

## Genehmigungen im Wohnungsbau im ersten Halbjahr deutlich über Vorjahreswert, im dritten Quartal aber rückläufig

Inge Heilweck-Backes

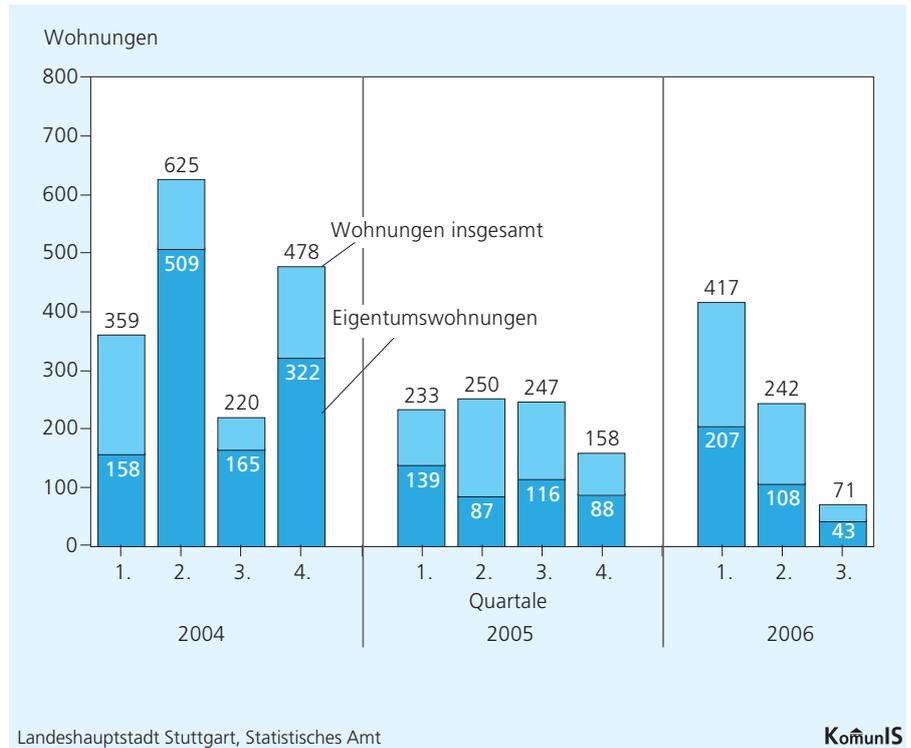
Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag im ersten Quartal 2006 mit einem Plus von 184 Wohnungen (+ 79 %) über dem Vorjahreswert. Im zweiten Quartal wurde mit 242 Wohnungen (- 3,3 %) nahezu das Vorjahresniveau erreicht. Das dritte Quartal liegt nun aber mit einem Rückgang von 71 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Insgesamt gab es im ersten Halbjahr 2006 im Wohnungsbau 659 Baufrei-gaben, das sind bereits drei Viertel des Genehmigungsvolumens vom Vorjahr. 2005 war in Stuttgart allerdings das Jahr mit einem Rekordtief an Baugenehmigungen, so dass dieses Volumen nur zwei Drittel der Jahresbauleistung von 2004 entspricht. Die schwächere Wohnungsbaunachfrage im dritten Quartal führte für die ersten neun Monate des Jahres 2006 zum Abbau des Genehmigungsvorsprunges gegenüber dem Vorjahr.

Die hohen Genehmigungszahlen in den Monaten Januar bis März 2006 könnte nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg noch eine Folgewirkung der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1.1.2006 sein. Auf Landesebene stiegen zum Jahresende 2005 die Genehmigungszahlen merklich an, die sich bis ins erste Quartal 2006 auf erhöhtem Niveau hielten. Ein ähnlicher Effekt trat zuletzt im ersten Quartal 2004 auf. Vorausgegangen waren damals die Einschränkungen der Eigenheimzulage und der Abschreibungsmöglichkeiten für vermieteten Wohnungsneubau. Auch in Stuttgart gab es im ersten Quartal 2004 ein Genehmigungsplus von 66 Prozent.

Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen ist im ersten Quartal um nahezu die Hälfte gegenüber dem Vorjahreswert angestiegen. Insgesamt sind in den vergangenen neun Monaten 4,7 Prozent mehr Eigentumswohnungen genehmigt worden.

Abbildung 1: Genehmigte Wohnungen in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 2004 nach Quartalen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 1: Baugenehmigungen insgesamt für Wohn-, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2006

| Monat             | Wohnungen insgesamt |                              | Darunter Eigentumswohnungen |                              |
|-------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                   | Anzahl              | Veränderung zum Vorjahr in % | Anzahl                      | Veränderung zum Vorjahr in % |
| Januar            | 193                 | + 286,0                      | 66                          | + 100,0                      |
| Februar           | 121                 | + 13,1                       | 93                          | + 116,3                      |
| März              | 103                 | + 35,5                       | 48                          | - 23,8                       |
| <b>1. Quartal</b> | <b>417</b>          | <b>+ 79,0</b>                | <b>207</b>                  | <b>+ 48,9</b>                |
| April             | 75                  | + 47,1                       | 35                          | + 66,7                       |
| Mai               | 125                 | - 15,5                       | 46                          | - 11,5                       |
| Juni              | 42                  | - 17,6                       | 27                          | + 92,9                       |
| <b>2. Quartal</b> | <b>242</b>          | <b>- 3,2</b>                 | <b>108</b>                  | <b>+ 24,1</b>                |
| Juli              | 18                  | - 85,6                       | 15                          | - 70,6                       |
| August            | 28                  | - 12,5                       | 11                          | - 15,4                       |
| September         | 25                  | - 72,2                       | 17                          | - 67,3                       |
| <b>3. Quartal</b> | <b>71</b>           | <b>- 71,3</b>                | <b>43</b>                   | <b>- 62,9</b>                |
| <b>Insgesamt</b>  | <b>730</b>          | <b>- 17,8</b>                | <b>358</b>                  | <b>- 16,7</b>                |

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

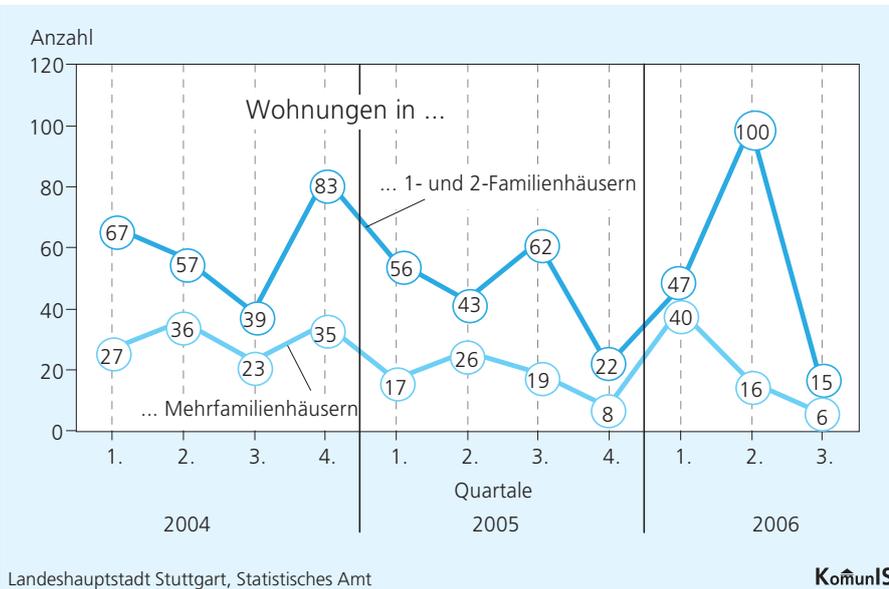
KoMunIS

**Tabelle 2:** Entwicklung der Baugenehmigungen insgesamt für Wohn-, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2005/2006

| Zeitraum             | Wohnungen insgesamt     |        | Darunter                |        |                                       |        |
|----------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------------------|--------|
|                      |                         |        | Eigentumswohnungen      |        | Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern |        |
|                      | Veränderung zum Vorjahr |        | Veränderung zum Vorjahr |        | Veränderung zum Vorjahr               |        |
|                      | Anzahl                  | %      | Anzahl                  | %      | Anzahl                                | %      |
| Januar bis Juni      | + 176                   | + 36,4 | + 89                    | + 39,4 | + 54                                  | + 51,9 |
| Januar bis September | 0                       | 0,0    | + 16                    | + 4,7  | + 6                                   | + 3,5  |

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

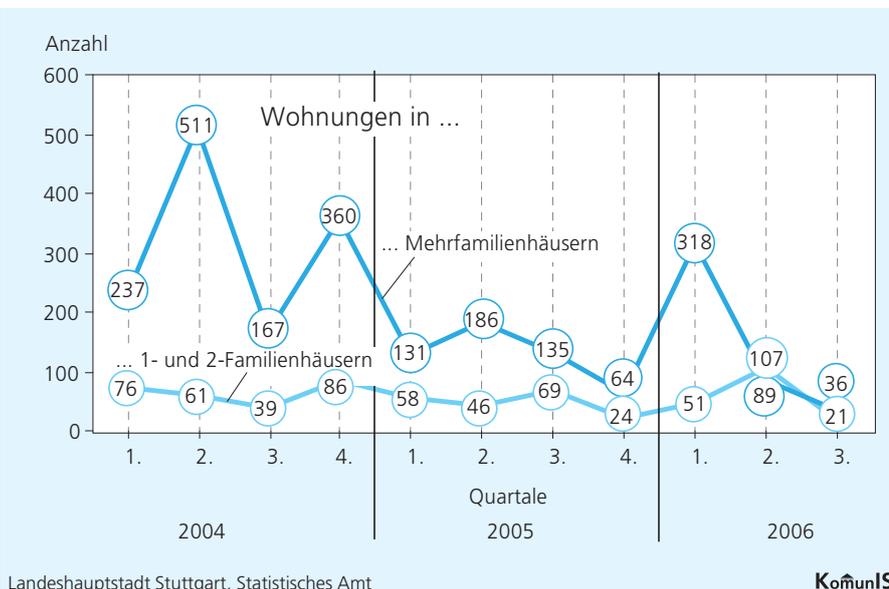
**Abbildung 2:** Genehmigungen zum Bau von Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 2004 nach Quartalen



Der Trend zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern setzt sich auch 2006 fort. Der Genehmigungsumfang für neue Wohngebäude im ersten Halbjahr macht die sich weiter öffnende Schere zwischen Eigenheim- und Geschosswohnungsbau deutlich. Besonders das zweite Quartal schloss mit einem Rekordergebnis an genehmigten Eigenheimen ab: 107 Wohnungen in 100 Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 98 Wohnungen in 16 Mehrfamilienhäuser gegenüber.

Nachdem in den letzten Jahren beim Bau von Wohngebäuden die Mehrfamilienhäuser bereits in den Hintergrund gedrängt wurden, lagen nun auch nach der Zahl der Wohnungen die Baufreigaben in Ein- und Zweifamilienhäusern höher als in Drei- und Mehrfamilienhäusern. Neue Eigenheime werden vor allem in den Stadtbezirken Vaihingen und Möhringen gebaut.

**Abbildung 3:** Genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 2004 nach Quartalen



Der insgesamt niedrige Genehmigungsstand im dritten Quartal verursachte auch in diesem Marktsegment einen relativ starken Rückgang um drei Viertel des Vorjahresstandes.