

Tobias Held, Matthias Strauß

Wohnungsbau in Stuttgart 2019: 1486 Wohnungen fertiggestellt und Baugenehmigungen für insgesamt 2082 Wohnungen erteilt

Rückgang der Baufertigstellungen
um 20 Prozent

Baumaßnahmen im Bestand haben
zugenommen

In der Landeshauptstadt Stuttgart sind im vergangenen Jahr 1486 Wohnungen neu auf den Markt gekommen. Im Vergleich zum Jahr 2018 ist dies ein Rückgang um 20 Prozent, damals entstanden 1847 Wohnungen. Insgesamt wurden 208 Gebäude neu errichtet und 539 Maßnahmen an Bestandsgebäuden durchgeführt.

22 Prozent des Wohnungsneubaus durch Um- oder Ausbaumaßnahmen

Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 145 neue Wohngebäude mit 945 bezugsfertigen Wohnungen (vgl. Abbildung 1). 57 der neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese bilden zusammen 68 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 2). Auf neue Mehrfamilienhäuser und Wohnheime entfallen 877 Wohnungen. In neuen Nichtwohngebäuden, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäuden, Fabrikgebäuden und Hotels, wurden 213 Wohnungen fertiggestellt.

Überdies entstanden 328 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie beispielsweise Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzungen gewerblicher Fläche in Wohnfläche. Das entspricht rund 22 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus und dem höchsten Wert seit mehr als 20 Jahren (vgl. Abbildung 3). Um- und Ausbauten im Bestand bilden somit eine wichtige Säule in der Wohnraumschaffung. Sie tragen zudem maßgeblich zum städtischen Ziel der Innenentwicklung bei.

Abbildung 1: Baufertigstellungen, Wohnungsabgänge und Nettozugang in Stuttgart 2019

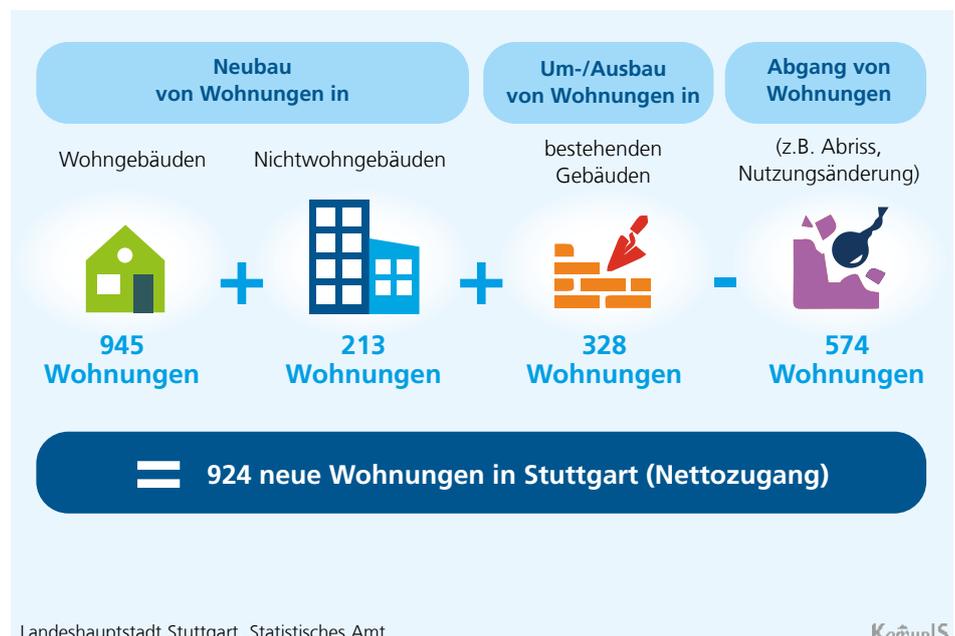


Abbildung 2: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995

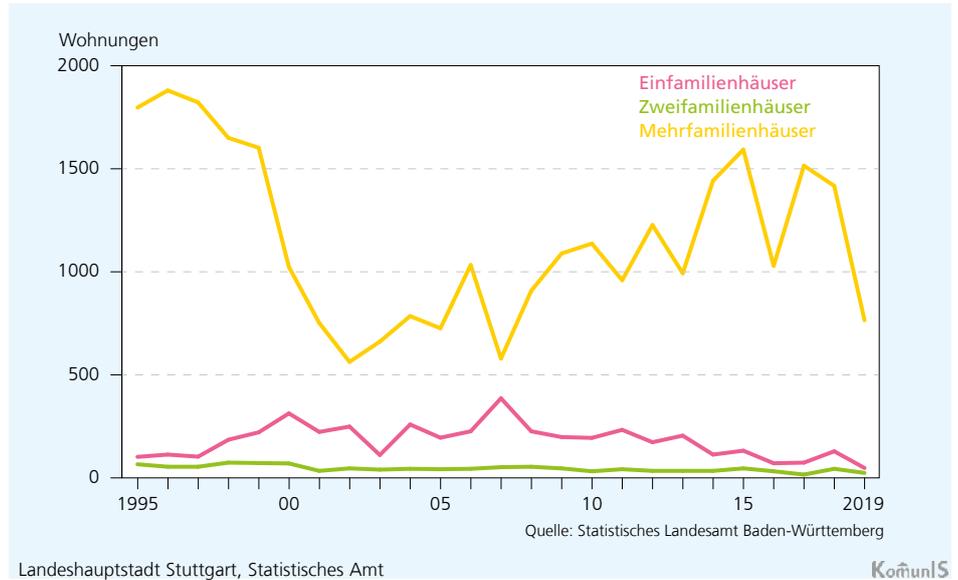
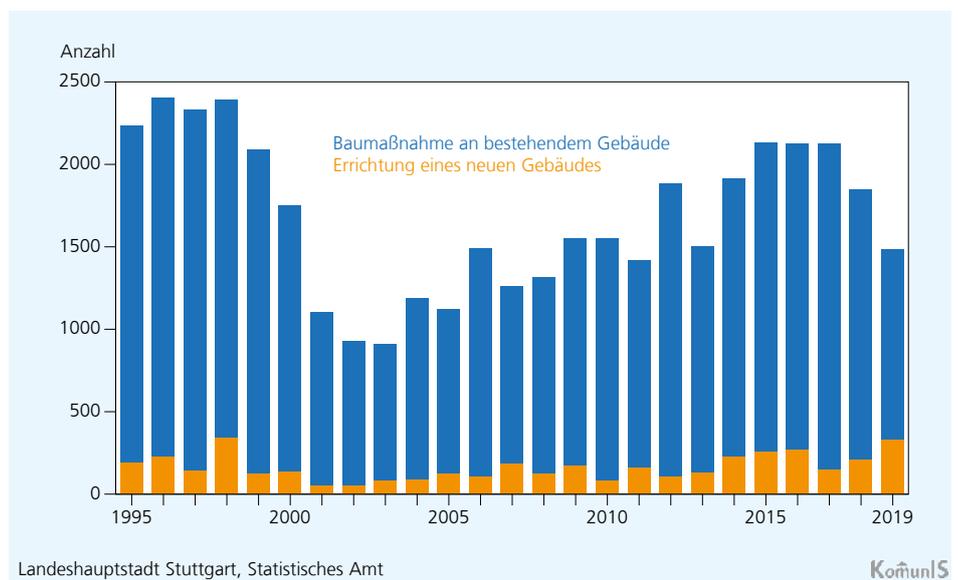


Abbildung 3: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



217

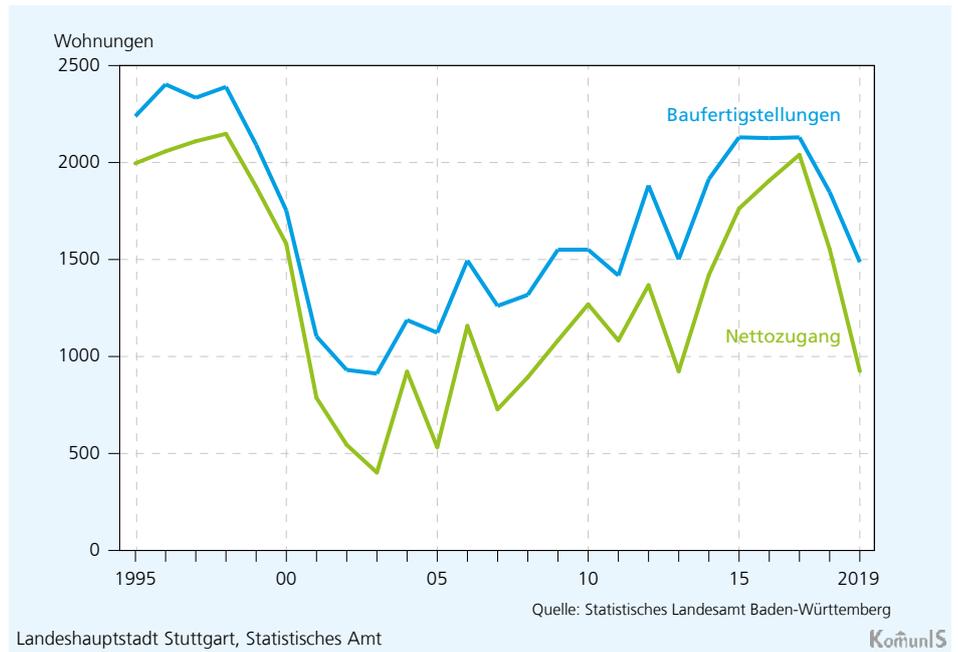
Überdurchschnittlich viele Wohnungsabgänge

Netto nur 924 neue Einheiten

Im Rahmen von (Teil-)Abrissen oder Nutzungsänderungen wurden dem Wohnungsmarkt 562 Wohnungen entzogen. Diese relativ hohe Zahl der Wohnungsabgänge ist vor allem auf den Abriss von drei Wohnheimen mit insgesamt 274 Wohneinheiten zurückzuführen – darunter zwei Wohnheime mit Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart. Insgesamt ergibt sich somit ein Nettozugang von 924 neuen Wohnungen im letzten Jahr (Vorjahr: 1553 Wohnungen). Dies ist der geringste Nettozuwachs seit 2013 (vgl. Abbildung 4).

Der Abriss der Wohnheime, insbesondere die Neuordnung der Personalwohnungen für das städtische Klinikum durch die SWSG, bedeutet nur einen kurzzeitigen Verlust an Wohnraum. Dem Abriss von sanierungsbedürftigem Wohnraum für rund 302 Bewohnerinnen und Bewohner steht die Neuschaffung von Wohnraum für gut 400 Menschen bis 2023 gegenüber. Ebenso ist in den Abgängen die Nachverdichtung und Neuordnung der Keltersiedlung in Zuffenhausen enthalten. Auch hier baut die SWSG zusätzlichen Wohnraum, davon 50 Prozent im geförderten Wohnungsbau. Dies erfordert den Abbruch von Bestandsgebäuden. Mit den Neubauten wird die Wohnfläche fast verdoppelt und der Anteil an Sozialmietwohnungen deutlich gesteigert.

Abbildung 4: Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995



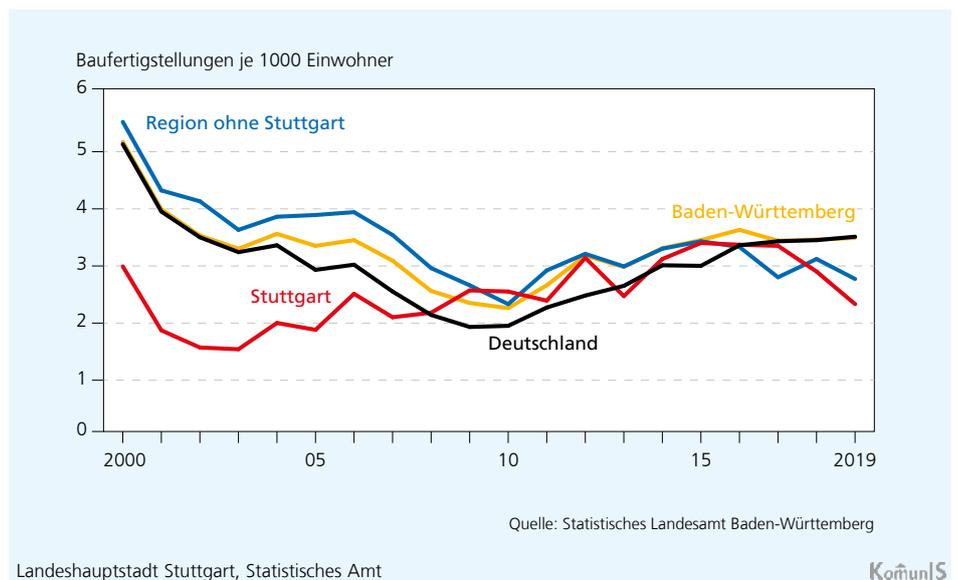
Rückgang der Wohnungsbau-
fertigstellungen auch in der
übrigen Region

218

Neubauaktivitäten unter dem regionalen Niveau

Im Bundesgebiet lag 2019 die Zahl der fertig gestellten Wohnungen bei 293 000. Dies sind 5700 beziehungsweise zwei Prozent mehr als im Vorjahr. In Baden-Württemberg stieg die Fertigstellungszahl um ein Prozent auf 38 800 Wohnungen. Deutlich zurück gingen die Baufertigstellungen hingegen in der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) auf rund 6000 Wohneinheiten (-11 %). Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1000 Einwohner) lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart (2,3 Wohnungen) zuletzt deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (2,8 Wohnungen) und dem Bundesschnitt (3,5 Wohnungen) (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



Trend zum Bau kleinerer Wohnungen
setzt sich nicht fort

Durchschnittliche Wohnungsgröße gestiegen

Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) waren 2019 durchschnittlich 86 Quadratmeter groß. Damit setzt sich der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend zum Bau kleinerer Wohnungsgrößen nicht fort. Neue Geschosswohnungen sind im Mittel rund drei Quadratmeter größer als der Durch-

schnitt der vorangegangenen vier Jahre. Neue Mehrfamilienhäuser waren 2019 mit im Schnitt neun Wohnungen hingegen etwas kleiner als zuletzt. In den Jahren 2015 bis 2018 lag die durchschnittliche Größe von neuen Mehrfamilienhäusern noch bei elf Wohnungen. Im geförderten Wohnungsbau bleiben die Wohnungsgrößen auf Grund der Förderrichtlinien seit Jahren auf einem nahezu konstanten Niveau. Im frei finanzierten Wohnungsbau hingegen gibt es eine erkennbare Relation: Bei Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten nehmen die Wohnungsgrößen zu, wohingegen die Wohnungsgrößen sinken, umso mehr Wohneinheiten im Gebäude untergebracht sind.

Jede zweite Neubauwohnung ist im inneren Stadtgebiet entstanden

Die meisten Neubauwohnungen entstanden in den Stadtbezirken Nord und West

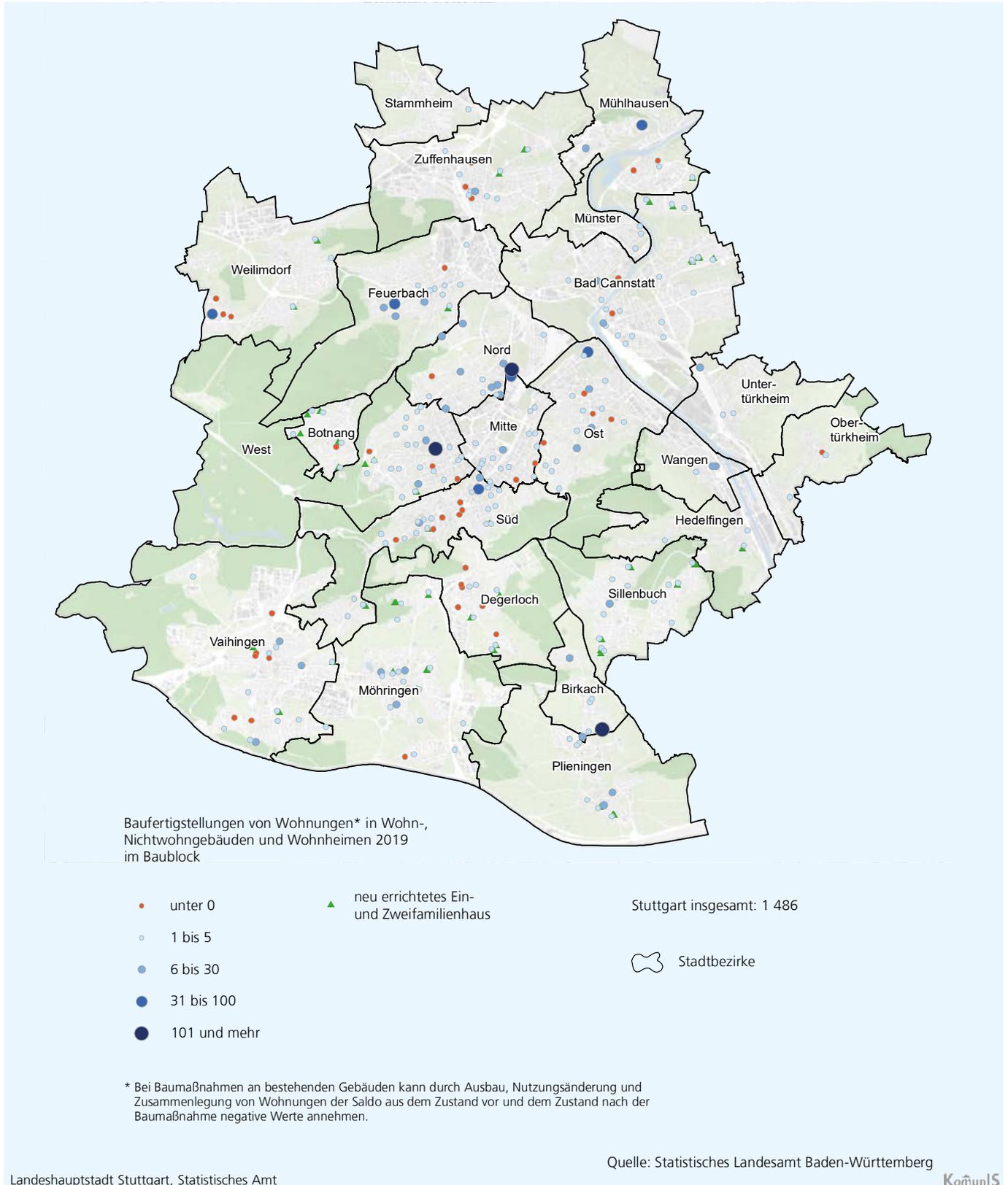
Knapp die Hälfte aller neuen Wohnungen wurden 2019 in den Innenstadtbezirken realisiert (vgl. Tabelle 1). Spitzenreiter unter den Stadtbezirken sind Stuttgart-Nord mit 242 Wohnungen und Stuttgart-West mit 237 Wohnungen. Die meisten projektbezogenen Einheiten entstanden im Rahmen der Wohnbauvorhaben „Olga-Areal“ (131 Wohnungen) im Stadtteil Rosenberg in Stuttgart-West und „Am Schwanenplatz“ (95 Wohnungen) im Stadtteil Berg in Stuttgart-Ost. Die neuen Areale zeigen aber auch, dass große Bauvorhaben und Quartiere einen langen Umsetzungsprozess haben. So wurde mit den Planungen des Olgaareals 2011 und des Areals am Schwanenplatz 2012 begonnen. Beide wurden 2019 fertiggestellt.

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Stuttgart 2019 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen		Wohnungen	
	insgesamt	in %	insgesamt	in %
Mitte	60	8	91	6
Nord	38	5	242	16
Ost	60	8	137	9
Süd	91	12	81	5
West	63	8	237	16
Inneres Stadtgebiet	312	42	788	53
Bad Cannstatt	70	9	59	4
Botnang	10	1	7	0
Feuerbach	47	6	78	5
Mühlhausen	19	3	74	5
Münster	8	1	8	1
Stammheim	7	1	2	0
Untertürkheim	15	2	9	1
Weilimdorf	27	4	55	4
Zuffenhausen	33	4	20	1
Äußeres Stadtgebiet Nord	236	32	312	21
Birkach	11	1	151	10
Degerloch	31	4	1	0
Hedelfingen	8	1	7	0
Möhringen	47	6	64	4
Obertürkheim	4	1	2	0
Plieningen	19	3	39	3
Sillenbuch	28	4	38	3
Vaihingen	44	6	51	3
Wangen	7	1	33	2
Äußeres Stadtgebiet Süd	199	27	386	26
Stuttgart insgesamt	747	100	1486	100

Aufgrund der Knappheit an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entstehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart vor allem in Baulücken und im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Quartiere, vorwiegend in den Außenbezirken (vgl. Karte 1).

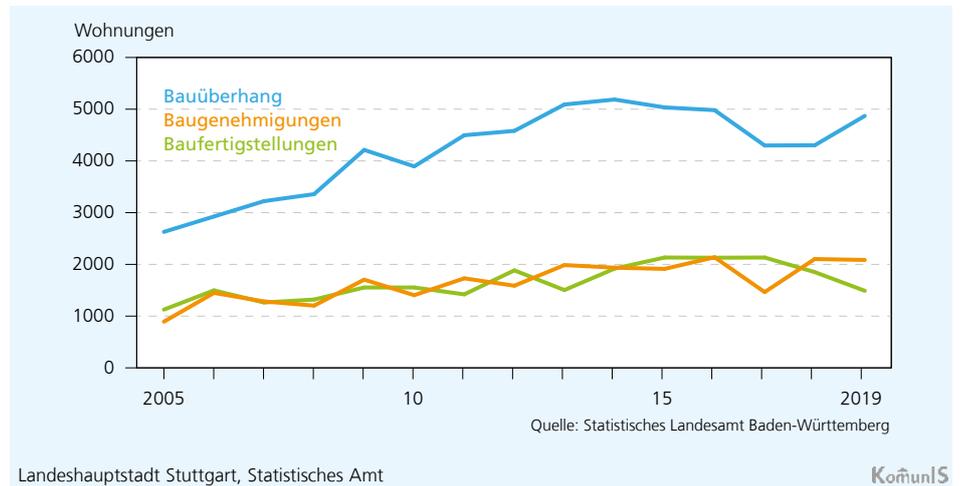
Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2019



Zahl der Wohnungsgenehmigungen erneut auf hohem Niveau

Wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau liefern die Wohnungsgenehmigungen und der Bauüberhang. 2019 wurde in Stuttgart der Bau von 2082 Wohnungen genehmigt. Das sind fast genauso viele wie im Vorjahr (2100) und die dritthöchste Genehmigungssumme für Wohnungen der letzten zwei Jahrzehnte (vgl. Abbildung 6).

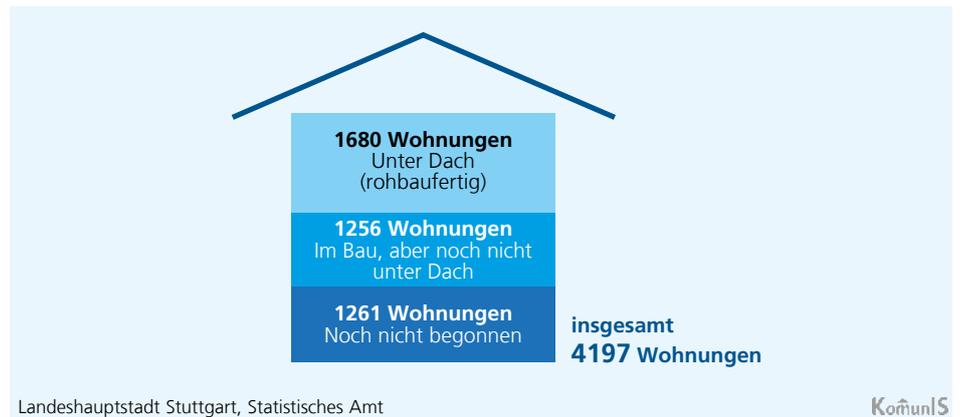
Abbildung 6: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 7: Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden im Stuttgarter Bauüberhang 2019 nach Baufortschritt



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Üblicherweise dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Baumaßnahmen, die nicht im Jahr der Genehmigung abgeschlossen werden konnten, werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Da im vergangenen Jahr die Fertigstellungen geringer als die Genehmigungen waren, wuchs der Bauüberhang auf 4867 Wohnungen (+568). Dies bedeutet, dass relativ viele genehmigte Wohnungen noch nicht fertiggestellt sind.

Der Blick auf den Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden zeigt, dass zum Jahresende 2019 bei rund 2900 Wohnungen bereits der Baubeginn erfolgte. Bei 1400 Wohnungen ist der Rohbau sogar bereits fertiggestellt (vgl. Abbildung 6). Demnach befinden sich aktuell relativ viele Wohnungen in Stuttgart im Bau, so dass sich die laufende Baufertigstellungsstatistik im Jahr 2020 wieder nach oben orientieren dürfte. Auf den Baustellen kann trotz der Corona-Pandemie unter Arbeitsschutzauflagen weitgehend weitergearbeitet werden.

Bauüberhang deutet auf wieder steigendes Neubauniveau hin

Autoren:
 Tobias Held
 Telefon: (0711) 216-98580
 E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Matthias Strauß
 Telefon: (0711) 216-98575
 E-Mail: matthias.strauss@stuttgart.de