 Haushalte profitieren von kommunalen Förderprogrammen.

Genehmigte Bauvorhaben umfassen im aktuellen Berichtsjahr im Saldo 925 Wohnungen. Das ist der höchste Wert seit 2016. Gegenüber 2022 (601 Wohnungen) ist das ein Anstieg um 53,9 Prozent. Aufgrund des Anstiegs der Baupreise, der Baufinanzierungskosten und des Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg in den letzten Jahren, wird es sich zeigen, ob sich die Baugenehmigungszahlen für Heidelberg in den nächsten Jahren auf dem Niveau der letzten Jahre halten können.

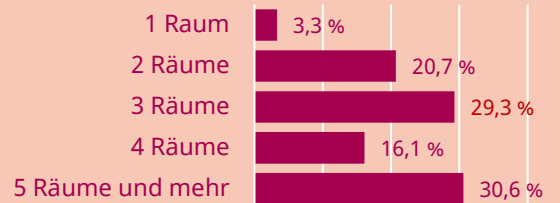
Die künftige Bautätigkeit zeigt sich in den noch nicht realisierten Baugenehmigungen (Bauüberhang). Der Bauüberhang liegt im Berichtsjahr bei 1.935 genehmigten Wohnungen und somit deutlich über dem Vorjahresstand von 1.517. Von diesen sind 89 Prozent der Neubautätigkeit zuzuordnen. Weiterhin werden 40 Prozent der genehmigten Wohnungen und damit der künftigen Neubautätigkeit im Stadtteil Bahnstadt (463 Wohnungen) sowie in der Südstadt (366 Wohnungen) entstehen. Der vergleichsweise hohe Bauüberhang lässt eine weiterhin kontinuierliche Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten.

Baufertigstellungen insgesamt



darunter **47** Prozent

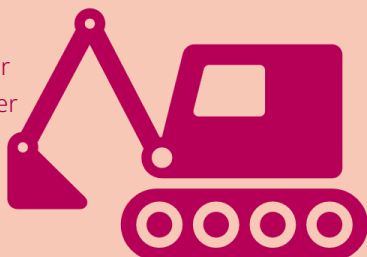
der fertiggestellten Wohnungen mit vier und mehr Räumen (inklusive Küche). Das sind 21 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.



Baufertigstellungen im Neubau

326 Fertigstellungen im Neubau

- 12 Einfamilienhäuser
- 6 Zweifamilienhäuser
- 21 Mehrfamilienhäuser



78 Prozent

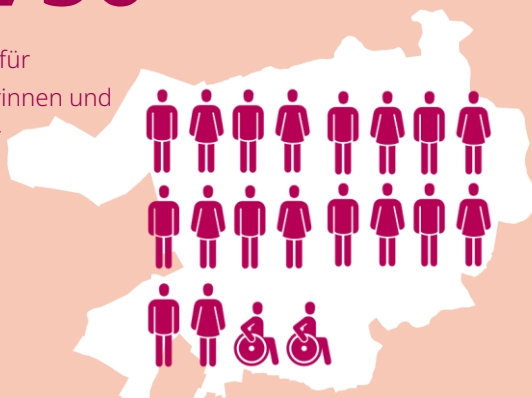
der Neubauwohnungen werden mit **Fernwärme** versorgt



Wohnungsbestand

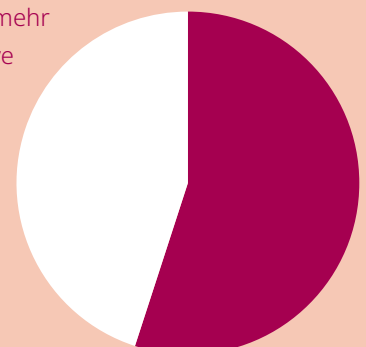
79.756

Wohnungen für Heidelbergerinnen und Heidelberger



55 Prozent

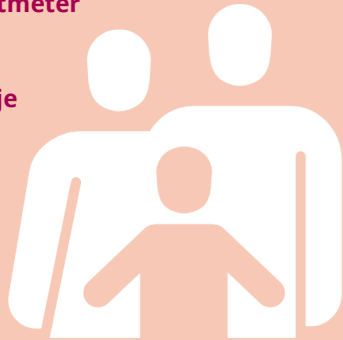
des Wohnungsbestandes haben familienfreundliche vier oder mehr Räume (inklusive Küche)



Wohnungsbestand

40,6 Quadratmeter

Wohnfläche je
Einwohner



2.995

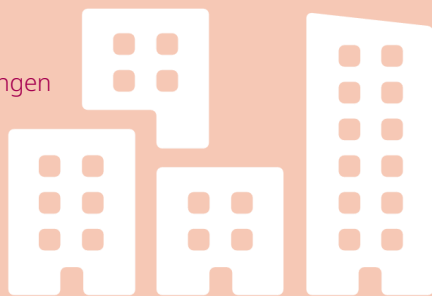
Geförderte
Mietwohnungen
mit Sozialbindung



Baugenehmigungen

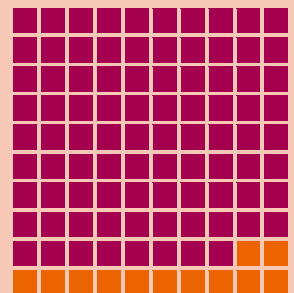
925

genehmigte Wohnungen
in 2023



darunter **88** Prozent

der Wohnungen
im Neubau – dies
entspricht
814 Wohnungen



Bauüberhang

1.935 Wohnungen

werden in den
nächsten Jahren
neu auf dem
Markt erwartet



Spitzenposition

Bahnstadt

rund 462 Wohnungen sind in der Bahnstadt
genehmigt. Weitere 404
Wohnungen sind auf den
Konversionsflächen
in der Südstadt
zu erwarten



2. Methodik

Dieser Bericht analysiert detailliert die Struktur des Heidelberger Wohnungsbestands. Dabei werden die aktuellen Baufertigstellungen durch Neubauprojekte, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Abbrüche ebenso in den Blick genommen wie die Baugenehmigungen. Dadurch ergeben sich Veränderungen im Wohnungsbestand. Der Bericht konzentriert sich hauptsächlich auf die Bautätigkeit im Wohnbereich im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung zwischen 2013 und 2023 wird in tabellarischer als auch grafischer Form ergänzend abgebildet. Gebäude mit Wohnraum lassen sich nach Wohngebäuden sowie Nichtwohngebäuden unterscheiden. Wohngebäude sind Gebäude, welche mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Wird dieser Wert unterschritten, so zählen diese Gebäude zu den Nichtwohngebäuden. Diese spielen bei der Schaffung von Wohnraum eine untergeordnete Rolle.

Datenquelle

Eigene Fortschreibung der Baustatistik anhand der Statistischen Erhebungsbögen

Im Fokus:

Bautätigkeit 2023

Aktuelle Bautätigkeit sowie Entwicklung zum Vorjahr und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet.

Die Baustatistik umfasst die Erhebung

- der Baufertigstellungen,
- der Bauabgänge,
- der Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Genehmigung oder der Zustimmung oder zu dem Zeitpunkt, zu dem sie auf Grund landesrechtlicher Verfahrensvorschriften ausgeführt werden dürfen,
- des Bauzustandes am Jahresende (Bauüberhang) sowie
- der Beschaffenheit des Gebäudebestands.

Gesetzliche Grundlage zur Erhebung der im Bericht verwendeten Daten ist das Hochbaustatistikgesetz. *„Die Erhebungen erfassen alle genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie den landesrechtlichen Vorschriften unterliegenden Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird, sowie Hochbauten, deren Genehmigungsverfahren durch besondere Bundes- oder Landesgesetze geregelt sind. Ebenso erfasst werden alle Gebäude und Gebäudeteile, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird. Nicht erfasst werden verfahrensfreie Abbrüche, sofern sie nicht bekannt sind.“*

Die hier verwendeten Daten basieren auf der Fortschreibung der Baustatistik der Stadt Heidelberg. Sie weichen von der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab, da diesem die Daten zeitverzögert vorliegen. Um eine höhere Aktualität der Daten zu erreichen sowie eine kleinräumige Betrachtung der Informationen abbilden zu können, wird hier die eigene Fortschreibung verwendet.

Die Kategorie des bezahlbaren Wohnraums wird ebenfalls im Bericht erfasst. Die bisherigen Kategorien (bis 2021) geförderter Wohnraum mit Sozialbindung, der Wohnungen mit freiwilliger Bindung der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz sowie geförderte Haushalte wurden mit dem Baubericht 2022 neu geordnet und differenziert ausgewiesen. Die Zahl der Wohngeldempfänger und der Haushalte, welche Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, wurden in das Berichtswesen aufgenommen.

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

3. Baufertigstellungen

3.1 Baufertigstellungen insgesamt

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

In 2023 wurden insgesamt 233 Bauvorhaben umgesetzt. Diese setzen sich aus 77 Neubaumaßnahmen, 143 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie 13 Abbrüchen zusammen. Von den 233 Baumaßnahmen konnten rund zwei Drittel der Bauvorhaben (157) Wohngebäuden und etwa ein Drittel der Bauvorhaben (76) Nichtwohngebäuden zugeordnet werden. Die meisten Bauvorhaben wurden in den Stadtteilen Handschuhsheim (32) und Kirchheim (30) abgeschlossen. Auf den weiteren Plätzen befinden sich die Stadtteile Bahnstadt (27) und Südstadt (25).

Im Saldo aus Neubautätigkeit, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie der Abbrüche standen im Jahr 2023 insgesamt 392 Wohnungen aus Baufertigstellungen dem Heidelberger Wohnungsmarkt zusätzlich zur Verfügung.

Dieser Saldo liegt unter dem Niveau der Jahre 2018 bis 2022. Auf den Stadtteil Bahnstadt entfallen 105 Wohnungen. Auf Rang zwei und drei folgen der Stadtteil Südstadt mit 99 Wohnungen und der Stadtteil Kirchheim mit 65 Wohnungen.

Das Handlungsprogramm Wohnen hat 2017 nachgewiesen, dass die verfügbaren Flächen in der Bahnstadt, auf den Konversionsflächen und weiteren Potenzialen im Siedlungsbestand den Bau von durchschnittlich 800 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2030 ermöglichen. Der Wohnungsbau dient als Grundlage für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle. Das 10-Punkte-Programm Wohnen formuliert dazu konkrete Zielsetzungen und Maßnahmen.

Das Baulandprogramm Wohnen dient als Steuerungsinstrument für die Wohnbaulandentwicklung in Heidelberg. Es hält die zeitliche Entwicklung des Wohnungsbaus in 5-Jahres-Schritten fest. Die aktuelle Version wurde 2021 erstellt.

Das Baulandprogramm 2022-2026 hat für das Jahr 2023 – auf Basis der Bauvorhaben – 305 zu erwartende Wohnungen ermittelt. Dieser Wert wurde mit 392 fertiggestellten Wohnungen erreicht.

233

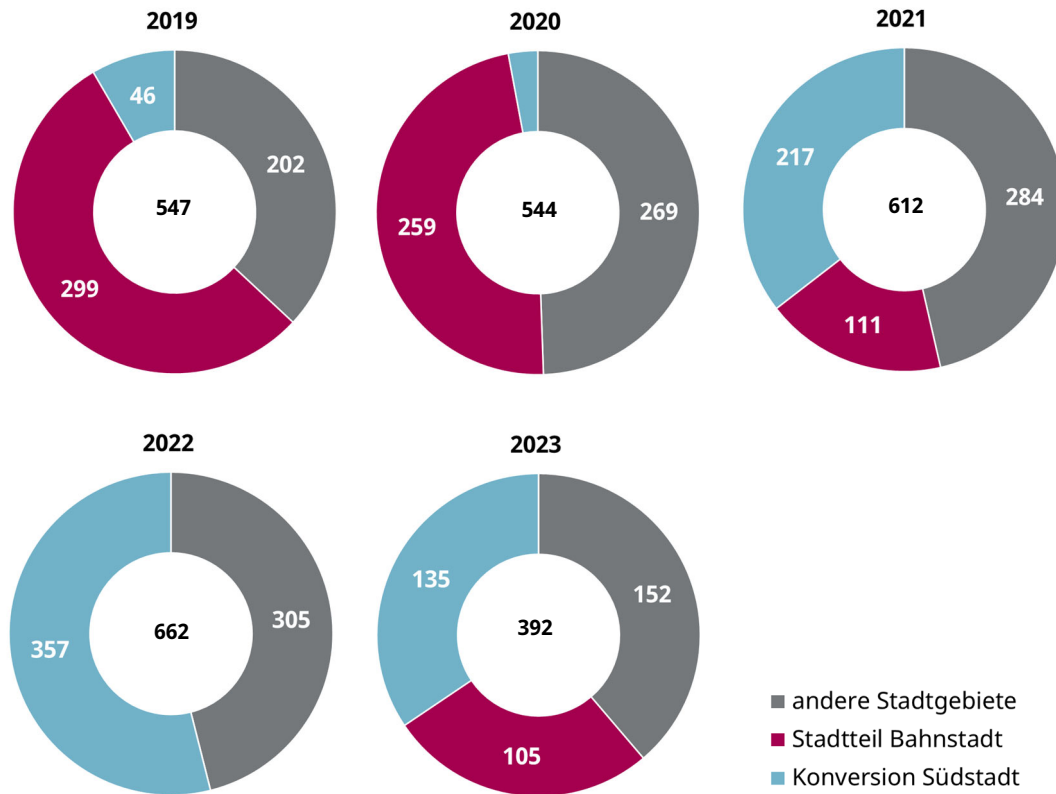
fertiggestellte Bauvorhaben in 2023

392 zusätzliche Wohnungen

davon

326 durch Neubautätigkeit,
91 durch Umbau- und Sanierung,
abzüglich 25 (Abbruch)

Abbildung 1 Baufertigstellungen nach Bahnstadt, Konversionsflächen und übriges Stadtgebiet von 2019 bis 2023



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 392 im Saldo fertiggestellten Wohnungen sind 209 (53,3 Prozent) Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen. 183 (46,7 Prozent) sind Wohnungen mit vier und mehr Räumen und damit für Familien geeignet. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Gründe für die diese Entwicklung, werden in den Kapiteln 3.2 (Neubau) sowie 3.4 (Abbrüche) näher erläutert.

Annähernd die Hälfte der neuen Wohnungen ist in 2023 für

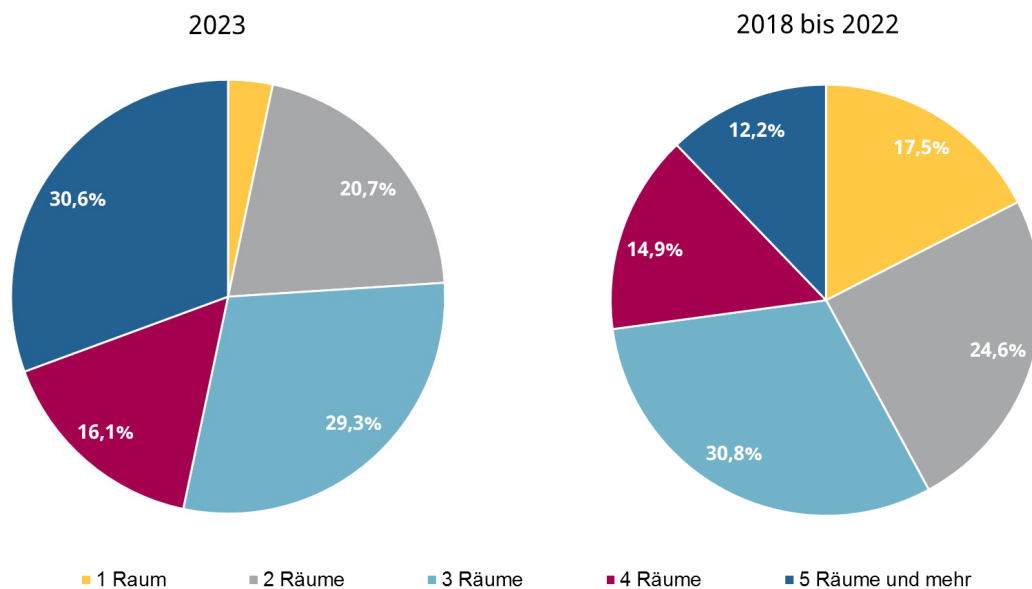
Familien geeignet

Tabelle 1 Baufertigstellungen 2023 insgesamt nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen
Saldo aus Zu- und Abgängen

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	2	0	0	-2	0	1	1	1	483
Altstadt	3	-2	3	4	3	-1	2	12	48	1.086
Bergheim	0	1	2	0	-1	0	0	2	3	76
Weststadt	-1	1	-3	4	3	-1	4	7	49	1.512
Südstadt	1	24	11	35	30	-1	-1	99	365	9.201
Rohrbach	-1	7	3	-4	4	43	2	54	299	4.951
Kirchheim	0	12	34	11	4	2	2	65	243	6.925
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	1	0	1	6	269
Wieblingen	0	0	0	0	1	1	2	4	25	765
Handschuhsheim	-1	6	0	-2	2	0	4	9	42	1.986
Neuenheim	-1	9	12	2	2	1	1	26	84	2.778
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	0	0	0	0	1	0	1	6	270
Ziegelhausen	-1	0	1	-1	0	4	3	6	44	1.394
Bahnstadt	14	21	52	14	4	0	0	105	288	7.924
Gesamtstadt	13	81	115	63	50	50	20	392	1.503	39.620

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 2 Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen – 2023 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Jahr 2023 ist der überwiegende Teil der fertiggestellten Wohnungen (63,8 Prozent) „im Bestand“ errichtet worden. Gemeint ist der Siedlungsbestand zu dem auch die Konversionsflächen zählen. Im Jahresdurchschnitt 2018 bis 2022 liegt der Anteil „im Bestand“ bei 51,2 Prozent. In „Baulücken“ sind in 2023 mit 9,2 Prozent prozentual (minus 4,5 Prozentpunkte) weniger Wohnungen entstanden als in den fünf Jahren zuvor. Hier lag der Wert bei 13,9 Prozent. Insgesamt wurden 11 Wohngebäude und zwei Nichtwohngebäude mit 37 Wohnungen in Baulücken errichtet. In 2023 sind „in Neubaugebieten“ 105 Wohnungen (26,8 Prozent) entstanden. Als Neubaugebiet zählt aktuell der Stadtteil Bahnstadt. Im Zeitraum 2018 bis 2022 liegt der Anteil bei 34,6 Prozent. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ sind 2023 keine Fertigstellungen erfasst.

Überwiegender Teil
 der Wohnung wird im Bestand
 gebaut

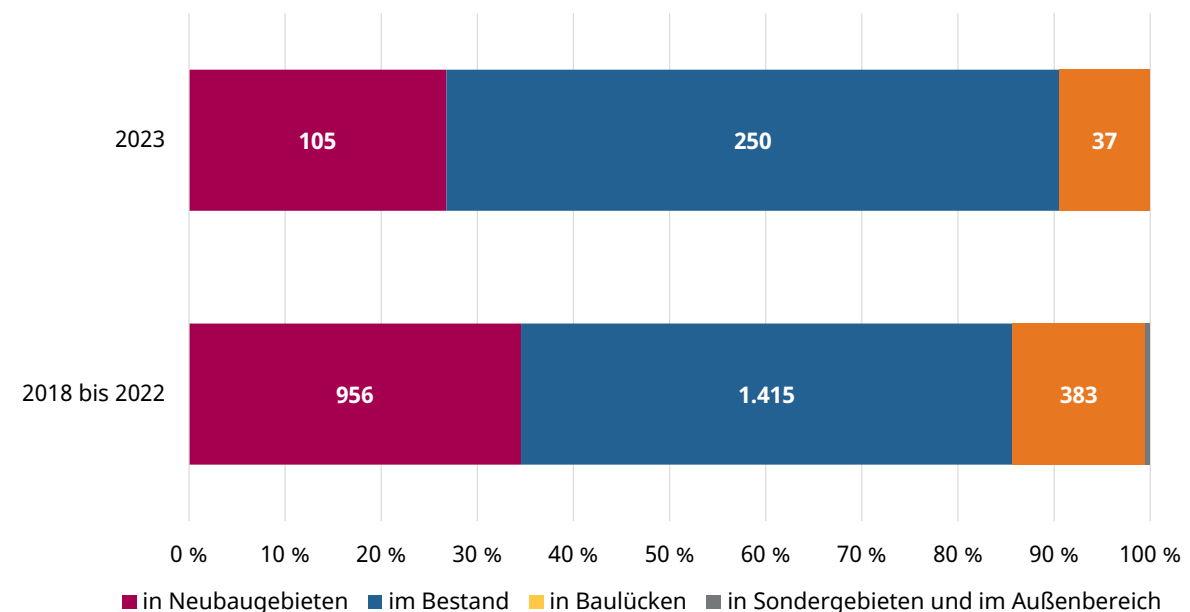
kontinuierliche innerstädtische
Nachverdichtung

Tabelle 2 Baufertigstellungen 2013 bis 2023 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
in Neubaugebieten	821	579	440	193	112	287	299	259	111	0	105
im Bestand	-220	227	122	122	15	77	207	220	286	625	250
in Baulücken	28	69	106	353	32	31	37	64	214	37	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	1	0	5	2	4	3	4	1	1	0	0
Gesamt	630	875	673	670	163	398	547	544	612	662	392

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 3 Fertiggestellte Wohnungen (Saldo aus Zu- und Abgang) in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent – 2023 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

3.2 Neubau

Im Jahr 2023 wurden im Neubau insgesamt in 77 Gebäuden (39 Wohngebäude und 38 Nichtwohngebäude) 326 Wohnungen fertiggestellt. Hiervon befinden sich 235 Wohnungen (72,1 Prozent) in Wohngebäuden. Die restlichen 91 Wohnungen verteilen sich auf neun Nichtwohngebäude.

Von den 326 Wohnungen im Neubau befinden sich 105 Wohnungen (32,2 Prozent) im Stadtteil Bahnstadt. Weitere 64 Wohnungen (19,6 Prozent) kamen im Stadtteil Kirchheim hinzu. 56 Wohnungen (17,2 Prozent) wurden im Stadtteil Südstadt erbaut. Hiervon sind 37 Wohnungen auf den Konversionsflächen entstanden. Im Stadtteil Rohrbach sind 53 Wohnungen hinzugekommen. 46 Wohnungen entfallen hier auf studentisches Wohnen im Collegium Academicum auf den Konversionsflächen Hospital.

12 neu entstandene Wohngebäude waren Einfamilienhäuser und sechs Wohngebäude waren Zweifamilienhäuser. In weiteren 21 Wohngebäuden wurden drei und mehr Wohnungen neu errichtet. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.

326

Neubauwohnungen davon
105 Wohnungen in der Bahnstadt

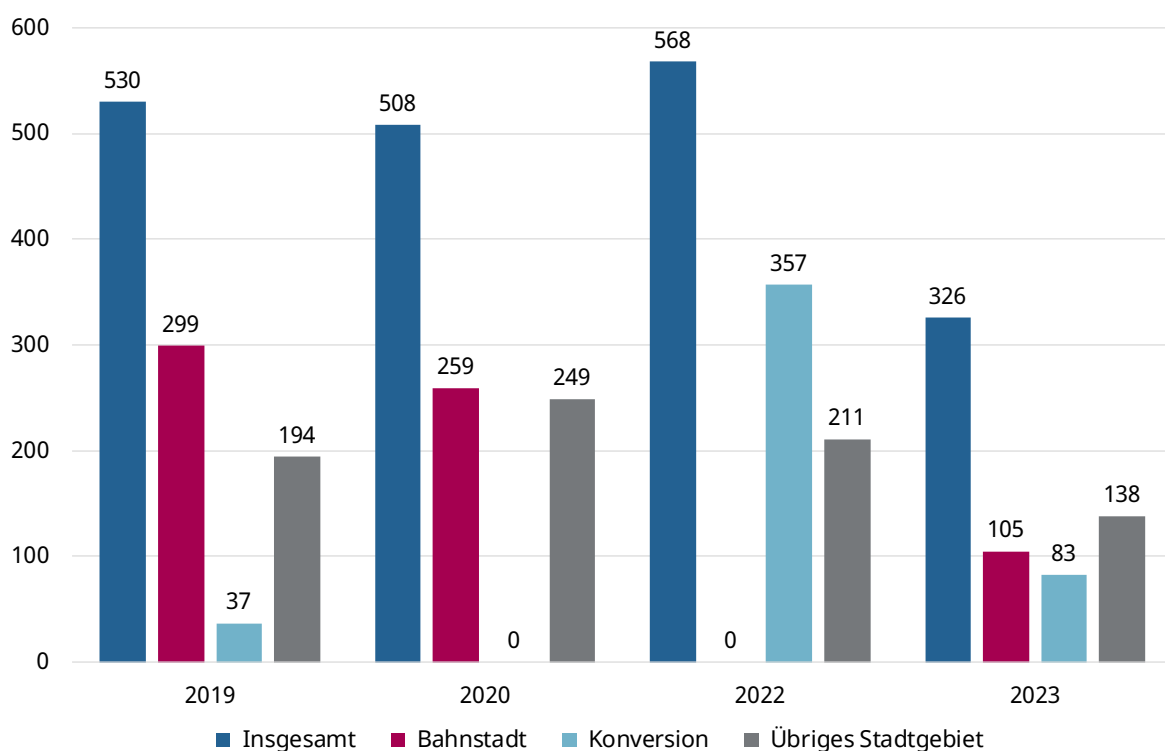
Tabelle 3 Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Neubau nach Stadtteilen in 2023

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	2	2	0	3	3	0	502
Altstadt	1	1	0	5	5	0	267
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	1	0	1	0	0	0	0
Südstadt	5	4	1	56	56	0	4.011
Rohrbach	5	3	2	53	53	0	4.404
Kirchheim	17	13	4	64	62	2	6.613
Pfaffengrund	2	1	1	1	1	0	202
Wieblingen	2	1	1	1	1	0	175
Handschuhsheim	3	2	1	3	3	0	840
Neuenheim	4	4	0	25	25	0	3.020
Boxberg	2	0	2	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	1	0	1	1	0	270
Ziegelhausen	6	6	0	9	9	0	1.333
Bahnstadt	26	1	25	105	16	89	7.924
Gesamtstadt	77	39	38	326	235	91	29.561

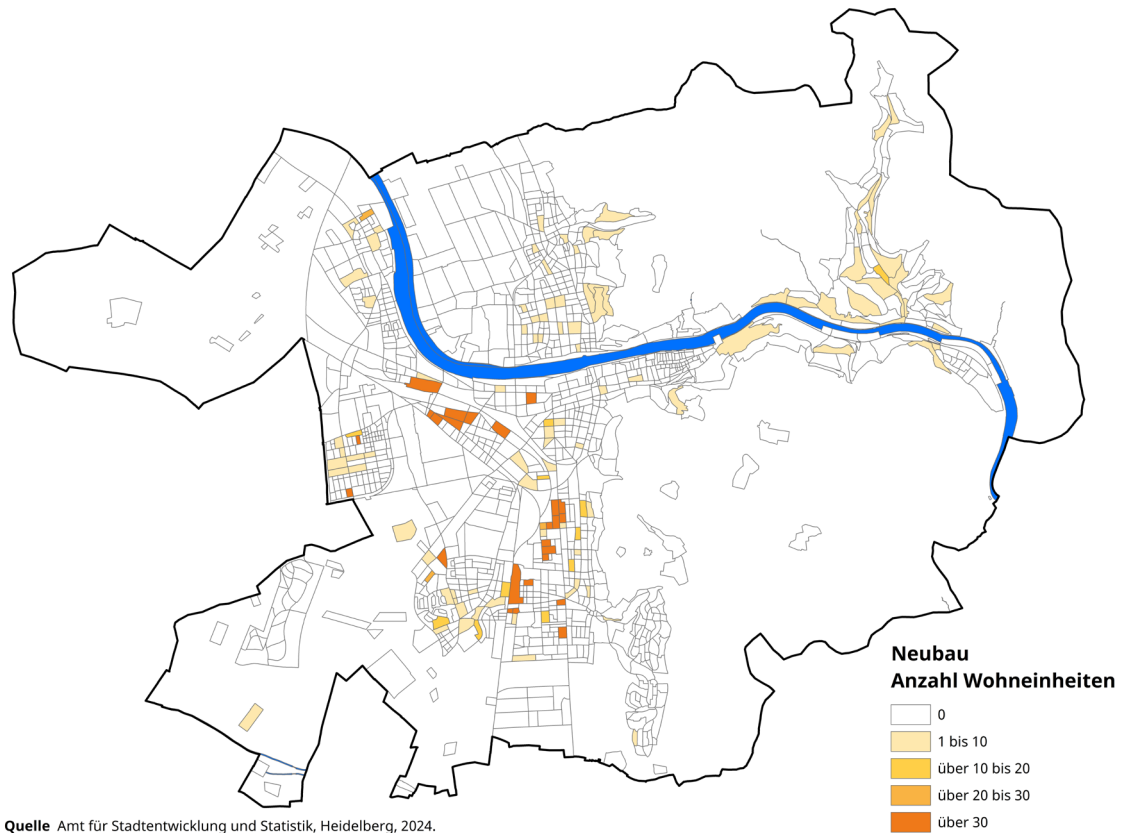
Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Betrachtet man die Neubautätigkeit seit dem Jahr 2013 wird deutlich, dass die bauliche Entwicklung zu einem Großteil in der Bahnstadt stattfindet. Von den im Neubau entstandenen 6.496 Wohnungen wurde fast die Hälfte in der Bahnstadt gebaut (3.046 Wohnungen oder 46,9 Prozent). Seit 2018 spielen zusätzlich die Konversionsflächen in der Südstadt eine Rolle im Wohnungsneubau. Seit 2023 sind erste Fertigstellungen auf der Konversionsfläche Hospital im Stadtteil Rohrbach zu verzeichnen. In dem Zeitraum von 2019 bis 2023 wurden in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen im Neubau 2.534 Wohnungen fertiggestellt. Davon entstanden etwa drei von zehn Wohnungen in der Bahnstadt (774 Wohnungen) sowie rund jede vierte Wohnung auf den Konversionsflächen Südstadt und Hospital zusammen (694).

Abbildung 4 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau von 2019 bis 2023



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 5 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg von 2019 bis 2023 nach Baublöcken

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, 2024.

Eine 2023 im Neubau errichtete Wohnung war im Durchschnitt 90,7 Quadratmeter groß und hatte 3,6 Räume (einschließlich Küche).

Von den 326 Wohnungen im Neubau sind mit drei von fünf Wohnungen (203 Wohnungen oder 62,3 Prozent) überwiegend Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen entstanden. Die übrigen Neubauwohnungen haben vier und mehr Räume (123 Wohnungen oder 37,7 Prozent). Diese Wohnungen sind aufgrund Ihrer Größe als Wohnraum für Familien geeignet. In den Jahren 2018 bis 2022 sind hauptsächlich Wohnungen mit ein bis drei Räumen (68,6 Prozent) gebaut worden. Der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen mit vier und mehr Räumen lag zwischen 2018 und 2022 bei 31,4 Prozent und damit um rund sechs Prozentpunkte niedriger als im aktuellen Berichtsjahr.

90,7 qm in

3,6 Räumen

ist die durchschnittliche
Wohnungsgröße im Neubau

**Neu errichtete
Wohnungen**

haben zu

62 Prozent 1 bis 3 Räume

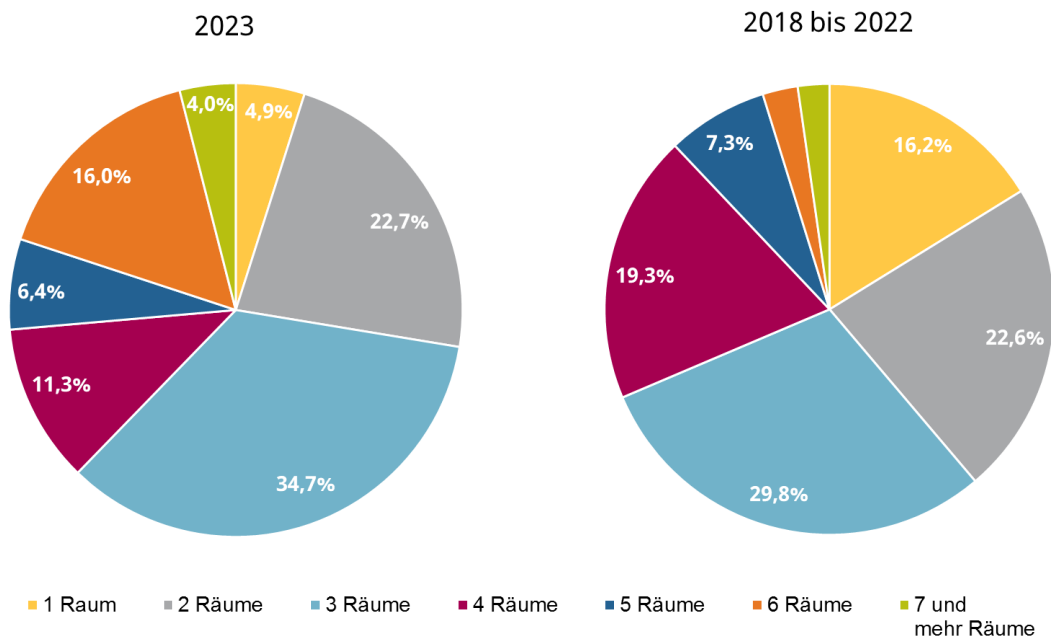
38 Prozent 4 und mehr Räume

Tabelle 4 Baufertigstellungen im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2023

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	1	0	0	0	0	2	3	16	502
Altstadt	1	1	0	3	0	0	0	5	15	267
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	1	24	19	10	2	0	0	56	156	4.011
Rohrbach	0	6	0	0	4	43	0	53	290	4.404
Kirchheim	0	12	33	9	5	3	2	64	222	6.613
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	1	0	1	6	202
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	1	1	7	175
Handschuhsheim	0	1	0	0	0	0	2	3	16	840
Neuenheim	0	6	9	1	6	1	2	25	95	3.020
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	1	0	1	6	270
Ziegelhausen	0	2	0	0	0	3	4	9	52	1.333
Bahnstadt	14	21	52	14	4	0	0	105	288	7.924
Gesamtstadt	16	74	113	37	21	52	13	326	1.169	29.561

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 6 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau in Heidelberg nach Wohnungsgrößentypen 2023 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Baufertigstellungen werden in vier Gebietskategorien eingeteilt. Die Gebietskategorien werden „in Neubaugebieten“ (aktuell Stadtteil Bahnstadt), „im Bestand“ (inklusive der Konversionsflächen), „in Baulücken“ und „in Sondergebieten und „im Außenbereich“ unterschieden. Betrachtet man die Neubautätigkeit im Jahr 2023 ist festzustellen, dass in der Gebietskategorie „im Bestand“ mit 56,7 Prozent prozentual die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. „In Neubaugebieten“ sind 32,2 Prozent und „In Baulücken“ 11,3 Prozent der Wohnungen errichtet worden. „In Sondergebieten und im Außenbereich“ sind in 2023 keine neue Wohnungen hinzugekommen.

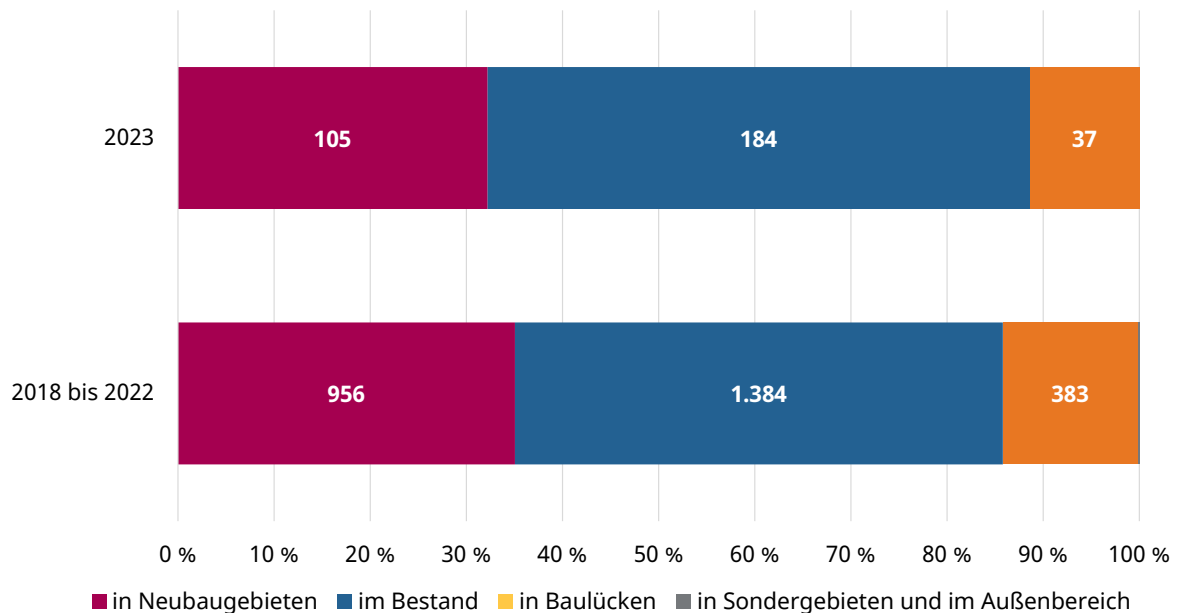
Hohe Bautätigkeit im Bestand

Tabelle 5 Baufertigstellungen im Neubau 2013 bis 2023 insgesamt nach Gebietskategorien

Von den fertiggestellten Wohnungen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
in Neubaugebieten	821	579	440	193	112	287	299	259	111	0	105
im Bestand	89	201	132	221	59	201	193	184	275	531	184
in Baulücken	28	67	106	353	32	31	37	64	214	37	37
in Sondergebieten und im Außenbereich	0	0	5	2	3	0	1	1	2	0	0
Gesamt	938	847	683	769	206	519	530	508	602	568	326

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 7 Baufertigstellungen im Neubau in Heidelberg nach Gebietskategorien in Prozent 2023 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Im Neubau wurden insgesamt 326 Wohnungen errichtet. 237 (77,7 Prozent) der Wohnungen werden mit Fernwärme, 38 Wohnungen (11,7 Prozent) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie (Nutzung von Wärmepumpen) sowie 24 Wohnungen (7,4 Prozent) mit Gas energetisch versorgt.

Die Zahl der mit Fernwärme versorgten Neubauwohnungen nimmt schon seit Jahren einen hohen Anteil in Heidelberg ein. Die Stadtwerke Heidelberg versorgen städtische Haushalte mit Fernwärme, welche zu etwa 50 Prozent aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. In der Energiekonzeption 2020 haben die Stadtwerke Heidelberg das Ziel festgelegt, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme zu erhöhen.

Fernwärme

ist die vorrangig verwendete Form von Heizenergie bei Neubauwohnungen (78 Prozent)

Tabelle 6 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der verwendeten Heizenergie 2013 bis 2023

Vorwiegende Heizenergie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Öl	4	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0
Gas	18	49	85	37	20	56	28	8	30	128	24
Strom	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0
Fernwärme	235	647	573	682	157	402	425	430	548	401	237
Geo-/Umweltthermie	5	32	14	36	28	37	11	46	23	36	38
Passivhausstandard ¹⁾	676	103	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	0	15	8	14	0	23	64	24	1	3	27
Gesamt	938	847	683	769	206	519	530	508	602	568	326

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Heizenergieform „Passivhausstandard“ kann nur in den Jahren 2013 bis 2014 ausgewiesen werden

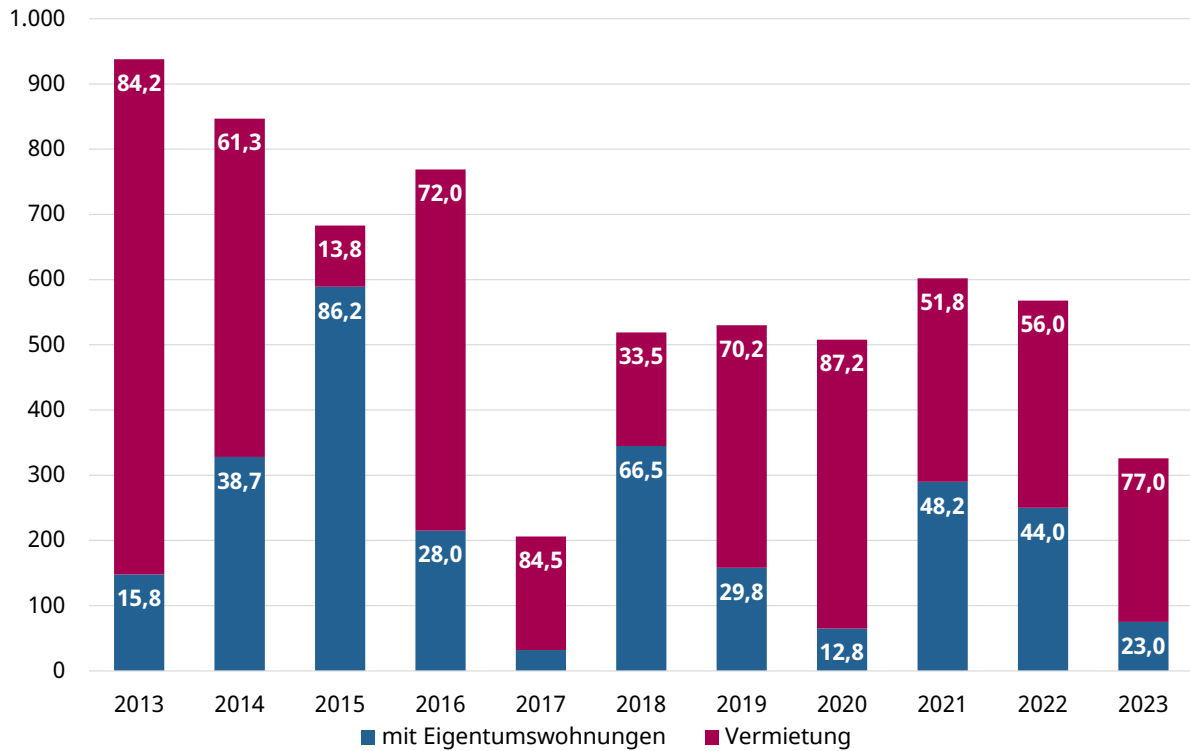
In 2023 sind insgesamt 75 der neu errichteten Wohnungen entstanden, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes 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). Die Kategorie enthält Selbstnutzer, dies sind Eigentümer, welche ihre Wohnung entweder selbst bewohnen oder vermieten.

Tabelle 7 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung 2013 bis 2023

Beabsichtigte Nutzung	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
mit Eigentumswohnungen	148	328	589	215	32	345	158	65	290	250	75
Vermietung	790	519	94	554	174	174	372	443	312	318	251
Gesamt	938	847	683	769	206	519	530	508	602	568	326

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 8 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Art der beabsichtigten Nutzung
2013 bis 2023



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

3.3 Umbau/Sanierung

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

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 143 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen und damit mehr als im Vorjahr (128).

105 Maßnahmen (73,4 Prozent) betrafen Wohngebäude sowie weitere 38 Maßnahmen Nichtwohngebäude (26,6 Prozent). Hierdurch wurden dem Heidelberger Wohnungsmarkt weitere 91 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt. In 2022 waren es mit 125 neuen Wohnungen deutlich mehr.

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von 105 Wohngebäuden sind 56 Wohnungen im Saldo dem Heidelberger Wohnungsmarkt zugegangen. Die meisten Wohngebäude wurden im Stadtteil Handschuhsheim (22) umgebaut oder saniert. Die höchste Anzahl von neu hinzugekommenen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Stadtteil Südstadt (37 davon 36 auf den Konversionsflächen) festzustellen.

Weiterhin wurden 38 Nichtwohngebäude umgebaut oder saniert. Hieraus resultiert ein Zugang von 35 Wohnungen im Saldo. Diese sind hauptsächlich in den Stadtteilen Südstadt (16 – alle auf den Konversionsflächen), Altstadt (8) und Kirchheim (4) entstanden.

143

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

91 neue Wohnungen

durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Tabelle 8 Baufertigstellungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2023 – Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Fertigstellungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	2	1	1	-1	0	-1	111
Altstadt	14	9	5	7	-1	8	819
Bergheim	2	2	0	2	2	0	76
Weststadt	21	19	2	7	6	1	1.512
Südstadt	17	13	4	53	37	16	6.164
Rohrbach	15	12	3	4	3	1	802
Kirchheim	9	4	5	7	3	4	817
Pfaffengrund	4	2	2	0	0	0	67
Wieblingen	10	5	5	3	0	3	590
Handschuhsheim	29	22	7	6	4	2	1.146
Neuenheim	10	8	2	3	2	1	192
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	9	8	1	0	0	0	263
Bahnstadt	1	0	1	0	0	0	0
Gesamtstadt	143	105	38	91	56	35	12.559

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

3.4 Abbrüche

Im Berichtsjahr 2023 wurden in der Heidelberger Baustatistik insgesamt 13 Abbrüche für Wohngebäude erfasst. Für Nichtwohngebäude sind keine Abgänge bekannt. Durch Abbrüche werden technisch veraltete Gebäude und damit auch Wohnungen, welche nicht mehr nachgefragt werden oder aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierbar sind, dem Wohnungsmarkt entzogen. Auf den freiwerdenden Flächen werden in der Regel dem Wohnungsmarkt in den Folgejahren neue Wohnungen durch Neubaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Diese entsprechen in der Regel der aktuellen Nachfrage und sind energetisch auf dem neuesten Stand.

-25

Wohnungsverluste durch Abbrüche

Die genehmigten beziehungsweise erfassten Abbrüche, umfassen insgesamt 25 Wohnungen. Im Rahmen der Überwachung des Zweckentfremdungsverbotess zur Zulässigkeit von Abbruch von Wohnraum wird bei jeder Prüfung festgestellt, dass auf den durch Abbruchmaßnahmen frei gewordenen Flächen durch Ersatzneubau regelmäßig deutlich mehr Wohnraum entsteht. Die meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen Südstadt (10), Kirchheim (6) sowie in Rohrbach und Ziegelhausen (jeweils 3) abgebrochen. Im Stadtteil Südstadt befindet sich der Schwerpunkt mit dem Abbruch von neun der 10 Wohnungen im Bereich „Kirschgartenstraße“.

Von den 25 abgebrochenen Wohnungen hatten sechs Wohnungen (24,0 Prozent) ein bis drei Räume. 19 Wohnungen (76,0 Prozent) hatten vier und mehr Räume.

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

Tabelle 9 Abbrüche für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2023

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	1	1	0	1	1	0	130
Altstadt	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	0	0	0	0	0	0	0
Weststadt	0	0	0	0	0	0	0
Südstadt	3	3	0	10	10	0	974
Rohrbach	1	1	0	3	3	0	255
Kirchheim	4	4	0	6	6	0	505
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0
Wieblingen	0	0	0	0	0	0	0
Handschuhsheim	0	0	0	0	0	0	0
Neuenheim	2	2	0	2	2	0	434
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	2	2	0	3	3	0	202
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	13	13	0	25	25	0	2.500

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Tabelle 10 Abbrüche von Wohnungen nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen in 2023

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	0	1	0	0	1	5	130
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	0	2	2	2	3	1	10	49	974
Rohrbach	0	0	0	3	0	0	0	3	12	255
Kirchheim	0	1	1	1	1	1	1	6	28	505
Pfaffengrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1	1	2	15	434
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertsgrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	1	1	0	0	0	0	1	3	11	202
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	1	2	3	6	4	5	4	25	120	2.500

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

4. Bestand

4.1 Wohngebäudebestand

Der Wohngebäudebestand hat sich zum Vorjahr im Saldo um 32 Wohngebäude von 20.095 auf 20.127 erhöht. 39 Wohngebäude sind 2023 im Neubau hinzugekommen und wurden der Altersklasse „2020 und später“ zugerechnet.

39 neue Wohngebäude durch
Neubautätigkeit

13 Wohngebäude wurden abgebrochen. Hiervon wurden vier Wohngebäude bei der Altersklasse „bis 1948“, acht Wohngebäude bei der Altersklasse „1949 bis 1968“ sowie ein Wohngebäude bei der Altersklasse „1969 bis 1989“ bestandsmindernd erfasst. Durch Umbaumaßnahmen sind sechs Wohngebäude auf den Konversionsflächen für den erstmaligen Bezug instandgesetzt worden. Diese Gebäude standen bisher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und wurden der Altersklasse „1969 bis 1989“ bestands erhöhend hinzugerechnet.

38,3 Prozent des Heidelberger Wohngebäudebestandes wurde in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen fünf Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohngebäudebestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (81,2 Prozent), Weststadt (67,8 Prozent), Neuenheim (60,5 Prozent), Bergheim (56,1 Prozent) sowie Handschuhsheim (43,5 Prozent). Jedes zwanzigste (5,7 Prozent) Wohngebäude ist nach 2010 neu entstanden. Die vier Stadtteile Bahnstadt (96,4 Prozent), Südstadt (12,4 Prozent), Wieblingen (10,2 Prozent) und Kirchheim (8,7 Prozent) haben einen höheren Anteil an neu errichteten Wohngebäuden (Altersklassen 2010 und jünger) als Heidelberg (5,7 Prozent) im Durchschnitt. In diesen Stadtteilen war in den vergangenen Jahren eine erhöhte Neubautätigkeit zu erkennen.

Die meisten Wohngebäude in Heidelberg sind Ein- und Zweifamilienhäuser (59,1 Prozent). Die restlichen 40,9 Prozent sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Insgesamt weisen neun der 15 Heidelberger Stadtteile einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohngebäuden mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Die drei Stadtteile mit dem höchsten Anteil sind Schlierbach (81,7 Prozent), Emmertsgrund (73,7 Prozent) und Ziegelhausen (73,2 Prozent). Der Stadtteil Emmertsgrund hat im Vergleich zu Schlierbach und Ziegelhausen einen deutlich höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern mit sieben Wohnungen und mehr. Bei den Mehrfamilienhäusern sind es die Stadtteile Bergheim (82,1 Prozent), Weststadt (76,5 Prozent) und Bahnstadt (73,1 Prozent), welche die höchsten Anteile aufweisen.

Tabelle 11 Wohngebäudebestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon errichtet bis													
		bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1989		1990 bis 1999		2000 bis 2009		2010 bis 2019		2020 und später	
		absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut
		Prozent		Prozent		Prozent		Prozent		Prozent		Prozent		Prozent	
Schlierbach	794	249	31,4	269	33,9	109	13,7	91	11,5	41	5,2	31	3,9	4	0,5
Altstadt	1.090	885	81,2	37	3,4	149	13,7	4	0,4	8	0,7	5	0,5	2	0,2
Bergheim	453	254	56,1	58	12,8	79	17,4	4	0,9	40	8,8	18	4,0	0	0,0
Weststadt	1.091	740	67,8	193	17,7	78	7,1	39	3,6	11	1,0	22	2,0	8	0,7
Südstadt	811	191	23,7	417	51,8	74	8,4	13	1,6	16	2,0	16	2,0	84	10,4
Rohrbach	2.124	599	28,2	401	18,9	696	32,8	78	3,7	283	13,3	52	2,4	15	0,7
Kirchheim	2.766	788	28,5	700	25,3	651	23,5	207	7,5	180	6,5	211	7,6	29	1,0
Pfaffengrund	1.593	613	38,5	760	47,7	137	8,6	19	1,2	26	1,6	31	1,9	7	0,4
Wieblingen	1.889	648	34,3	464	24,6	350	18,5	84	4,4	151	8,0	163	8,6	29	1,5
Handschuhshheim	2.630	1.145	43,5	710	27,0	488	18,6	121	4,6	82	3,1	76	2,9	8	0,3
Neuenheim	1.676	1.014	60,5	372	22,2	148	8,8	39	2,3	60	3,6	30	1,8	13	0,8
Boxberg	333	0	0,0	181	54,4	148	44,4	1	0,3	2	0,6	1	0,3	0	0,0
Emmertgrund	434	1	0,2	0	0,0	330	76,0	102	23,5	0	0,0	0	0,0	1	0,2
Ziegelhausen	2.220	574	25,9	715	32,2	586	26,4	176	7,9	85	3,8	62	2,8	22	1,0
Bahnstadt	223	3	1,3	2	0,9	2	0,9	1	0,4	0	0,0	195	87,4	20	9,0
Gesamtstadt	20.127	7.704	38,3	5.279	26,2	4.025	20,0	979	4,9	985	4,9	913	4,5	242	1,2

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Tabelle 12 Wohngebäudebestand nach Anzahl der Wohnungen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Anzahl Wohnge- bäude	davon mit ... Wohnungen							
		Einfamilienhäuser (auch Reihen- und Doppelhäuser)		Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen		Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen		Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen	
		absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut	absolut	in absolut
		Prozent		Prozent		Prozent		Prozent	
Schlierbach	794	440	55,4	209	26,3	131	16,5	14	1,8
Altstadt	1.090	192	17,6	191	17,5	493	45,2	214	19,6
Bergheim	453	44	9,7	37	8,2	133	29,4	239	52,8
Weststadt	1.091	137	12,6	119	10,9	455	41,7	380	34,8
Südstadt	811	257	31,7	134	16,5	289	35,6	131	16,2
Rohrbach	2.124	942	44,4	346	16,3	522	24,6	314	14,8
Kirchheim	2.766	1.174	42,4	578	20,9	741	26,8	273	9,9
Pfaffengrund	1.593	862	54,1	249	15,6	396	24,9	86	5,4
Wieblingen	1.889	1.019	53,9	361	19,1	373	19,7	136	7,2
Handschuhshheim	2.630	1.115	42,4	487	18,5	695	26,4	333	12,7
Neuenheim	1.676	431	25,7	335	20,0	722	43,1	188	11,2
Boxberg	333	181	54,4	48	14,4	26	7,8	78	23,4
Emmertgrund	434	250	57,6	70	16,1	13	3,0	101	23,3
Ziegelhausen	2.220	933	42,0	691	31,1	506	22,8	90	4,1
Bahnstadt	223	58	26,0	2	0,9	10	4,5	153	68,6
Gesamtstadt	20.127	8.035	39,9	3.857	19,2	5.505	27,4	2.730	13,6

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

4.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr von 79.364 auf 79.756 erhöht. Alle 417 im Neubau (326) sowie durch Umbau- und Sanierung (91) fertiggestellte Wohnungen wurden der Altersklasse „2020 und später“ zugerechnet. Die 25 abgebrochenen Wohnungen verteilen sich auf die Altersklassen vor 1990.

28,8 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes wurden in den Jahren vor 1949 erbaut. Insgesamt weisen drei Stadtteile einen Anteil von mehr als 40 Prozent am Wohnungsbestand in dieser Altersklasse aus. Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt (71,8 Prozent), Weststadt (54,6 Prozent) sowie Neuenheim (45,9 Prozent). Jede neunte Wohnung (11,2 Prozent) des städtischen Wohnungsbestandes ist nach 2010 neu entstanden. Die vier Stadtteile Bahnstadt (99,5 Prozent), Südstadt (26,1 Prozent), Bergheim (11,7 Prozent) und Wieblingen (11,6 Prozent), haben einen höheren Anteil an neu errichteten Wohnungen (Altersklasse 2010 und jünger) als Heidelberg (11,2 Prozent) im Durchschnitt. In diesen Stadtteilen war in den vergangenen Jahren eine erhöhte Neubautätigkeit, zu erkennen.

79.756 Wohnungen

in Heidelberg

Jede neunte Wohnung ist seit 2010

neu entstanden

Tabelle 13 Wohnungsbestand nach Altersklassen und Stadtteilen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Anzahl		davon errichtet bis												
	Wohnungen	bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1989		1990 bis 1999		2000 bis 2009		2010 bis 2019		2020 und später	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.703	475	27,9	515	30,2	288	16,9	285	16,7	85	5,0	49	2,9	6	0,4
Altstadt	5.275	3.789	71,8	116	2,2	1.044	19,8	161	3,1	77	1,5	68	1,3	20	0,4
Bergheim	4.881	1.672	34,3	649	13,3	1.139	23,3	258	5,3	592	12,1	542	11,1	29	0,6
Weststadt	6.883	3.758	54,6	1.126	16,4	995	14,5	574	8,3	93	1,4	258	3,7	79	1,1
Südstadt	3.236	436	13,5	1.449	44,8	360	11,1	96	3,0	49	1,5	122	3,8	724	22,4
Rohrbach	8.786	1.529	17,4	1.783	20,3	3.300	37,6	666	7,6	860	9,8	287	3,3	361	4,1
Kirchheim	8.977	1.643	18,3	2.576	28,7	1.993	22,2	1.464	16,3	370	4,1	595	6,6	336	3,7
Pfaffengrund	4.203	710	16,9	2.617	62,3	283	6,7	181	4,3	116	2,8	257	6,1	39	0,9
Wieblingen	5.262	1.307	24,8	1.637	31,1	1.037	19,7	393	7,5	275	5,2	510	9,7	103	2,0
Handschuhsheim	9.960	3.173	31,9	2.784	28,0	2.585	26,0	646	6,5	232	2,3	504	5,1	36	0,4
Neuenheim	7.132	3.271	45,9	1.304	18,3	813	11,4	570	8,0	732	10,3	369	5,2	73	1,0
Boxberg	2.133	0	0,0	1.557	73,0	485	22,7	78	3,7	4	0,2	7	0,3	2	0,1
Emmertsgrund	2.659	1	0,0	0	0,0	2.200	82,7	456	17,1	0	0,0	0	0,0	2	0,1
Ziegelhausen	5.371	1.241	23,1	1.498	27,9	1.575	29,3	625	11,6	208	3,9	150	2,8	74	1,4
Bahnstadt	3.295	3	0,1	6	0,2	4	0,1	2	0,1	0	0,0	2.805	85,1	475	14,4
Gesamtstadt	79.756	23.008	28,8	19.617	24,6	18.101	22,7	6.455	8,1	3.693	4,6	6.523	8,2	2.359	3,0

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die Ein- bis Dreiraumwohnungen machen mit 35.763 Wohnungen am Heidelberger Wohnungsmarkt (79.756 Wohnungen) einen Anteil von 44,8 Prozent aus und liegen somit um 13,7 Prozentpunkte deutlich über dem Anteil von Baden-Württemberg (31,1 Prozent). Dieser hohe Anteil lässt sich darauf zurückführen, dass in Heidelberg als Universitätsstadt, gegenüber anderen Städten und Gemeinden, zusätzlich ein höherer Bedarf an kleinen Wohnungen für studentisches Wohnen besteht. In den fünf Stadtteilen Bahnstadt (72,2 Prozent), Bergheim (65,0 Prozent), Altstadt (51,6 Prozent), Rohrbach (46,2 Prozent) und Handschuhsheim (45,7 Prozent) liegt der Anteil an kleineren Wohnungen gemessen an der Raumzahl über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Mehr als jede zweite Wohnung in Heidelberg hat vier oder mehr Räume (43.993 Wohnungen oder 55,2 Prozent). Wohnungen mit vier und mehr Räumen können als familienfreundliche Wohnungen angesehen werden. In zehn der 15 Heidelberger Stadtteile liegt der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen über dem städtischen Durchschnitt. Die drei Stadtteile Schlierbach (68,7 Prozent), Ziegelhausen (65,8 Prozent) sowie Emmertsgrund (63,5 Prozent) weisen hierbei die höchsten Anteile auf.

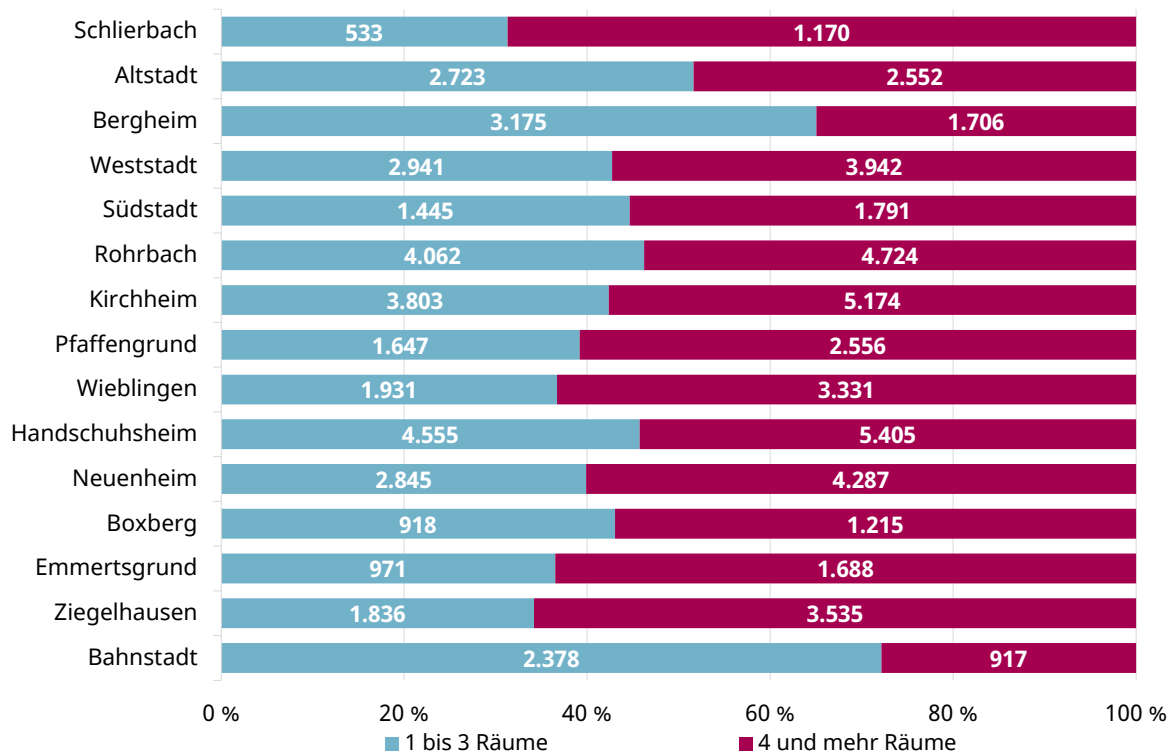
Wohnformen

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

Tabelle 14 Wohnungsbestand nach Raumzahl und Stadtteilen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen													
		1 Raum		2 Räume		3 Räume		4 Räume		5 Räume		6 Räume		7 und mehr Räume	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schlierbach	1.703	146	8,6	124	7,3	263	15,4	331	19,4	282	16,6	226	13,3	331	19,4
Altstadt	5.275	373	7,1	780	14,8	1.570	29,8	1.295	24,5	623	11,8	350	6,6	284	5,4
Bergheim	4.881	1.140	23,4	639	13,1	1.396	28,6	1.071	21,9	471	9,6	119	2,4	45	0,9
Weststadt	6.883	441	6,4	677	9,8	1.823	26,5	2.129	30,9	1.108	16,1	415	6,0	290	4,2
Südstadt	3.236	147	4,5	479	14,8	819	25,3	967	29,9	445	13,8	173	5,3	206	6,4
Rohrbach	8.786	1.058	12,0	1.065	12,1	1.939	22,1	2.290	26,1	1.198	13,6	737	8,4	499	5,7
Kirchheim	8.977	599	6,7	876	9,8	2.328	25,9	2.679	29,8	1.303	14,5	646	7,2	546	6,1
Pfaffengrund	4.203	71	1,7	370	8,8	1.206	28,7	1.567	37,3	582	13,8	232	5,5	175	4,2
Wieblingen	5.262	200	3,8	423	8,0	1.308	24,9	1.450	27,6	927	17,6	502	9,5	452	8,6
Handschuhsheim	9.960	1.096	11,0	1.082	10,9	2.377	23,9	2.441	24,5	1.567	15,7	680	6,8	717	7,2
Neuenheim	7.132	678	9,5	616	8,6	1.551	21,7	1.820	25,5	1.234	17,3	580	8,1	653	9,2
Boxberg	2.133	184	8,6	235	11,0	499	23,4	662	31,0	329	15,4	128	6,0	96	4,5
Emmertsgrund	2.659	132	5,0	182	6,8	657	24,7	739	27,8	583	21,9	232	8,7	134	5,0
Ziegelhausen	5.371	207	3,9	451	8,4	1.178	21,9	1.326	24,7	900	16,8	658	12,3	651	12,1
Bahnstadt	3.295	973	29,5	690	20,9	715	21,7	620	18,8	263	8,0	32	1,0	2	0,1
Gesamtstadt	79.756	7.445	9,3	8.689	10,9	19.629	24,6	21.387	26,8	11.815	14,8	5.710	7,2	5.081	6,4

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

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

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Die 79.756 Heidelberger Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von annähernd 6,2 Millionen Quadratmetern. Im Durchschnitt kamen Ende 2023 auf jeden Einwohner 40,6 Quadratmeter. Dies bedeutet ein Anstieg um 0,2 Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr (40,4). Zwischen den Stadtteilen variiert die Wohnfläche je Einwohner erheblich. Die Schlierbacher verfügen rechnerisch über 55,9 Quadratmeter je Einwohner, während es auf dem Emmertgrund nur 32,8 Quadratmeter je Einwohner sind. Über dem Durchschnitt von 40,6 Quadratmetern je Einwohner, liegen vier der 15 Heidelberger Stadtteile (Schlierbach, Handschuhsheim, Neuenheim, Ziegelhausen).

Im Durchschnitt leben 1,90 Menschen in einer Heidelberger Wohnung und damit ungefähr so viele wie in 2022 (1,91). Die Spannweite der Belegungsdichte liegt zwischen 2,55 und 1,51. Die höchste Belegungsdichte ist in den Stadtteilen Emmertgrund (2,55), Südstadt (2,11), Kirchheim (2,07) und in Wieblingen (2,01) festzustellen. In den Stadtteilen Bergheim (1,51), Ziegelhausen (1,77), sowie Handschuhsheim (1,80) ist die Belegungsdichte am geringsten. Die Belegungsdichte bewegt sich von 2013 bis 2023 auf einem konstanten Niveau.

40,6

Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt je Einwohner

Anstieg

der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf um 0,2 Quadratmeter gegenüber 2022

1,90

Menschen wohnen im Durchschnitt in einer Heidelberger Wohnung

konstante

Wohnungsbelegungsdichte zum Vorjahr

Tabelle 15 Entwicklung der Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner¹⁾ nach Stadtteilen seit 2005

Stadtteil	Wohnfläche in Quadratmeter									
	2005		2010		2015		2020		2023	
	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner	absolut	pro Einwohner
Schlierbach	157.589	44,4	164.520	49,1	167.108	50,7	170.326	52,6	171.328	52,9
Altstadt	366.552	30,8	370.465	35,2	374.610	34,3	376.030	37,4	377.099	37,3
Bergheim	236.971	33,3	253.056	35,6	267.841	36,9	279.257	38,8	280.772	38,0
Weststadt	480.829	34,8	488.371	37,3	510.423	38,4	514.468	40,1	520.605	40,1
Südstadt	171.000	37,3	175.714	39,6	217.054	47,3	209.140	40,7	265.492	38,8
Rohrbach	548.584	35,4	595.819	37,5	650.595	38,5	659.186	40,2	675.838	40,2
Kirchheim	612.922	35,7	632.072	38,2	642.487	39,0	676.308	38,8	686.794	37,0
Pfaffengrund	273.205	34,1	279.879	36,4	294.647	36,8	301.733	38,0	302.177	38,2
Wieblingen	366.179	34,4	379.043	38,9	414.048	39,0	422.611	40,3	427.973	40,4
Handschuhsheim	689.491	36,1	702.167	39,3	724.696	39,3	732.838	40,0	737.612	41,1
Neuenheim	562.691	39,4	594.184	44,1	606.544	45,2	614.468	47,1	620.509	47,5
Boxberg	158.200	35,1	159.281	38,9	159.302	38,2	159.950	39,2	160.077	38,9
Emmertgrund	222.050	30,8	222.068	33,2	222.056	32,2	222.112	32,8	222.441	32,8
Ziegelhausen	446.730	44,7	459.703	49,8	468.384	49,8	479.868	50,6	487.095	51,2
Bahnstadt	2.969	16,4	4.073	23,2	114.470	43,6	207.340	36,5	226.151	37,6
Gesamtstadt	5.295.962	35,9	5.480.415	39,2	5.834.265	39,9	6.025.635	40,7	6.161.963	40,6

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

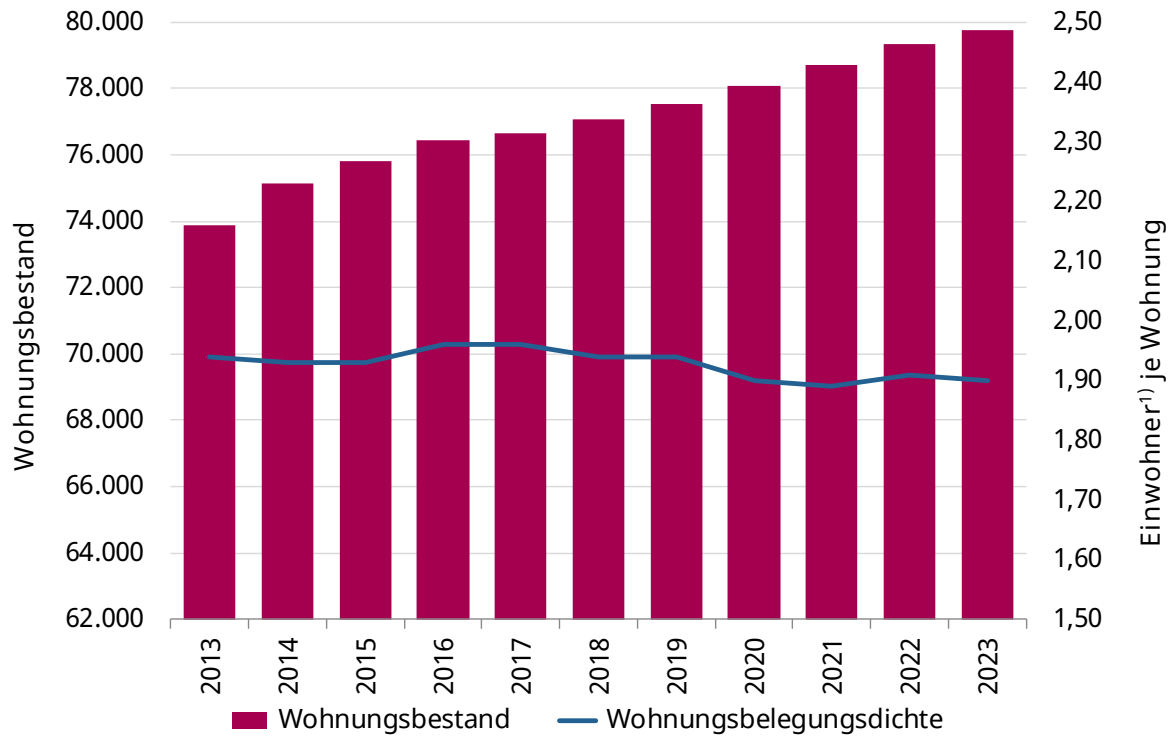
1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Tabelle 16 Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichte nach Stadtteilen seit 2005

Stadtteil	Einwohner ¹⁾ je Wohnungen und je Raum									
	2005		2010		2015		2020		2023	
	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum	Wohnung	Raum
Schlierbach	2,15	0,47	1,98	0,43	1,93	0,42	1,90	0,41	1,90	0,41
Altstadt	2,29	0,62	2,02	0,55	2,08	0,57	1,91	0,52	1,92	0,52
Bergheim	1,74	0,56	1,65	0,54	1,62	0,53	1,48	0,51	1,51	0,52
Weststadt	2,13	0,56	2,01	0,53	1,96	0,52	1,88	0,50	1,88	0,50
Südstadt	2,14	0,53	2,05	0,50	1,75	0,44	2,01	0,50	2,11	0,55
Rohrbach	2,04	0,56	1,99	0,53	2,02	0,54	1,93	0,52	1,92	0,52
Kirchheim	2,04	0,53	1,94	0,50	1,96	0,49	1,98	0,50	2,07	0,53
Pfaffengrund	2,02	0,52	1,93	0,49	1,92	0,49	1,89	0,48	1,88	0,48
Wieblingen	2,25	0,55	2,02	0,49	2,07	0,50	2,01	0,48	2,01	0,48
Handschuhsheim	2,04	0,54	1,89	0,50	1,87	0,50	1,84	0,49	1,80	0,48
Neuenheim	2,14	0,51	1,93	0,47	1,91	0,46	1,84	0,44	1,83	0,44
Boxberg	2,12	0,57	1,92	0,52	1,96	0,53	1,91	0,51	1,93	0,52
Emmertgrund	2,71	0,67	2,51	0,63	2,59	0,64	2,55	0,63	2,55	0,64
Ziegelhausen	1,97	0,45	1,79	0,41	1,79	0,41	1,79	0,41	1,77	0,40
Bahnstadt	-	-	-	-	1,34	0,56	1,85	0,72	1,82	0,71
Gesamtstadt	2,10	0,54	1,95	0,50	1,93	0,50	1,90	0,50	1,90	0,50

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Abbildung 10 Wohnungsbestand und Wohnungsbelegungsdichte seit 2013

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

1) Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

4.3 Geförderter Wohnraum mit Sozialbindung und geförderte Haushalte

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung liegt in Heidelberg zum 31. Dezember 2023 bei 2.995 und damit um neun (+0,3 Prozent) über dem Vorjahreswert (2.986). In den Stadtteilen Emmertsgrund (38,1 Prozent) und Südstadt (12,9 Prozent) liegt der Anteil an geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung, bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen, deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 3,8 Prozent. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt liegt der Anteil an den geförderten Mietwohnungen (415 Wohnungen) am Gesamtwohnungsbestand (979 Wohnungen) sogar bei 42,4 Prozent. Die Stadtteile Altstadt (7,4 Prozent) und Kirchheim (5,2 Prozent) liegen ebenfalls über dem städtischen Durchschnitt.

Die Bindung von 2.299 dieser Mietwohnungen (76,8 Prozent) stammen aus der Zeit vor 2009. Sie werden daher auch Altfälle genannt. Die Bindungen der restlichen 696 Mietwohnungen (23,2 Prozent) sind 2009 oder später geschlossen worden. Sie werden deshalb als Neufälle bezeichnet. Die Unterscheidung beruht auf Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

2.995

geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung

+9 Wohnungen

gegenüber 2022

3,8 Prozent

der Heidelberger Wohnungen sind gefördert

42 Prozent

der Wohnungen auf den Konversionsflächen in der Südstadt sind gefördert

Tabelle 17 Entwicklung des Bestandes an geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung 2022 zu 2023 nach Stadtteilen

Stadtteil	2022			2023			Veränderung 2022/2023		
	Wohnungen insgesamt	darunter geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt		Wohnungen insgesamt	darunter geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt		Wohnungen insgesamt	darunter geförderte Mietwohnungen mit Sozialbindung insgesamt	
		absolut	absolut		in Prozent	absolut		absolut	in Prozent
Schlierbach	1.702	1	0,1	1.703	1	0,1	1	0	0,0
Altstadt	5.263	389	7,4	5.275	389	7,4	12	0	0,0
Bergheim	4.879	182	3,7	4.881	182	3,7	2	0	0,0
Weststadt	6.876	28	0,4	6.883	28	0,4	7	0	0,0
Südstadt	3.137	361	11,5	3.236	416	12,9	99	55	1,3
Rohrbach	8.732	256	2,9	8.786	256	2,9	54	0	0,0
Kirchheim	8.912	464	5,2	8.977	464	5,2	65	0	0,0
Pfaffengrund	4.202	91	2,2	4.203	61	1,5	1	-30	-0,7
Wieblingen	5.258	106	2,0	5.262	97	1,8	4	-9	-0,2
Handschuhshheim	9.951	19	0,2	9.960	18	0,2	9	-1	0,0
Neuenheim	7.106	3	0,0	7.132	3	0,0	26	0	0,0
Boxberg	2.133	49	2,3	2.133	43	2,0	0	-6	-0,3
Emmertsgrund	2.658	1.014	38,1	2.659	1.014	38,1	1	0	0,0
Ziegelhausen	5.365	23	0,4	5.371	23	0,4	6	0	0,0
Bahnstadt	3.190	0	0,0	3.295	0	0,0	105	0	0,0
Gesamtstadt	79.364	2.986	3,8	79.756	2.995	3,8	392	9	0,0

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

Insgesamt gehören der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz 7.370 Mietwohnungen in Heidelberg, was einem Anteil von 9,2 Prozent des Heidelberger Wohnungsbestandes entspricht.

1.914 der geförderten Mietwohnungen mit Sozialbindung sind im Besitz der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz. Das entspricht einem Anteil von 63,9 Prozent in dieser Kategorie. Die Zahl der Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr (1.915) um 1 (-0,1 Prozent) gesunken.

Die Mieten des Wohnungsbestandes der Gesellschaft für Grund und Hausbesitz liegen deutlich unter dem Niveau des Heidelberger Mietspiegels. 62,2 Prozent des Wohnungsbestandes hat eine Nettokaltmiete, die unter sieben Euro pro Quadratmeter liegt.

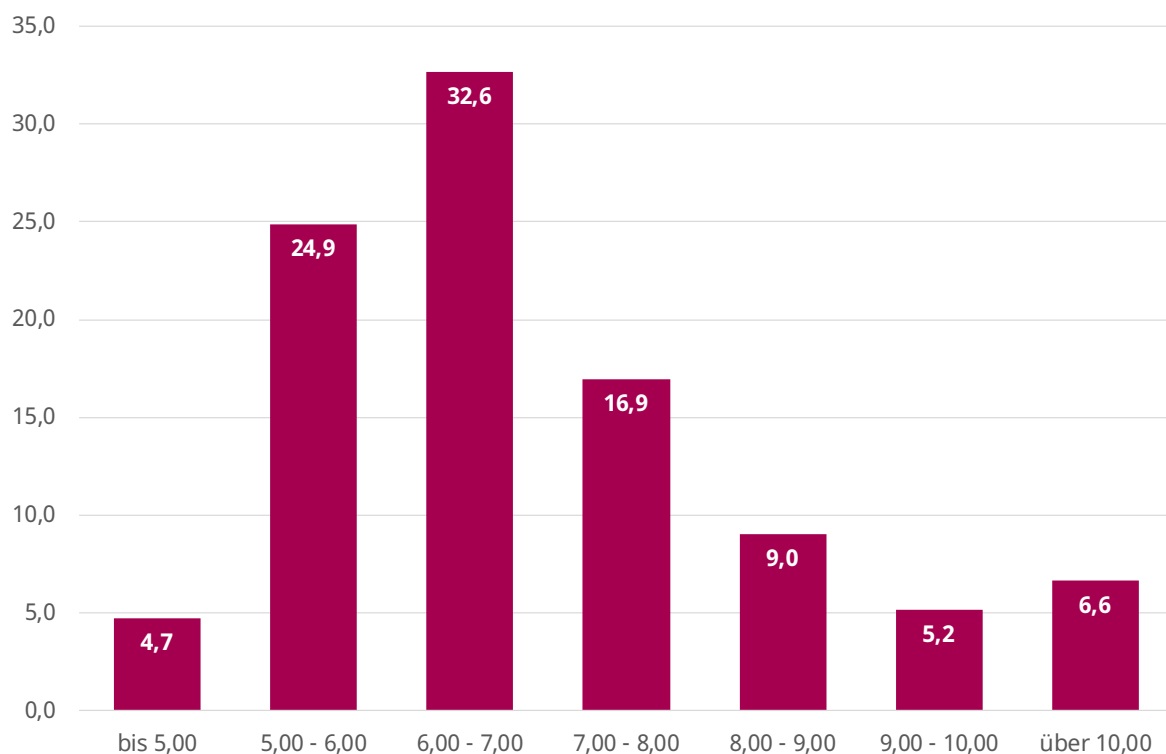
1.914

Mietwohnungen haben eine Sozialbindung

62 Prozent

der Wohnungen liegen unter sieben Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete

Abbildung 11 Wohnungsmieten 2023 (in Euro) im Wohnungsbestand (n=7.139) der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz nach Anteil in der jeweiligen Preisspanne



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

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

1.610 Haushalte haben in 2022 in Heidelberg Wohngeld bezogen. Gegenüber 2021 ist das ein Anstieg von 90 Haushalten (+5,9 Prozent). Aktuellere Daten zum Wohngeld lagen zum Berichtszeitpunkt nicht vor. Im aktuellen Berichtsjahr 2023 haben 3.551 Haushalte Transferleistungen für die Kosten der Unterkunft erhalten. Die Leistungen beinhalten die Übernahme der Bruttowarmmiete. Ist Einkommen vorhanden, kann sich die zu erbringende Transferleistung gegebenenfalls reduzieren. Die Zahl der Empfängerhaushalte ist im Vergleich zu 2022 um drei (-0,1 Prozent) geringfügig zurück gegangen. Die Stadt Heidelberg hat im Jahr 2023 insgesamt 361 Haushalte gefördert. Darin enthalten sind 36 Haushalte, welche eine Bahnstadtförderung beziehen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der städtisch geförderten Haushalte um 258 (-41,7 Prozent) deutlich verringert. Vorwiegender Grund für den Rückgang ist das Auslaufen von 231 Förderungen im Stadtteil Bahnstadt. Die Bahnstadtförderung hat in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren. Die ersten Haushalte sind 2012 in die Bahnstadt gezogen.

1.610

Wohngeldhaushalte (Stand 2022)

3.551

Empfängerhaushalte „Kosten der Unterkunft“

361

Empfängerhaushalte kommunaler Förderprogramme

Tabelle 18 Haushalte mit Subjektförderung nach Art der Förderung

Art der Förderung	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohngeld	1.764	1.597	1.563	1.447	1.670	1.520	1.610	-
Kosten der Unterkunft	3.628	3.628	3.458	3.345	3.510	3.324	3.554	3.551
kommunale Förderung	578	611	632	713	731	686	619	361
Gesamt	5.970	5.836	5.653	5.505	5.911	5.530	5.783	3.912

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

„-“ Daten liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor

5. Baugenehmigungen

5.1 Baugenehmigungen insgesamt

Im Berichtsjahr 2023 wurden in der Heidelberger Bau- statistik insgesamt 230 Baugenehmigungen für Gebäude erfasst. Hierbei handelt es sich um 177 Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie 53 Bauvorhaben für Nichtwohn- gebäude.

Die genehmigten Bauvorhaben in 2023, umfassen im Saldo ein Bauvolumen von 925 Wohnungen. Gegenüber 2022 (601 Wohnungen) ist das ein deutlicher Anstieg um 324 Woh- nungen oder 53,9 Prozent. Es handelt sich um den zweithöchsten Wert seit 2013. Von den 925 genehmigten Wohnungen werden sich 683 Wohnungen (73,8 Prozent) in 177 Wohngebäuden befinden. Das entspricht im Schnitt rund 3,9 Wohnungen je Wohngebäude. Weitere 241 Woh- nungen (26,1 Prozent) sind im Saldo in 24 Nichtwohngebäuden zu erwarten. Im Durchschnitt sind das 10,0 neue Wohnungen je Nichtwohngebäude. In weiteren 29 Nichtwohngebäuden ist keine weitere Schaf- fung von Wohnraum zu erwarten.

Die meisten Wohnungen wurden für die Stadtteilen Südstadt (347), Rohrbach (215), Wieblingen (209) und Handschuhsheim (37) genehmigt. Eine in 2023 genehmigte Wohnung hat eine durchschnittliche Wohnfläche von 74,4 Quadratmetern und liegt damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (94,9 Quadratmeter). Eine detailliertere Betrachtung größerer Bauvorhaben erfolgt im Kapitel 5.2.

Über **900**

genehmigte Wohnungen in 2023
darunter
38 Prozent Südstadt
23 Prozent Rohrbach
23 Prozent Wieblingen

+53,9 Prozent

an genehmigten Wohnungen im
Vergleich zum Vorjahr

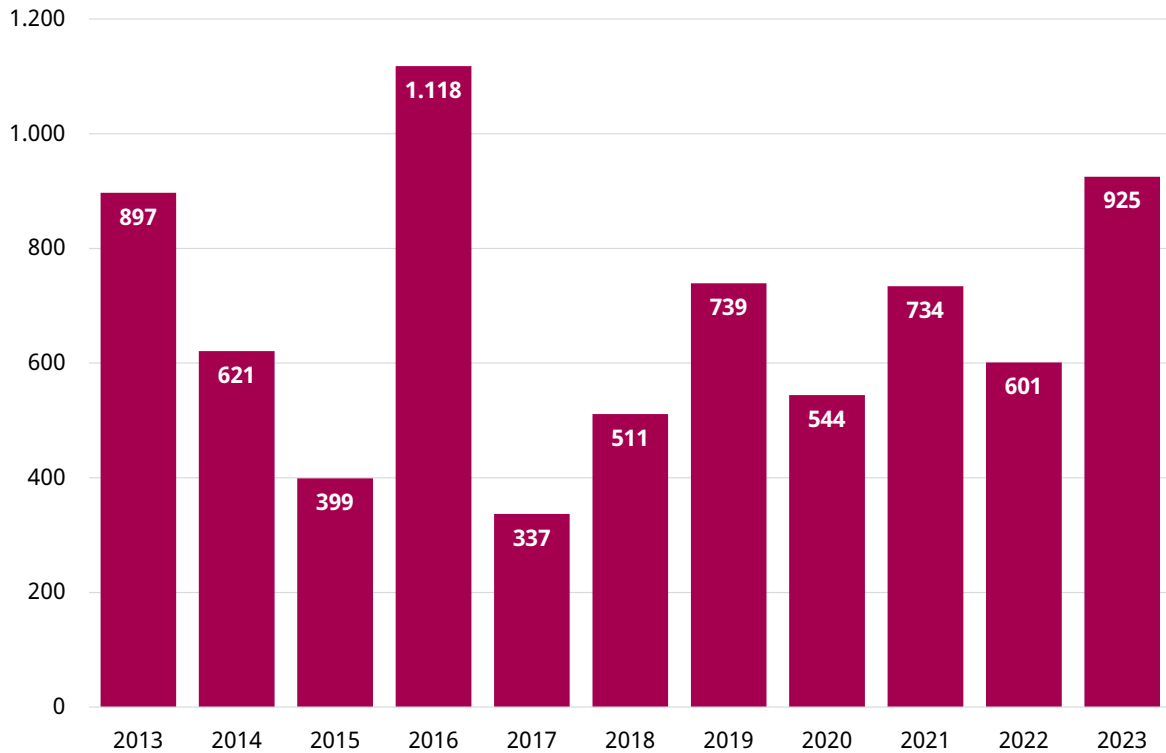
74,4 Quadratmeter

ist die Durchschnittsgröße einer neu
genehmigten Wohnung

Tabelle 19 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude nach Stadtteilen in 2023
Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen			Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadrat- metern
	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude	Wohnungen in Wohngebäuden		Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden		
Schlierbach	5	4	1	7	6	1	646
Altstadt	10	8	2	10	9	1	1.726
Bergheim	19	12	7	26	26	0	2.728
Weststadt	10	8	2	0	-2	2	834
Südstadt	39	34	5	347	347	0	29.663
Rohrbach	28	27	1	215	215	0	17.228
Kirchheim	17	9	8	19	18	1	1.997
Pfaffengrund	17	5	12	5	4	1	908
Wieblingen	15	8	7	209	3	206	4.914
Handschuhsheim	25	22	3	37	21	16	3.222
Neuenheim	21	19	2	23	22	1	3.174
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	1	0	1	0	0	-1	-71
Ziegelhausen	23	21	2	27	14	13	1.844
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	230	177	53	925	683	241	68.813

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 12 Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt in Heidelberg seit 2013

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

5.2 Baugenehmigungen im Neubau

2023 wurden 97 Baugenehmigungen für neu zu erwartende Gebäude mit insgesamt 814 Wohnungen erteilt. Bei 76 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 608 Wohnungen (etwa 8,0 Wohnungen je Wohngebäude). Zudem wurden fünf Nichtwohngebäude mit Wohnraum mit insgesamt 206 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 41,2 Wohnungen je Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Bei weiteren 16 Neubauten handelt es sich um reine Nichtwohngebäude. Die Schaffung von Wohnraum in vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden (Nichtwohngebäude) stellt in der Regel eher einen Ausnahmefall dar. Mit einem Anteil von 25,3 Prozent tragen diese dennoch zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Heidelberg bei. Die Genehmigungszahlen im Jahr 2023 liegen mit 814 Wohnungen über 50 Prozent über dem Stand des Vorjahres (537 Wohnungen).

814 Wohnungen

im Neubau

davon

17 in Einfamilienhäusern

4 in Zweifamilienhäusern

793 in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden

50 Prozent mehr

an genehmigten Wohnungen im Neubau als im Vorjahr

Bei 17 der 76 genehmigten Wohngebäude handelt es sich um Einfamilienhäuser (22,4 Prozent), zwei Wohngebäude (2,6 Prozent) werden über jeweils zwei Wohnungen und weitere 57 Wohngebäude (75,0 Prozent) werden über drei und mehr Wohnungen verfügen. In diesen 57 Wohngebäuden entstehen 96,5 Prozent aller neuen Wohnungen (587). Das sind im Durchschnitt zehn Wohnungen je Mehrfamilienhaus.

Die 814 genehmigten Neubauwohnungen verteilen sich überwiegend auf die Stadtteile Südstadt (284), Rohrbach (215) und Wieblingen (201). In der Südstadt entfallen 279 der 284 genehmigten Wohnungen auf die Konversionsfläche. In Rohrbach werden 205 der 215 genehmigten Wohneinheiten auf der Konversionsfläche „Hospital“ entstehen. In Wieblingen entsteht in der Bonhoefferstraße ein Wohnheim mit 197 Wohnungen und angegliederter Sportstätte.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 814 genehmigten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 67,2 Quadratmetern und liegt damit um rund 22 Quadratmeter niedriger als im Vorjahr (89,1 Quadratmeter). Für die neu entstehenden 17 Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 159 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit etwas unter dem Niveau des Vorjahrs (163,2 Quadratmeter). Für die 797 Wohnungen, welche sich nicht in Einfamilienhäusern befinden, liegt die durchschnittlich zu erwartende Wohnfläche bei 65,2 Quadratmetern und damit um mehr als 20 Quadratmeter deutlich unterhalb des Wertes von 2022 mit 85,7 Quadratmetern. Diese Entwicklung ist unter anderem auf das Wohnheim in Wieblingen zurückzuführen.

Von den genehmigten Neubauwohnungen sind 598 Ein- bis Dreiraumwohnungen (73,5 Prozent). Die restlichen 216 Wohnungen (26,5 Prozent) besitzen vier und mehr Räume und sind daher für Familien zur Wohnnutzung gut geeignet. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa drei Räume (inklusive Küche) groß sein. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich sechs Räume haben. Bei der Betrachtung der Wohnungen nach Raumzahl ist zu beachten, dass eine separate Küche als ein eigener Raum gezählt wird. Nicht berücksichtigt werden hierbei Bad, Keller, Abstellräume und andere Nutzräume in der Wohnung.

Tabelle 20 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude im Neubau nach Stadtteilen in 2023

Stadtteil	Genehmigungen	davon		Wohnungen insgesamt	davon		Wohnfläche in Quadratmetern
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	
Schlierbach	2	2	0	6	6	0	510
Altstadt	2	2	0	12	12	0	1.278
Bergheim	5	3	2	26	26	0	1.936
Weststadt	1	0	1	1	0	1	361
Südstadt	32	28	4	284	284	0	22.024
Rohrbach	23	22	1	215	215	0	17.171
Kirchheim	10	5	5	18	16	2	1.838
Pfaffengrund	6	2	4	3	3	0	580
Wieblingen	3	1	2	201	4	197	4.189
Handschuhshaus	3	3	0	6	6	0	679
Neuenheim	7	6	1	27	26	1	3.082
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0
Emmerstgrund	0	0	0	0	0	0	0
Ziegelhausen	3	2	1	15	10	5	1.035
Bahnstadt	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtstadt	97	76	21	814	608	206	54.683

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

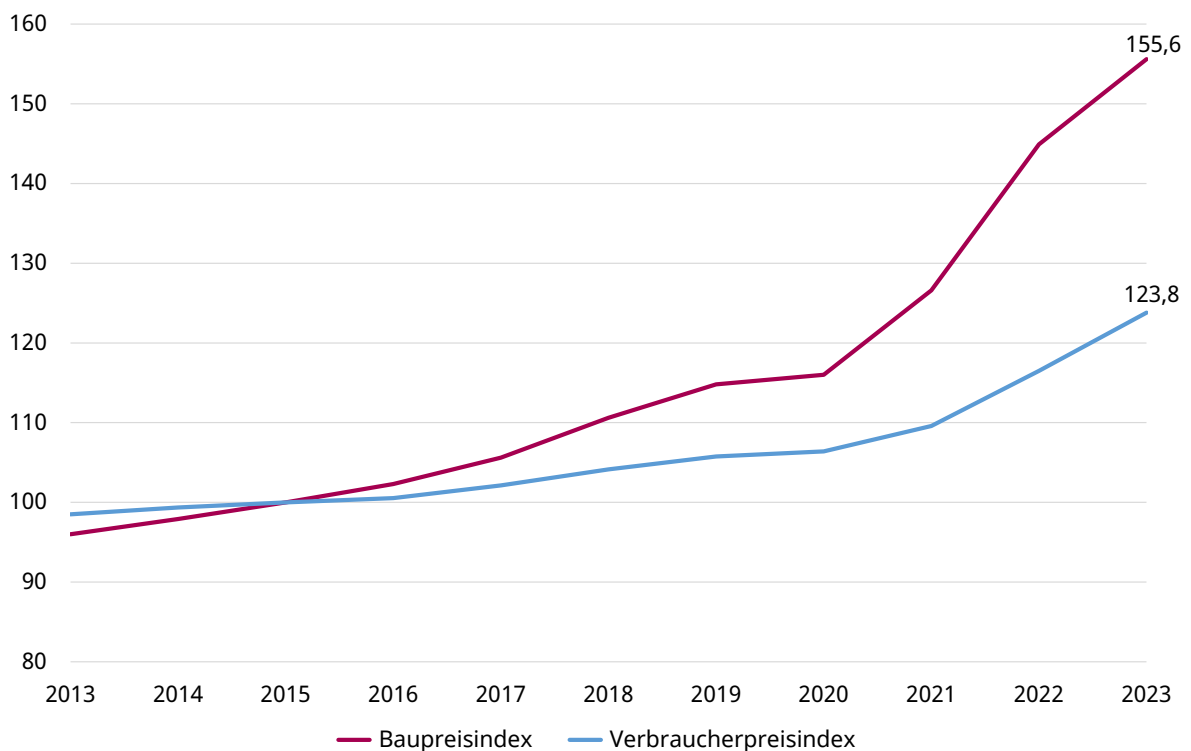
Der Baupreisindex für Wohngebäude liegt für Baden-Württemberg im Jahr 2023 bei 155,6 (Basisjahr: 2015=100) und damit mit 10,7 Prozentpunkte deutlich über dem Niveau von 2022 (144,9). Seit 2015 stiegen die Baukosten um 55,6 Prozent an. Im gleichen Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex (inklusive der Energiekosten sowie Mietpreise) um 23,8 Prozent. Die Steigerungsrate im Baubereich fällt somit um rund 2,5 mal höher aus als der Anstieg der Verbraucherpreise (Inflationsrate). Zur Ermittlung des Baupreisindex werden die Vertragspreise (einschließlich Umsatzsteuer) für die Ausführung ausgewählter, fest umrissener Bauleistungen erhoben.

55,6 Prozent

Baukostensteigerung im Neubau seit 2015. Der Verbraucherpreisindex stieg im gleichen Zeitraum um 23,8 Prozent

+10,7 Prozentpunkte zum Vorjahr

Abbildung 13 Entwicklung des Baupreisindex (Wohngebäude) und des Verbraucherpreisindex (Inflation) in Baden-Württemberg seit 2013 (Basisjahr 2015)



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

5.3 Baugenehmigungen für Umbau und Sanierung

101 der 133 Genehmigungen (75,9 Prozent) für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind für Wohngebäude sowie 32 Maßnahmen für Nichtwohngebäude (24,1 Prozent) erteilt worden. In 13 Nichtwohngebäuden ist Wohnraum vorhanden.

In den durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen 114 Gebäuden mit Wohnraum befinden sich derzeit 355 Wohnungen. Anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale ist nicht zu erkennen wie viele Wohnungen hiervon tatsächlich umgebaut oder saniert werden. Weitere 15 Wohnungen kommen durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen von sieben Nichtwohngebäuden hinzu, in denen bisher kein Wohnraum vorhanden war. Nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden in diesen Gebäuden rund 465 Wohnungen vorhanden sein. Somit ist durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden ein Zugang an Wohnungen um etwas über 30 Prozent (+110 Wohnungen) zu erwarten. Von diesen entstehen im Saldo 75 Wohnungen in Wohngebäuden (68,2 Prozent) sowie 35 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (31,8 Prozent).

133

Genehmigungen für Umbau und Sanierung

+110

neue Wohnungen entstehen durch Umbau und Sanierungsmaßnahmen

Tabelle 21 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach Stadtteilen in 2023 - Saldo aus Zu- und Abgang (ohne Abbrüche)

Stadtteil	Genehmigungen		davon		Wohnungen		davon		Wohnfläche in Quadrat- metern
	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden		
Schlierbach	3	2	1		1	0	1	136	
Altstadt	8	6	2		-2	-3	1	448	
Bergheim	14	9	5		0	0	0	792	
Weststadt	9	8	1		-1	-2	1	473	
Südstadt	7	6	1		63	63	0	7.639	
Rohrbach	5	5	0		0	0	0	57	
Kirchheim	7	4	3		1	2	-1	159	
Pfaffengrund	11	3	8		2	1	1	328	
Wieblingen	12	7	5		8	-1	9	725	
Handschuhsheim	22	19	3		31	15	16	2.543	
Neuenheim	14	13	1		-4	-4	0	92	
Boxberg	0	0	0		0	0	0	0	
Emmerstgrund	1	0	1		-1	0	-1	-71	
Ziegelhausen	20	19	1		12	4	8	809	
Bahnstadt	0	0	0		0	0	0	0	
Gesamtstadt	133	101	32		110	75	35	14.130	

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

6. Bauüberhang

6.1 Bauüberhang insgesamt

Zum 31. Dezember 2023 weist die Baustatistik im Saldo einen Bauüberhang von 1.935 Wohnungen aus und liegt damit um 418 Wohnungen (+27,6 Prozent) deutlich über dem Vorjahr (1.517 Wohnungen). In der Bauüberhangsstatistik werden Wohnungen geführt, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Der höchste Bauüberhang ist im Stadtteil Bahnstadt mit 462 Wohnungen festzustellen, was etwas mehr als einem Viertel des gesamten Bauüberhangs entspricht. Der Stadtteil Südstadt belegt die zweite Position mit einem Bauüberhang von 428 Wohnungen. Hiervon befinden sich 404 Wohnungen auf den Konversionsflächen. Auf Rang drei findet sich der Stadtteil Rohrbach mit einem Bauüberhang von 231 Wohnungen, gefolgt vom Stadtteil Wieblingen mit 221 Wohnungen.

Betrachtet man den Bauüberhang in Bezug auf die Bauphasen ist zu erkennen, dass Bauvorhaben für 971 Wohnungen (50,2 Prozent) bereits begonnen wurden. Hiervon befinden sich 756 Wohnungen im Rohbau und könnten somit in naher Zukunft dem Wohnungsmarkt in Heidelberg zur Verfügung stehen. Bauvorhaben für weitere 964 Wohnungen (49,8 Prozent) sind noch nicht begonnen. Hiervon sind 642 Wohnungen im Berichtsjahr genehmigt worden.

1.935

Wohnungen sind genehmigt

davon sind

971 Wohnungen bereits

im Bau

964 Wohnungen noch

nicht begonnen

Deutlicher Anstieg

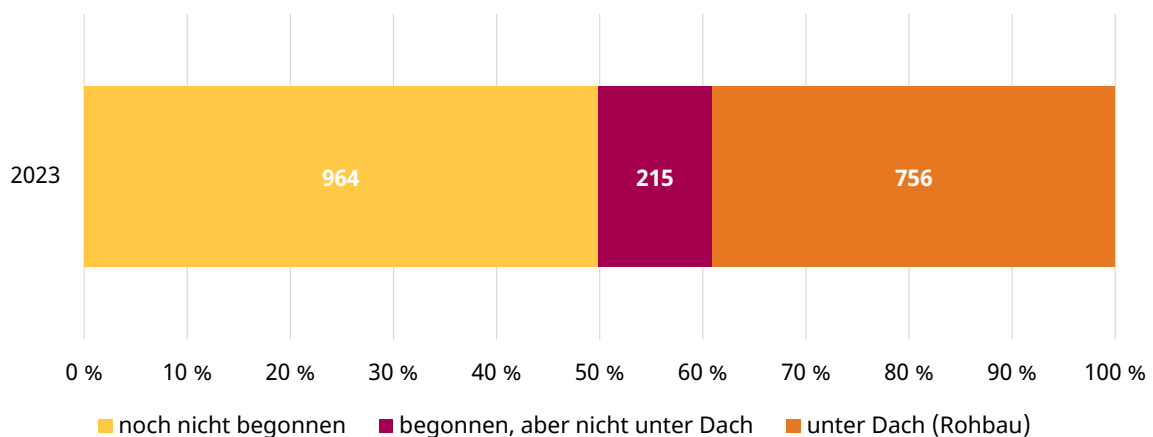
des Bauüberhangs gegenüber dem Vorjahr

Tabelle 22 Wohnungen im Bauüberhang nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2023 – Saldo aus Zu- und Abgang

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	2	3	2	3	6	3	2	21	96	3.427
Altstadt	7	58	12	4	-1	3	2	85	203	5.705
Bergheim	0	1	8	6	0	7	1	23	104	2.866
Weststadt	-2	61	59	21	6	0	1	146	421	13.550
Südstadt	10	91	139	110	53	25	0	428	1.464	37.238
Rohrbach	16	58	72	51	26	5	3	231	734	18.138
Kirchheim	1	6	8	13	7	8	5	48	214	5.751
Pfaffengrund	-1	3	-4	2	6	1	3	10	60	1.838
Wieblingen	197	4	9	4	2	2	3	221	297	6.334
Handschuhsheim	3	7	13	15	10	14	5	67	294	7.820
Neuenheim	-1	7	20	18	0	8	6	58	239	8.056
Boxberg	0	0	0	1	0	0	0	1	4	96
Emmertgrund	0	2	2	1	0	0	0	5	14	494
Ziegelhausen	4	49	12	35	11	5	13	129	458	12.729
Bahnstadt	10	175	140	131	6	0	0	462	1.334	39.444
Gesamtstadt	246	525	492	415	132	81	44	1.935	5.936	163.486

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

Abbildung 14 Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt zum 31. Dezember 2023 Saldo aus Zu- und Abgang



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.935 im Bauüberhang geführten Wohnungen wurden 1.750 Wohnungen (90,4 Prozent) in den Jahren 2021 bis 2023 in der Baustatistik erfasst. Die restlichen 322 Wohnungen (21,2 Prozent) sind aus den Jahren 2019 und früher. Von diesen 185 Wohnungen wurde der Bau von 56 Wohnungen noch nicht begonnen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese nicht gebaut werden und die Baugenehmigung erlöschen wird. Im Berichtsjahr 2023 sind Baugenehmigungen für 71 Wohnungen im Saldo aus Neubau und Umbau beziehungsweise Sanierung erloschen.

Erteilte Baugenehmigungen erlöschen gemäß Paragraf 62 Absatz 1 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Eine Fristverlängerung um jeweils bis zu drei Jahren kann nach Absatz 2 beantragt werden. Um Bauvorhaben, welche keine Gültigkeit mehr haben, zu identifizieren, werden die in der Bauüberhangsstatistik geführten Vorhaben mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz abgeglichen.

Tabelle 23 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 2020	115	34	7	74
2020	70	22	39	9
2021	390	19	38	333
2022	476	247	88	141
2023	884	642	43	199
Gesamtstadt	1.935	964	215	756

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Abbildung 15 Räumliche Verteilung des Bauüberhangs nach Baublöcken

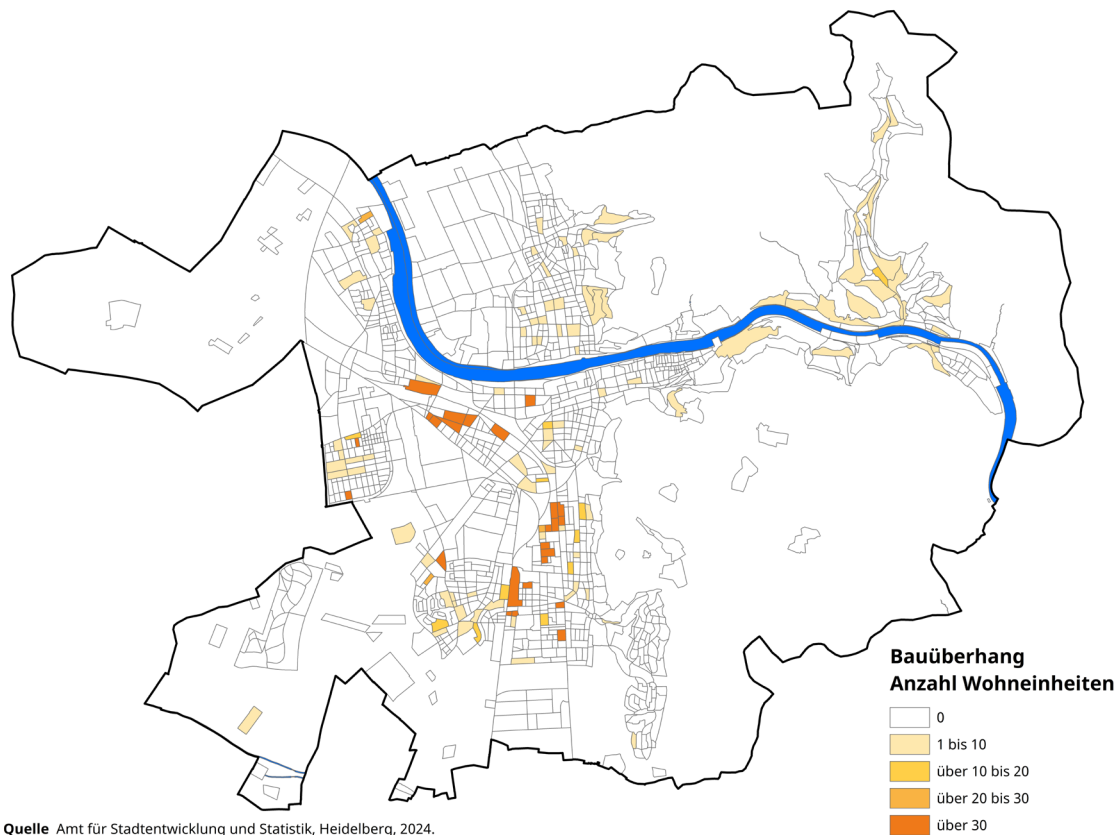
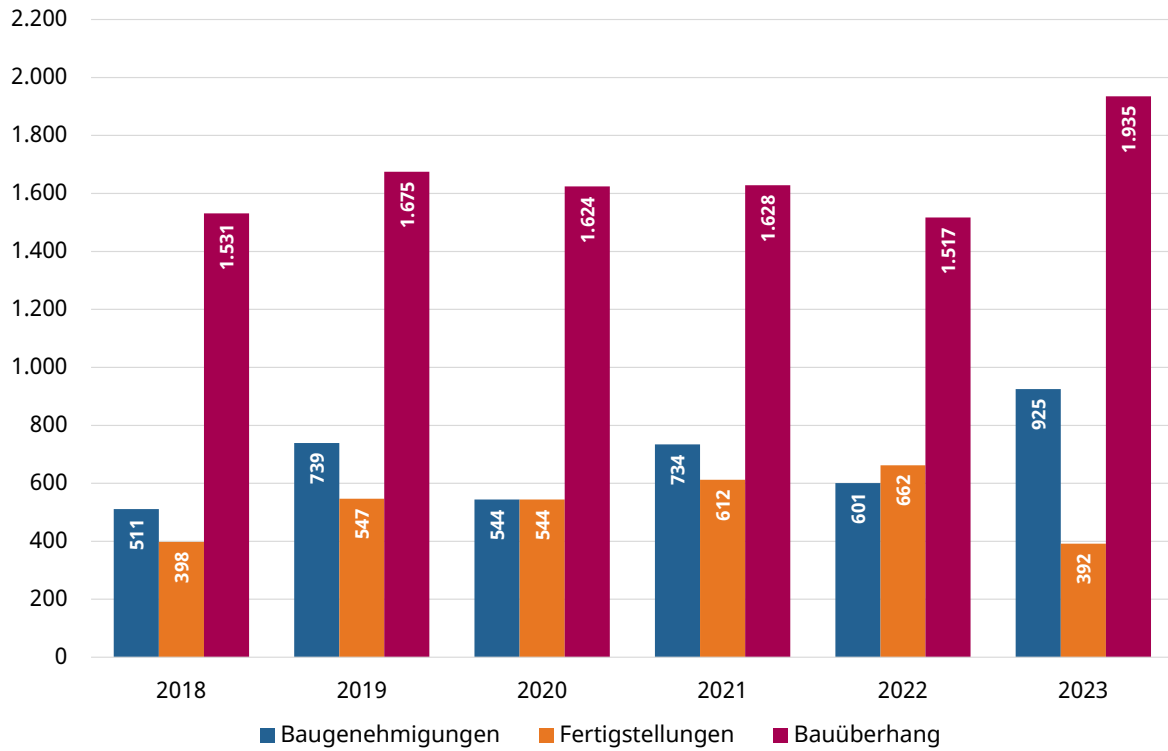


Abbildung 16 Bauüberhang sowie Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Heidelberg seit 2018 – Saldo aus Zu- und Abgängen



Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

6.2 Bauüberhang im Neubau

Der Bauüberhang im Neubau beläuft sich auf 1.722 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 89,0 Prozent des gesamten Bauüberhangs. In den nächsten Jahren werden dem Heidelberger Wohnungsmarkt hauptsächlich Wohnungen aus Neubauprojekten zusätzlich zur Verfügung stehen. Mit 463 Wohnungen wird annähernd jede Vierte Neubauwohnung des Bauüberhangs in der Bahnstadt entstehen. Die Südstadt folgt mit einem Bauüberhang von 366 Wohnungen. Davon sind 341 Wohnungen auf den Konversionsflächen. In den Stadtteilen Rohrbach (226) und Wieblingen (211) wird ebenso eine hohe Neubautätigkeit erwartet. Auf dem Gebiet der Konversionsflächen im Stadtteil Südstadt leben derzeit 2.372 Einwohner. Hier sollen zukünftig insgesamt zwischen 2.400 und 2.700 Personen in rund 1.400 Wohnungen wohnen.

89,0 Prozent

des Bauüberhangs im Neubau

entspricht **1.722**

Neubauwohnungen

annähernd jede **Vierte**

Wohnung im Bauüberhang

liegt in der **Bahnstadt**

Tabelle 24 Größere Neubauvorhaben (ohne Bahnstadt) mit 10 und mehr Wohnungen

Stadtviertel	Gebiet	Anzahl der Wohnungen
Voraltstadt	Hauptstraße / Akademiestraße	40
Voraltstadt	Märzgasse	18
Bergheim-West	Bergheimer Straße /	22
Weststadt-Ost	ehemaliges Bauhausgelände	107
Weststadt-Ost	Bunsenstraße	12
Weststadt-West	Ringstraße	20
Südstadt-Ost	Rohrbacher Straße	10
Südstadt-Mitte	Konversionsfläche	42
Südstadt-West	Konversionsfläche	362
Rohrbach-West	Fabrikstraße	10
Rohrbach-Hasenleiser	Konversionsfläche Hospital	205
Kirchheim-Flur	Kurpfalzshof	27
Wieblingen Süd	Bonhoefferstraße	197
Handschuhsheim-Ost	Steubenstraße / Kapellenweg	14
Handschuhsheim-Ost	Bergstraße	14
Neuenheim-Mitte	Wilckensstraße	12
Ziegelhausen-West	Peterstaler Straße	11
Ziegelhausen-West	Rainweg	12
Ziegelhausen-West	In der Neckarhelle	37

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

Von den 1.722 Neubauwohnungen im Bauüberhang werden 1.318 Wohnungen in 180 Wohngebäuden errichtet werden. Das sind im Durchschnitt knapp 7,3 Wohnungen je Wohngebäude. 51 Wohngebäude werden als Einfamilienhäuser, 13 Wohngebäude werden mit jeweils zwei Wohnungen und weitere 116 Wohngebäude mit jeweils drei und mehr Wohnungen errichtet werden.

Im Durchschnitt ergibt sich für jede der 1.722 im Bauüberhang geführten Wohneinheiten eine Wohnfläche von circa 81,1 Quadratmetern. Dieser Wert liegt deutlich niedriger als der in 2022 genehmigten durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 92,5 Quadratmetern. Für die 51 zu erwartenden Einfamilienhäuser ist eine durchschnittliche Wohnfläche von circa 163,6 Quadratmetern zu erwarten und liegt damit unter der durchschnittlichen Wohnfläche je Einfamilienhaus (Genehmigungen in 2022) von 171,9 Quadratmetern.

Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang sind 1.184 Ein- bis Dreiraumwohnungen (68,8 Prozent). 538 Wohnungen (31,2 Prozent) besitzen vier und mehr Räume und sind damit familienfreundlich. Durchschnittlich wird eine Wohnung (inklusive Einfamilienhäuser) in etwa 2,9 Räume besitzen. Die Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 5,9 Räume haben.

Tabelle 25 Wohnungen im Bauüberhang im Neubau nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	2	3	2	2	5	3	3	20	91	3.095
Altstadt	2	38	6	6	1	1	0	54	131	4.157
Bergheim	0	0	18	5	1	2	0	26	91	1.936
Weststadt	6	47	58	15	2	1	0	129	350	12.160
Südstadt	10	90	141	84	19	22	0	366	1.176	29.274
Rohrbach	14	57	74	49	26	4	2	226	714	18.127
Kirchheim	0	1	12	11	4	8	3	39	173	4.697
Pfaffengrund	0	1	0	2	0	0	2	5	26	777
Wieblingen	197	4	2	2	4	2	0	211	251	5.414
Handschuhsheim	1	2	4	9	6	4	1	27	116	3.353
Neuenheim	0	2	16	16	4	3	4	45	186	5.655
Boxberg	0	0	0	1	0	0	0	1	4	96
Emmertgrund	0	2	3	1	0	0	0	6	17	565
Ziegelhausen	2	28	13	32	13	7	9	104	398	10.913
Bahnstadt	10	176	140	131	6	0	0	463	1.336	39.504
Gesamtstadt	244	451	489	366	91	57	24	1.722	5.060	139.723

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung Baustatistik

6.3 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung

Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, werden weitere 213 Wohnungen in den nächsten Jahren erwartet. Annähernd jede dritte Wohnung (63) wird auf den Konversionsflächen in der Südstadt entstehen. Der hohe Anteil resultiert aus den dort befindlichen Bestandsgebäuden, welche in der Vergangenheit durch Militärangehörige der US-Streitkräfte bewohnt wurden. Nach den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stehen die darin befindlichen Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt erstmalig zur Verfügung. Des Weiteren dürfte sich die Wohnfläche um etwa 23.800 Quadratmeter erhöhen. Der Zuwachs an Wohnfläche kann hierbei nicht auf den Zugang der Wohnungen umgelegt werden, da anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungsmerkmale nicht zu erkennen ist wie viele Wohnungen durch Baumaßnahmen in den betroffenen Gebäuden tatsächlich umgebaut oder saniert werden. Die Stadtteile mit dem höchsten Bauüberhang durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die Südstadt (62 Wohnungen – fast ausschließlich auf den Konversionsflächen), Handschuhsheim (40 Wohnungen) sowie die Altstadt (31 Wohnungen).

213

neue Wohnungen
durch Umbau- und Sanierung

darunter

annähernd **ein Drittel** der
Wohnungen auf den Konversions-
flächen in der Südstadt

Tabelle 26 Bauüberhang bei Umbau und Sanierung nach Stadtteilen und Wohnungsgrößentypen zum 31. Dezember 2023

Stadtteil	Wohnungen mit ... Räumen einschließlich Küchen							Woh- nungen	Räume	Wohn- fläche in Quadrat- metern
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume			
Schlierbach	0	0	0	1	1	0	-1	1	5	332
Altstadt	5	20	6	-2	-2	2	2	31	72	1.548
Bergheim	0	1	-10	1	-1	5	1	-3	13	930
Weststadt	-8	14	1	6	4	-1	1	17	71	1.390
Südstadt	0	1	-2	26	34	3	0	62	288	7.964
Rohrbach	2	1	-2	2	0	1	1	5	20	11
Kirchheim	1	5	-4	2	3	0	2	9	41	1.054
Pfaffengrund	-1	2	-4	0	6	1	1	5	34	1.061
Wieblingen	0	0	7	2	-2	0	3	10	46	920
Handschuhsheim	2	5	9	6	4	10	4	40	178	4.467
Neuenheim	-1	5	4	2	-4	5	2	13	53	2.401
Boxberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmertgrund	0	0	-1	0	0	0	0	-1	-3	-71
Ziegelhausen	2	21	-1	3	-2	-2	4	25	60	1.816
Bahnstadt	0	-1	0	0	0	0	0	-1	-2	-60
Gesamtstadt	2	74	3	49	41	24	20	213	876	23.763

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

September 2024

**Amt für Stadtent-
wicklung und
Statistik**

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

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