

# So viele neue Wohnungen wie noch nie

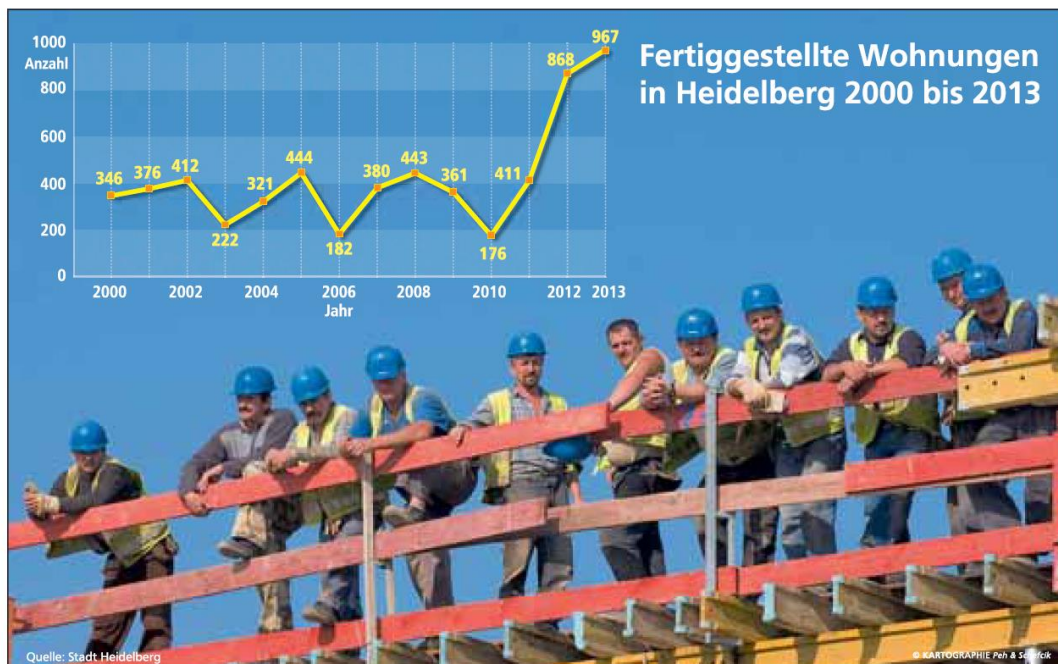
Rekord dank der Bahnstadt – Übergewicht von Ein-Zimmer-Appartements – OB: Mehrere Tausend neue Einheiten bald auf US-Flächen

Von Micha Hörnle

In Heidelberg gibt es abermals einen neuen Wohnungsbaurekord: 967 neue Einheiten wurden 2013 fertig, schon im letzten Jahr waren es 868. Damit liegt die Stadt zum zweiten Mal deutlich über der Zielmarke von 500 neuen Wohnungen pro Jahr, die das städtische Wohnentwicklungsprogramm formuliert hatte. In den Jahren von 2000 bis 2010 wurde diese Marke deutlich verfehlt, da wurden im Schnitt nur 333 Einheiten pro Jahr gebaut. Der Rekord ist vor allem der Bahnstadt gedankt: Fast 80 Prozent der im gesamten Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen liegen im neuen Stadtteil. Von den insgesamt 762 Bahnstadt-Einheiten entfallen allein 349 auf den Studentenappartementsblock „Campus Viva“ am Zollhofgarten. Dieses „Übergewicht“ des neuen Luxus-Studentenwohnheims in der Statistik wird dann deutlich, wenn man nach der Anzahl der Räume der fertiggestellten Bahnstadt-Wohnungen fragt: 46 Prozent hatten nur einen Raum.

Nur in einem anderen Stadtteil wird noch in nennenswertem Umfang neu gebaut: in Wieblingen; über die Hälfte des neu auf den Markt gekommenen Wohnraums steht im Neubaugebiet Schollengewann. In vielen anderen Stadtteilen stagnierte im letzten Jahr der Neubau (siehe Hintergrund): Selbst in stark nachgefragten Stadtteilen wie Neuenheim und Handschuhshausheim kommt derzeit kaum etwas auf den Markt. Möglicherweise ist mittlerweile die „Nachverdichtung“, also das Bebauen von Lücken oder Gärten, so langsam ausgereizt – da fast alle „Lücken“ geschlossen sind. Nur noch 28 Wohnungen – wenn auch meist große ab vier Zimmer – entstanden zusätzlich durch „Nachverdichtung“.

Anderswo wird auch im großen Stil abgerissen, wie beispielsweise in Kirchheim: Hier wird die fast 90 Jahre alte Höllestein-Siedlung komplett neu errichtet. Insgesamt 337 dortige Wohnungen – meist mit zwei Zimmern – verschwanden 2013 vom Markt, sodass trotz der 50 neu gebauten Einheiten der Stadtteil insgesamt 287 Wohnungen weniger hatte als noch 2012. Das wirkt sich übrigens auf die gesamtstädtische Statistik aus: Zieht man die ab-



gerissenen Höllestein-Wohnungen von der Gesamtzahl der Fertigstellungen ab, stehen unter dem Strich noch 630 neue Wohnungen. Der Trend wird auch mittelfristig weiter nach oben gehen – zumal die Nachfrage in Heidelberg ungebrochen ist: OB Eckart Würzner rechnet damit, dass „nochmals mehrere Tausend Wohnungen mit der Bahnstadt und den US-Flächen dazukommen“. Allein für die Bahnstadt lagen Ende 2013 Baugenehmigungen für insgesamt 1100 Wohnungen vor (darunter 200 Studentenappartements); in Kirchheim kommen rund 360 neue Einheiten dazu, davon 250 im „neuen“ Höllestein.

Die größten Wohnungen gibt es übrigens nicht in der Bahnstadt, hier dominieren mit fast 42 Prozent des Gesamtbestandes Ein-Raum-Wohnungen (zum Ver-

gleich: In der gesamten Stadt sind es acht Prozent). Nur 10,5 Prozent der Bahnstadt-Wohnungen haben fünf Zimmer und mehr – in Schlierbach sind es stolze 49 Prozent, gefolgt von Ziegelhausen (41 %). Der städtische Schnitt liegt bei 29,3 Prozent.

Auch wenn Heidelberg im Krieg nicht zerstört wurde: 60 Prozent seiner insgesamt 19 452 Gebäude (mit 73 875 Wohnungen) wurden erst danach errichtet, die meisten Gebäude (28 Prozent) entstanden in den fünfziger und sechziger Jahren; ab den neunziger Jahren flaute die Neubautätigkeit deutlich ab (2380 neue Häuser mit 12 677 Wohnungen ab 1990). Die meisten neuen Wohnungen ab Fertigstellungsjahr 2000 stehen neben der Bahnstadt (998) in Rohrbach (897). Im Emmertsgrund wurde seit dem Jahr 2000 gar nichts neu gebaut.

## HINTERGRUND

### Fertiggestellte Wohnungen 2013 (Saldo aus Zu- und Abgängen)

- > Altstadt: +22 (Wohnungen gesamt: 5239)
- > Bahnstadt: +762 (gesamt: 1024)
- > Bergheim: +14 (gesamt: 4475)
- > Boxberg: 0 (gesamt: 2125)
- > Emmertsgrund: 0 (gesamt: 2657)
- > Handschuhshausheim: -3 (gesamt: 9805)
- > Kirchheim: -287 (gesamt: 8924)
- > Neuenheim: 0 (gesamt: 7026)
- > Pfaffengrund: +4 (gesamt: 4154)
- > Rohrbach: +1 (gesamt: 8210)
- > Schlierbach: 0 (gesamt: 1705)
- > Südstadt: +13 (gesamt: 2253)
- > Weststadt: +20 (gesamt: 6654)
- > Wieblingen: +84 (gesamt: 5076)
- > Ziegelhausen: 0 (gesamt: 5180)   hö