

## Auszug aus der Ausgabe Nr. 273 vom 25.11.2019

© Rhein-Neckar-Zeitung



In Heidelberg stagnierte bis 2010 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen. Doch mit dem Baubeginn in der Bahnstadt gingen die Werte steil nach oben. 2017 gab es allerdings eine Delle, von der sich der Wohnungsmarkt im letzten Jahr wieder erholte. Grafik: RNZ-Repro

### HINTERGRUND

#### Baufertigstellungen (nur Neubauten)

> Altstadt:	0
> Bahnstadt:	287
> Bergheim:	0
> Boxberg:	3
> Emmertsgrund:	0
> Handschuhsheim:	2
> Kirchheim:	110
> Neuenheim:	7
> Pfaffengrund:	7
> Rohrbach:	42
> Schlierbach:	5
> Südstadt:	28
> Weststadt:	0
> Wieblingen:	0
> Ziegelhausen:	28
> Heidelberg:	519

#### Werte für Gesamt-Heidelberg:

Neubau:	519 Wohnungen
Umbau:	45 Wohnungen
Abbrüche:	29 Wohnungen (die in den ehemaligen US-Siedlungen in der Südstadt abgebrochenen 102 Wohnungen werden nicht mitgezählt). hō

## Es wird wieder mehr gebaut, aber es reicht nicht

### Rückgang bei den fertiggestellten Wohnungen ist überwunden Auf der Bahnstadt und den Konversionsflächen ruhen alle Hoffnungen

Von Micha Hörnle

Die gute Nachricht: Nach einer Delle im vorletzten Jahr wurden 2018 wieder deutlich mehr Wohnungen fertig. Die schlechte: Der Spitzenwert von 2013 wird nicht mehr erreicht, auch wird das selbst gesteckte Ziel von 800 neuen Wohnungen pro Jahr verfehlt. 2018 kamen 535 Wohnungen neu auf den Markt; im Jahr zuvor waren es nur 236. Diese Zahlen berechnen sich aus dem Saldo der neugebauten sowie durch Umbau zusätzlich entstandenen Wohnungen (beispielsweise durch den Ausbau von Dachstühlen) einerseits und den Abbrüchen andererseits. Bei den Abbrüchen werden nicht mehr die auf den ehemaligen US-Flächen mitgezählt – denn die standen ja nie dem Heidelberger Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Der Blick auf die Statistik zeigt, dass das Plus an neuen Einheiten vor allem auf das Konto der Bahnstadt geht: Mehr als die Hälfte der im gesamten Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen entstanden dort (s. Hintergrund) – übrigens nicht nur 2018, sondern auch im Schnitt der letzten sechs Jahre. Und dass es 2017 eben eine Delle gab, lag zum Gutteil auch an den Projekten in diesem Stadtteil, die sich verzögerten.

„Im Grunde gibt es außer in der Bahnstadt nur noch in Kirchheim, Rohrbach, Ziegelhausen und in der Südstadt Zuwächse“, konstatiert Baubürgermeister Jürgen Odszuck. In Kirchheim war es der Neubau der Siedlung Höllenstein, die 2018 fertig wurde, in Rohrbach wurde am „Quartier am Turm“ weitergebaut, in der Südstadt die ersten Wohnungen in Mark Twain Village bezogen, und in Ziegelhausen waren es viele kleinere Projekte. Was aber im Umkehrschluss heißt: In den anderen Stadtteilen kam kaum mehr etwas auf den Markt; in der Altstadt, der Weststadt, in Wieblingen und auf dem Emmertsgrund sogar gar nichts. Für Gabriela Bloem, die Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, lässt das nur den Schluss zu: „Die Aufnahmefähigkeit des Bestandes ist erreicht, Wachstum kann es nur noch auf zusätzlichen Flächen geben.“ Klassische Baulücken gibt es nicht mehr. Und auch der Umbau von bestehenden Gebäuden ist wohl ausgereizt.

Das heißt: Im Grunde kann nur noch in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen neu gebaut werden. Odszuck ist da nicht bang: „Wir bauen seit zehn Jahren an der Bahnstadt, und so lange werden wir auch an Patrick Henry Village bauen. Für zehn, fünfzehn Jahre haben wir noch Vorrat.“ Und dann? Dann bliebe nur noch der

Kirchheimer Weg – denn die Felder oder die Wälder am Stadtrand will die Stadt nicht antasten, um dort neues Bauland auszuweisen.

Der Blick auf die Zahlen birgt aber auch Überraschungen: Der Boom an Kleinwohnungen lässt nach. Waren in den Jahren 2013 bis 2017 die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen Mini-Appartements (ein oder zwei Räume), waren es 2018 nur noch ein Drittel. Der Wohnungsmarkt war viel breiter gefächert und bediente nicht nur Studenten oder Wissenschaftler.

Ein seltsames Phänomen ist der Bauüberhang, also die 1531 Wohnungen (allein in der Bahnstadt 560), die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind: „An den Bauherren liegt das nicht, sondern eher an der Baukonjunktur: Man bekommt einfach keine Firmen“, so Odszuck. Immerhin seien momentan 80 Prozent des Überhangs (1200 Einheiten) im Bau, kämen bald auf den Markt. Das lässt Odszuck hoffen: „Ich bin zuversichtlich, dass wir unser Ziel von 800 neuen Wohnungen pro Jahr bald wieder erreichen können.“