

## Bautätigkeit 2008 mit deutlichem Zuwachs

Matthias Strauß

Der Stuttgarter Wohnungsbau hat 2008 gegenüber dem Vorjahr an Volumen zulegen können. Insgesamt wurden 1317 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt. Das ist ein deutliches Plus von 19,8 Prozent zu 1099 Wohnungen des Vorjahres<sup>1</sup>. 2008 war für den Wohnungsbau in Stuttgart das zweitbeste Jahr seit 2001, nur übertroffen durch die aufgrund der auslaufenden Eigenheimzulage hohen Fertigstellungszahlen des Jahres 2006 (vgl. Abbildung 1).

Insgesamt wurden 435 neu errichtete Wohngebäude gemeldet. In diesen Gebäuden enthalten sind 1193 Wohnungen, was einer Zunahme von 30,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2007 entspricht. Durch An-, Um- und Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden entstanden 124 Wohnungen, ein Drittel weniger als im Vorjahr, aber mehr als im Jahr 2006.

Die Verdrängung des Geschosswohnungsbaus durch den Einfamilienhausbau hat sich 2008 abgeschwächt. Wurde im Jahr 2007 mit 76 neu errichteten Gebäuden ein historischer Tiefststand bei den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen erreicht, so stieg die Zahl 2008 um fast 50 Prozent auf 112 und damit auf das Niveau von 2006. Bei den neu errichteten Einfamilienhäusern ist mit 224 Gebäuden im Vergleich zu 235 Gebäuden 2007<sup>1</sup> ein leichter Rückgang zu verzeichnen (vgl. Abbildung 2).

Entsprechend verändert hat sich die Größenstruktur der neu errichteten Wohngebäude. Abbildung 3 zeigt, dass 23 Prozent der neuen Wohnungen des Jahres 2008 in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden sind, ein Jahr zuvor waren es noch 33 Prozent. Dafür stieg der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen von 46 auf 58 Prozent. Mit 18 Prozent (2007: 20 %) blieb der Anteil der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit drei bis sechs Wohnungen etwa gleich.

Abbildung 1: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 1995

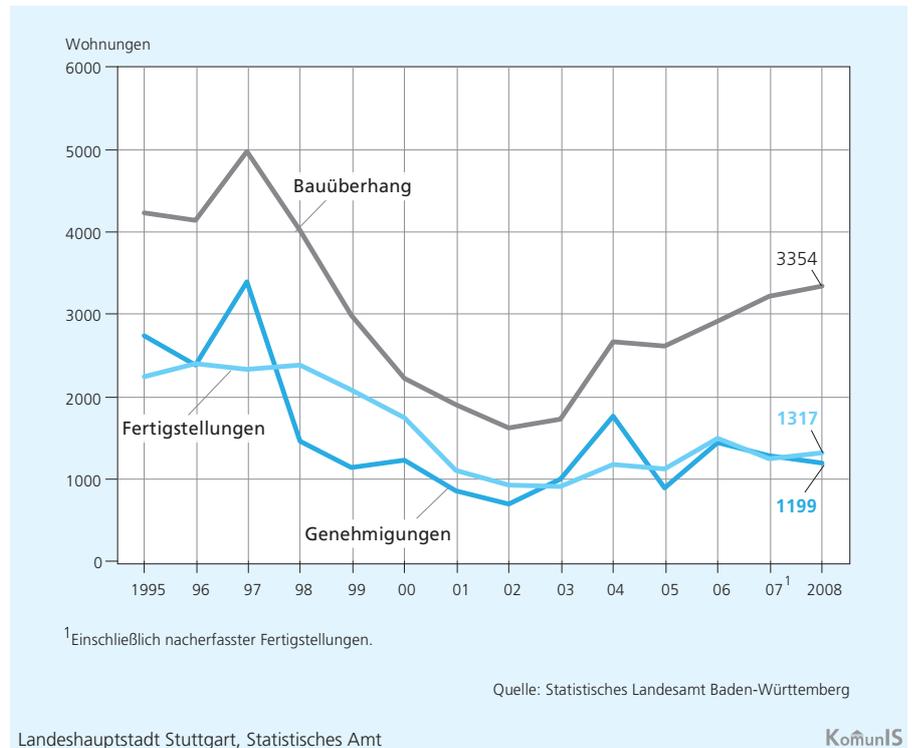
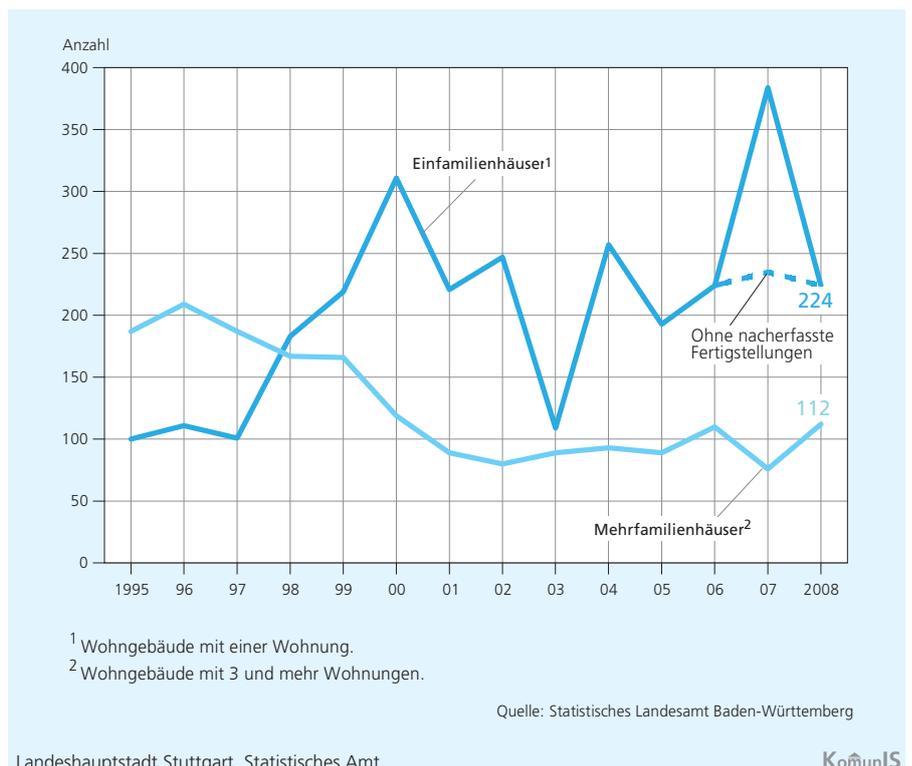


Abbildung 2: Neu errichtete Ein- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995



Auch im vergangenen Jahr wurden wieder große Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt war eine Wohnung in einem neu errichteten Wohngebäude mit 103 m<sup>2</sup> um 1 m<sup>2</sup> größer als 2007. Bei Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern betrug die Wohnfläche im Mittel 93 m<sup>2</sup> und somit 7 m<sup>2</sup> mehr als im Jahr davor. Eine neue Ein- und Zweifamilienhauswohnung hatte im Mittel 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Vergleich zu 2007 ein Rückgang um 3 m<sup>2</sup>. „Neue“ Wohnungen in bestehenden Gebäuden, die meist durch Zusammenlegung von Wohnungen und Dachausbauten entstehen, waren im Schnitt sogar 195 m<sup>2</sup> groß (2007: 133 m<sup>2</sup>).

Wachsende Wohnflächen wirken sich auch auf die Zahl der Wohnräume aus. Seit der Jahrtausendwende ist ein starker Anstieg bei den großen Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden zu erkennen. Diese Entwicklung stagnierte im letzten Jahr. So wurden, wie im Jahr 2007, annähernd gleich viele kleine und mittlere Wohnungen mit bis zu vier Räumen und große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen neu gebaut (vgl. Abbildung 4). Eine Neubauwohnung hatte 2008, wie auch im Jahr zuvor, im Durchschnitt 4,6 Räume.

Hoffnung auf hohe Fertigstellungszahlen im aktuellen Jahr macht die gestiegene Zahl der Wohnungen im Überhang, also genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen. Mit einem Plus von 4,2 Prozent liegt die Zahl aktuell bei 3354 und ist somit der höchste Wert seit zehn Jahren. Bei 68 Prozent dieser Wohnungen war zum Jahresende 2008 mit dem Bau begonnen worden.

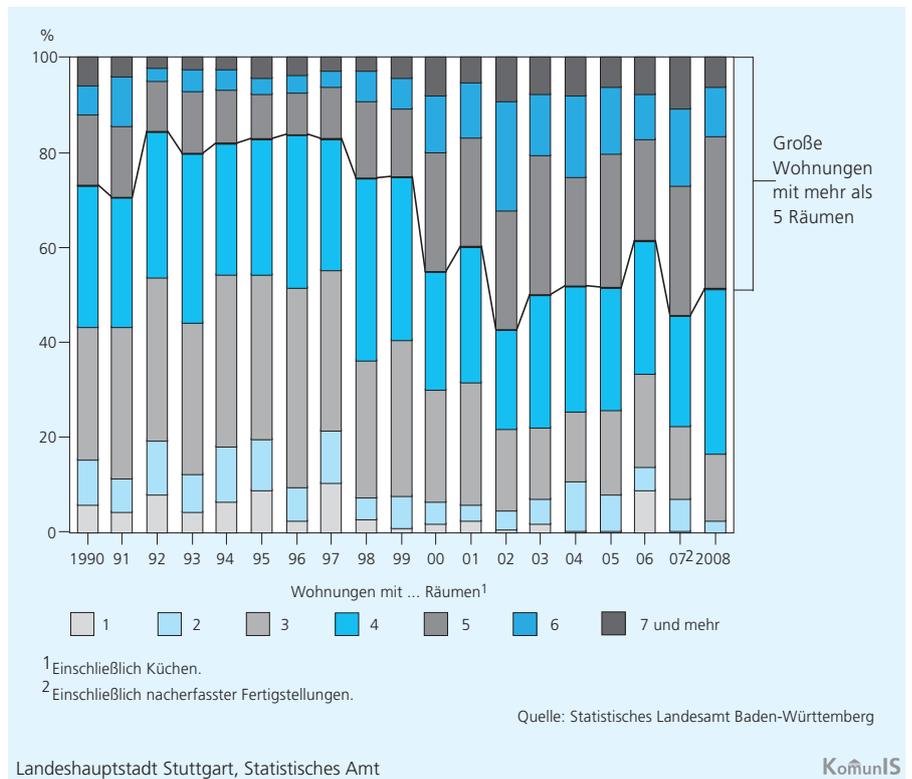
Die Zahl der Genehmigungen ist dagegen weiter gesunken. Wurden 2007 noch insgesamt 1280 Wohnungen zum Bau freigegeben, so waren es vergangenes Jahr nur 1199 Wohnungen. Der Rückgang beträgt 6,3 Prozent. Diese negative Entwicklung könnte sich möglicherweise im aktuellen Jahr durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise noch verstärken. In den ersten drei Monaten des Jahres 2009 sind mit 174 Wohneinheiten rund 30 Prozent weniger Wohnungen

genehmigt worden als im gleichen Zeitraum 2008. Das zweite Quartal schloss dagegen mit 681 Wohnungen, fast dreimal so viel wie ein Jahr zuvor.

Abbildung 3: Fertig gestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden nach der Größe des Gebäudes in Stuttgart seit 1995



Abbildung 4: Wohnungsgröße in neu errichteten Wohngebäuden nach der Anzahl der Räume in Stuttgart seit 1990



1 Ohne nacherfasste Fertigstellungen (neu errichtete Gebäude: 152, neu errichtete Wohnungen: 161).