



## DIE WOHSITUATION

- > **Heidelberg:** 19 813 Wohngebäude mit 76 665 Wohnungen im Jahr 2017 (+163 Wohnungen im Vergleich zu 2016)
- > **Schlierbach:** 793 Gebäude mit 1704 Wohnungen (+3)
- > **Altstadt:** 1091 Gebäude mit 5252 Wohnungen (+3)
- > **Bergheim:** 450 Gebäude mit 4809 Wohnungen (+38)
- > **Weststadt:** 1080 Gebäude mit 6801 Wohnungen (-5)
- > **Südstadt:** 734 Gebäude mit 2579 Wohnungen (-41)
- > **Rohrbach:** 2113 Gebäude mit 8392 Wohnungen (+20)
- > **Kirchheim:** 2715 Gebäude mit 8592 Wohnungen (+15)
- > **Pfaffengrund:** 1581 Gebäude mit 4136 Wohnungen (-40)
- > **Wieblingen:** 1863 Gebäude mit 5141 Wohnungen (+14)
- > **Handschuhshheim:** 2610 Gebäude mit 9913 Wohnungen (+18)
- > **Neuenheim:** 1668 Gebäude mit 7062 Wohnungen (+28)
- > **Boxberg:** 332 Gebäude mit 2128 Wohnungen (+3)
- > **Emmertgrund:** 433 Gebäude mit 2657 Wohnungen (+/-0)
- > **Ziegelhausen:** 2186 Gebäude mit 5254 Wohnungen (+6)
- > **Bahnstadt:** 164 Gebäude mit 2245 Wohnungen (+101)      hō

Vor sieben Jahren, 2011, begann der Heidelberger Bauboom, der vor allem dem neuen Stadtteil Bahnstadt geschuldet war. Doch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sackte im letzten Jahr deutlich ab. Aber: Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind Baugenehmigungen für 1500 Wohnungen erteilt, daher rechnet man damit, dass 2019 die Zielvorgabe von 800 Wohnungen wieder erreicht wird. Grafik RNZ-Repro

## Der Bauboom macht eine Pause

2017 wurden weniger als 300 Wohnungen fertiggestellt – Baubürgermeister spricht von einer Delle – Es soll wieder besser werden

Von Micha Hörnle

Der Wohnungsmarkt wird wieder knapper: Denn die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Heidelberg fällt auf den tiefsten Stand der letzten sieben Jahre: 2017 kamen nur noch 272 Einheiten auf den Markt. Zieht man die Zahl der Wohnungen ab, die abgerissen wurden, nämlich 109, dann sind es nur noch 163 – das ist meilenweit vom selbst gesteckten Ziel der Stadt, 800 Wohnungen im Jahr, und vom Spitzenwert in 2013 mit 967 neuen Einheiten entfernt. Der jüngste Stadtteil, die Bahnstadt, ist mit 101 Wohnungen für den Großteil des Zuwachses verantwortlich. Aber langsam lässt hier der Schwung nach: 2015 meldete die Bahnstadt noch 503 neue Wohnungen, heute ist es nur noch ein Fünftel.

Sind die Zeiten des Baubooms also vorbei? Nein, sagt Baubürgermeister Jürgen Odszuck, der zwar „eine Delle“ zugibt, aber darauf verweist, wie viel in den nächsten

Jahren auf den Markt kommen wird: „Nicht die Bautätigkeit geht zurück, sondern die statistische Zahl der fertiggestellten Wohnungen.“ Auch die Bahnstadt, von der es immer hieß, sie sei so langsam fertiggebaut, habe noch Potenzial. Neuer Wohnraum entsteht hier im westlichen Zipfel, zur Eppelheimer Straße hin. Während der östliche Teil fast vollständig bebaut ist, laufen für den Rest noch die Planungen – unter anderem muss erst der Bau der neuen Straßenbahn abgewartet werden.

Zudem wird der letzte Bauabschnitt im Höllenstein (Kirchheim) fertig. Insofern ist sich Odszuck sicher, dass im Jahr 2018 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bei 350 bis 450 liegen werde, für das Jahr drauf erwartet er sogar 750: „Damit wären wir zufrieden, da wären wir an der 800er-Marke dran.“ Für 2020/2021 prognostiziert er sogar Zahlen von über 1000, wenn die ers-

ten US-Flächen in Mark Twain Village (Südstadt) und auf dem Rohrbacher Hospital-Gelände bezogen werden können. Die wenigen fertiggestellten Wohnungen 2017 seien also eher „den natürlichen Abläufen bei der Entwicklung großer Stadtteile geschuldet“.

**Das Ziel: 800 neue Einheiten pro Jahr**

Die hohen Zahlen der letzten Jahre waren auch darauf zurückzuführen, dass eine ganze Menge an sogenannten Mikroappartements, also Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, auf den Markt kamen – wie beispielsweise im Jahr 2016 ein Wohnblock des privaten Bildungsanbieters F+U am Hauptbahnhof mit 289 Einheiten. 2016 machten die Miniwohnungen 61 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen aus, 2017 waren es nur noch 41 Prozent. Die meisten dieser Kleinwohnungen entstanden in der Bahnstadt, sie haben dort einen Anteil von über 55 Prozent. Zum

Vergleich: Im gesamten Stadtgebiet machen Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen nur 19 Prozent aller Wohnungen aus. Und deswegen haben auch die Bahnstädter, statistisch gesehen, am wenigsten Wohnfläche: 21 Quadratmeter pro Einwohner. Über den meisten Platz in der Stadt verfügen die Schlierbacher mit 51 und die Ziegelhäuser mit 49 Quadratmetern.

Und da in den letzten Monaten über den geförderten Wohnungsbau – was man früher Sozialwohnungen nannte – debattiert wurde: Im letzten Jahr wurden in Heidelberg nur 20 neue geförderte Mietwohnungen fertig. Insgesamt zählen zu diesem Segment mit einer sogenannten Mietpreis- und Belegungsbindung (oder einer freiwilligen Mietbegrenzung) 7,1 Prozent aller Heidelberger Wohnungen. Doch je nach Stadtteil gibt es extreme Unterschiede: Auf dem Emmertgrund sind 45,4 Prozent aller Wohnungen gefördert, in der Bahnstadt 7,4 Prozent, in Neuenheim nur 0,1 Prozent.