

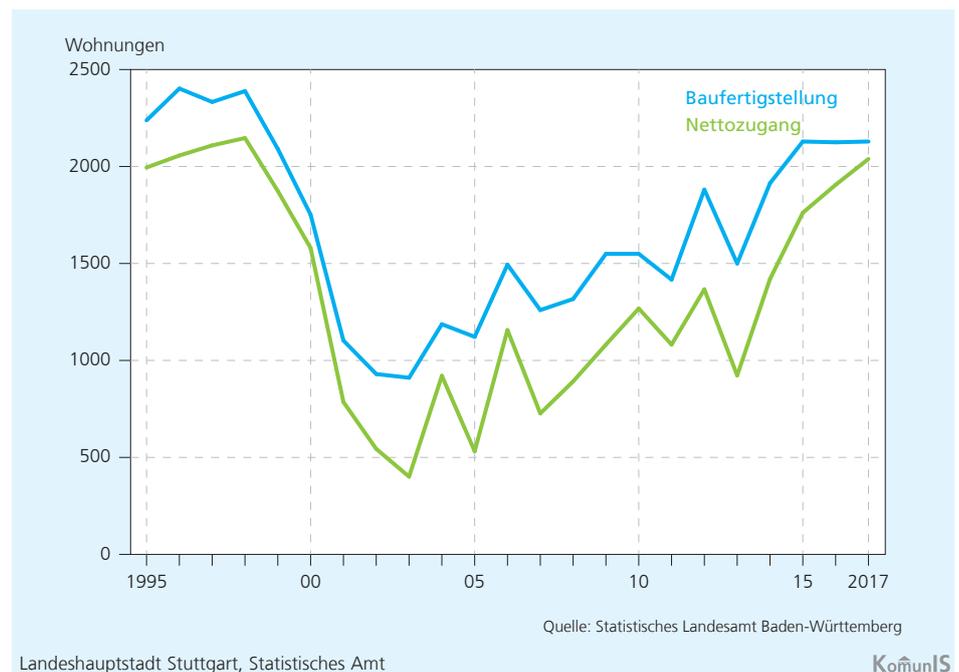
Tobias Held, Matthias Strauß

## Wohnungsbau in Stuttgart: 2129 Wohnungen im Jahr 2017 fertiggestellt

Weiterhin deutlich über 2000 baufertiggestellte Wohnungen in Stuttgart

In Stuttgart wurden im vergangenen Jahr 2129 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen fertiggestellt. Der Wohnungsbau bleibt damit auf dem hohen Niveau der Jahre 2015 und 2016, als ebenfalls jeweils knapp über 2100 neue Wohnungen entstanden sind (vgl. Held und Strauß 2017). Zuletzt entstanden Ende der 1990er-Jahre so viele Wohnungen. Durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderungen sind 2017 dem Markt 90 Wohnungen entzogen worden. Daraus ergibt sich ein Nettozugang von 2039 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 133 Wohnungen oder sieben Prozent (vgl. Abbildung 1).

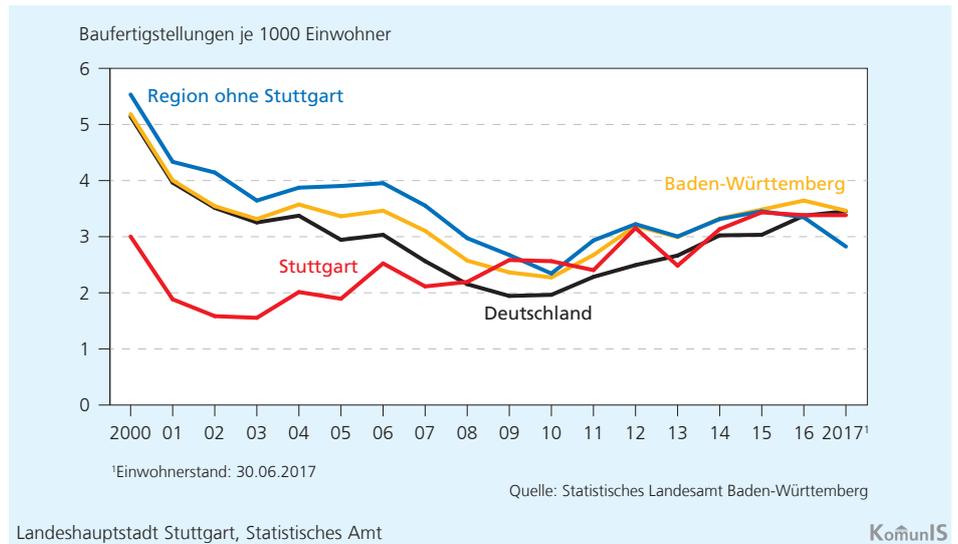
**Abbildung 1:** Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995



Bundesweit stiegen 2017 die Fertigstellungen, in Baden-Württemberg sanken sie

Im Gegensatz zur Landeshauptstadt, wo die Wohnungsbautätigkeit bereits seit 2004 wieder zunimmt, zeigen die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg und Deutschland erst seit 2011 eine positive Entwicklung. Im Jahr 2017 wurden in Deutschland insgesamt 284 800 Wohnungen gebaut. Dies ist ein Plus von 2,6 Prozent. In Baden-Württemberg sank die Fertigstellungszahl gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Prozent auf knapp 38 000 Wohnungen. Deutlich zurück gingen die Baufertigstellungen hingegen in der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) auf rund 6000 Wohneinheiten (- 15,3 %). Bezogen auf die Bevölkerung (je 1000 Einwohner) befinden sich die Neubauaktivitäten in Stuttgart auf dem Niveau von Baden-Württemberg und Deutschland, aber über der Fertigstellungsrate der Region (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2:** Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000

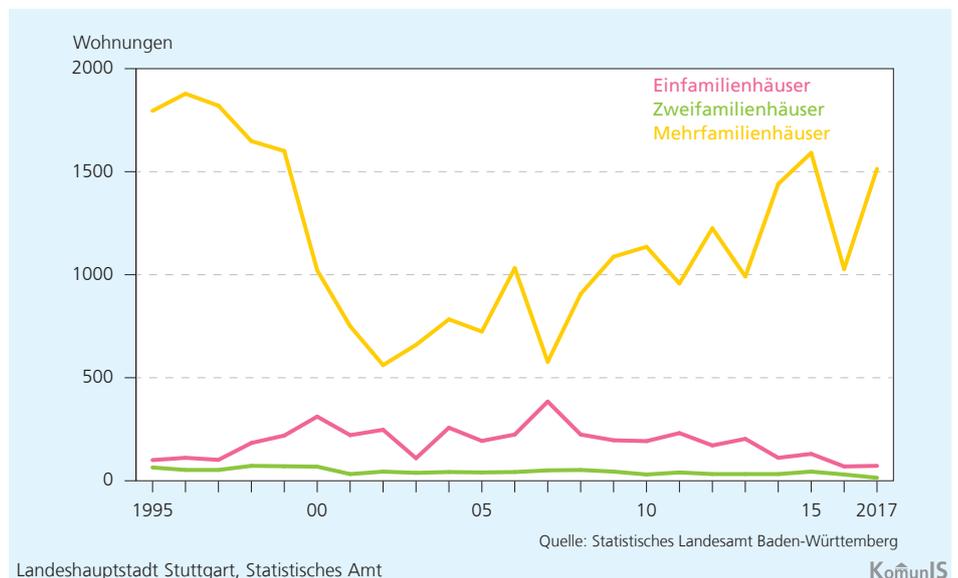


*Deutlicher Rückgang bei den Wohnungen in neuen Wohnheimen*

### Weniger Wohnheime für die Flüchtlingsunterbringung

Im vergangenen Jahr wurden 217 neue Wohngebäude fertiggestellt: 126 Mehrfamilienhäuser (58 %), 79 Ein- und Zweifamilienhäuser (36 %) und zwölf Wohnheime. Von den zusammengerechnet 1599 Wohnungen in den neu errichteten Wohngebäuden entstanden 1513 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 86 in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 3). Deutlich zurückgegangen ist die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Wohnheimen, sie sank um 42 Prozent auf 361 Wohneinheiten. 299 davon entstanden in Systembauten für die Flüchtlingsunterbringung. In neuen Nichtwohngebäuden wurden 21 Wohnungen fertiggestellt.

**Abbildung 3:** Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995

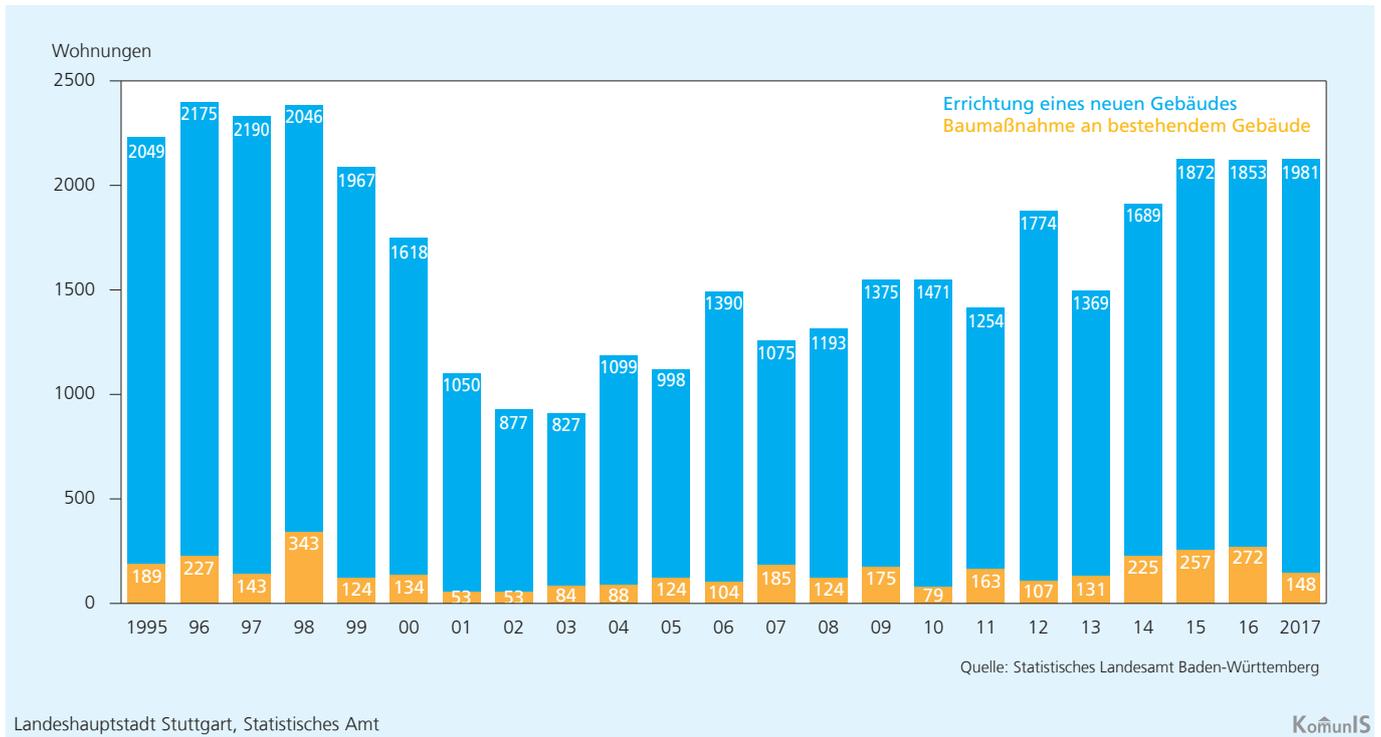


*Geringer Anteil an Um- und Ausbaumaßnahmen im Gebäudebestand*

### Sieben Prozent des Wohnungsneubaus im Bestand

Neben dem Wohnungsneubau entstanden 148 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnfläche. Der Anteil der Baumaßnahmen im Gebäudebestand am gesamten Wohnungsbau fällt mit sieben Prozent eher gering aus (vgl. Abbildung 4). So lag der Anteil von Baumaßnahmen im Bestand in den Jahren 2010 bis 2017 im Mittel bei neun Prozent. Betrachtet man die im Jahr 2017 zusätzlich entstandenen Wohnflächen in Höhe von fast 170 500 m<sup>2</sup>, so sind davon rund zehn Prozent in bereits bestehenden Gebäuden entstanden.

Abbildung 4: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



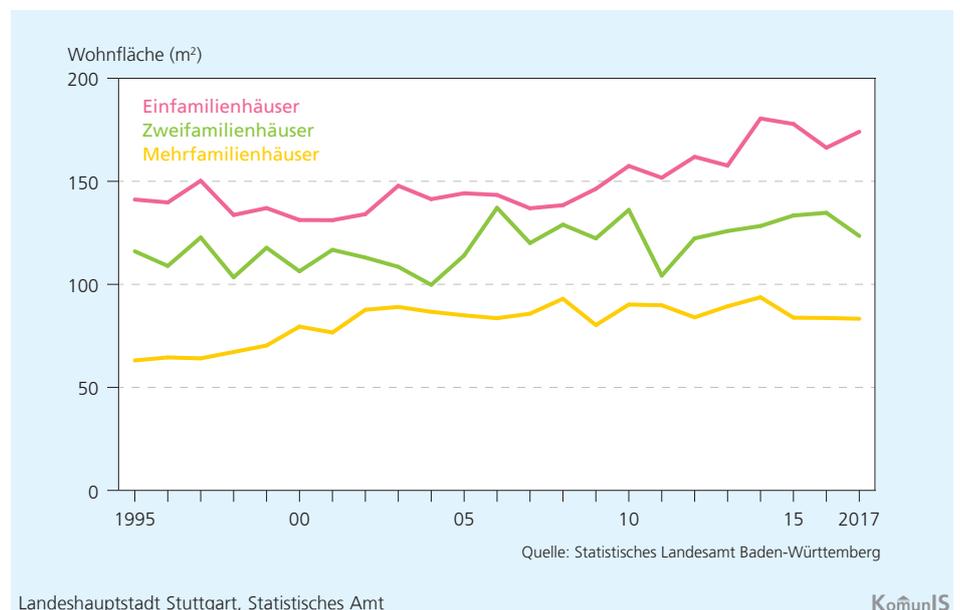
210

Trend zum Bau kleinerer Wohnungen setzt sich fort

### Kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) waren 2017 im Schnitt 83 Quadratmeter groß. Damit setzt sich der Trend zum Bau kleinerer Wohnungsgrößen seit 2015 fort (vgl. Abbildung 5). Neue Geschosswohnungen sind im Mittel rund vier Quadratmeter kleiner als der Durchschnitt der vergangenen acht Jahre. Auch wurden im letzten Jahr wieder vermehrt größere Mehrfamilienhäuser gebaut. Knapp 90 Prozent der neu errichteten Geschosswohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern ab sieben Wohnungen. Neue Mehrfamilienhäuser hatten durchschnittlich zwölf Wohnungen. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2010 bis 2017 lag die durchschnittliche Größe von neuen Mehrfamilienhäusern bei zehn Wohnungen.

Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



## Stadtbezirk Möhringen ist der Spitzenreiter

Möhringen ist der Stadtbezirk mit den meisten Fertigstellungen

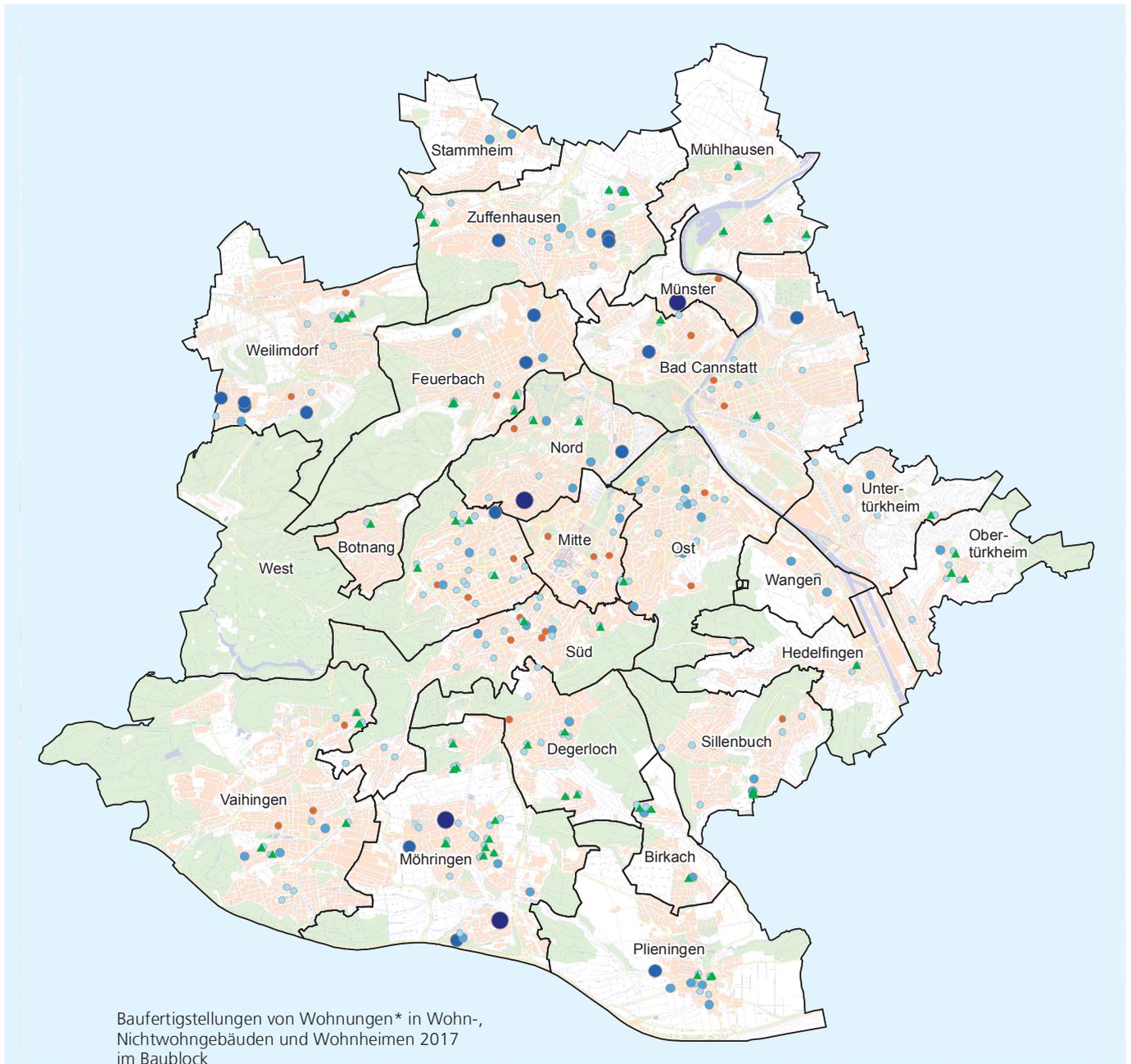
Wie im Vorjahr entstanden auch 2017 die meisten Wohnungen (42 %) in den nördlichen Außenbezirken. In den Innenstadtbezirken wurden 24 Prozent aller Neubauwohnungen gebaut. Spitzenreiter unter den Stadtbezirken ist Möhringen mit 411 Wohnungen (vgl. Tabelle 1), darunter 112 am Möhringer Bahnhof, gefolgt von Stuttgart-Nord mit 277 Wohnungen, davon 115 im neuen Quartier „Villengarten“. Im Rahmen einer Nachverdichtung durch Abriss und Ersatzneubau wurden 108 Wohneinheiten in Stuttgart-Münster neu errichtet.

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

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Stuttgart 2017 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen		Wohnungen	
	insgesamt	in %	insgesamt	in %
Mitte	49	6,6	18	0,8
Nord	47	6,3	277	13,0
Ost	62	8,3	102	4,8
Süd	71	9,5	31	1,5
West	47	6,3	80	3,8
<b>Inneres Stadtgebiet</b>	<b>276</b>	<b>37,1</b>	<b>508</b>	<b>23,9</b>
Bad Cannstatt	59	7,9	165	7,8
Botnang	2	0,3	1	0,0
Feuerbach	27	3,6	179	8,4
Mühlhausen	15	2,0	7	0,3
Münster	7	0,9	107	5,0
Stammheim	14	1,9	25	1,2
Untertürkheim	15	2,0	46	2,2
Weilimdorf	37	5,0	189	8,9
Zuffenhausen	62	8,3	175	8,2
<b>Äußeres Stadtgebiet Nord</b>	<b>238</b>	<b>32,0</b>	<b>894</b>	<b>42,0</b>
Birkach	11	1,5	22	0,7
Degerloch	40	5,4	16	0,9
Hedelfingen	9	1,2	3	0,9
Möhringen	67	9,0	411	11,7
Obertürkheim	9	1,2	15	0,7
Plieningen	16	2,2	121	1,5
Sillenbuch	27	3,6	49	6,0
Vaihingen	47	6,3	47	4,1
Wangen	4	0,5	43	0,5
<b>Äußeres Stadtgebiet Süd</b>	<b>230</b>	<b>30,9</b>	<b>727</b>	<b>27,0</b>
<b>Stuttgart</b>	<b>744</b>	<b>100,0</b>	<b>2129</b>	<b>100,0</b>

Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2017



Baufertigstellungen von Wohnungen\* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2017 im Baublock

- unter 0
- 1 bis 5
- 6 bis 30
- 31 bis 100
- 101 und mehr

▲ neu errichtetes Ein- und Zweifamilienhaus

Stuttgart insgesamt: 2129

Stadtbezirke

\* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Foto: Neubau am Bahnhof Stuttgart-Möhringen  
(Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)



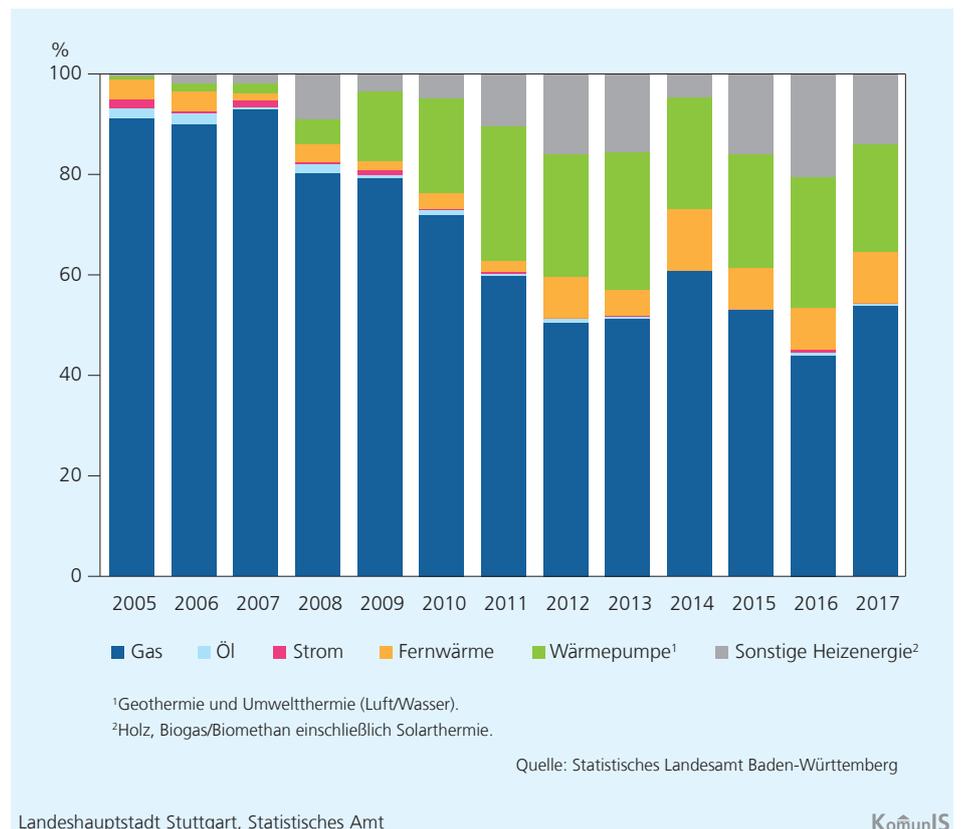
### Die meisten neuen Wohnungen werden mit Gas beheizt

44 Prozent der neuen Wohngebäude werden mit Gas beheizt

Wichtigster Heizenergieträger in neuen Wohngebäuden ist nach wie vor Gas, 44 Prozent der 2017 fertiggestellten Wohngebäude werden hiermit beheizt. Primär mit einer Wärmepumpe als Heizung ausgestattet sind 21 Prozent der neuen Wohnhäuser. Die zusammengefassten erneuerbaren Energien Holz, Biogas/Biomethan und Solarthermie werden bei 21 Prozent der Gebäude für die Wärmeversorgung eingesetzt. Weitere 10 Prozent der neugebauten Wohngebäude werden durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Strom- und Ölheizungen wurden in den vergangenen beiden Jahren so gut wie nicht mehr in neuen Wohnhäusern eingebaut (vgl. Abbildung 6).

213

Abbildung 6: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart seit 2005



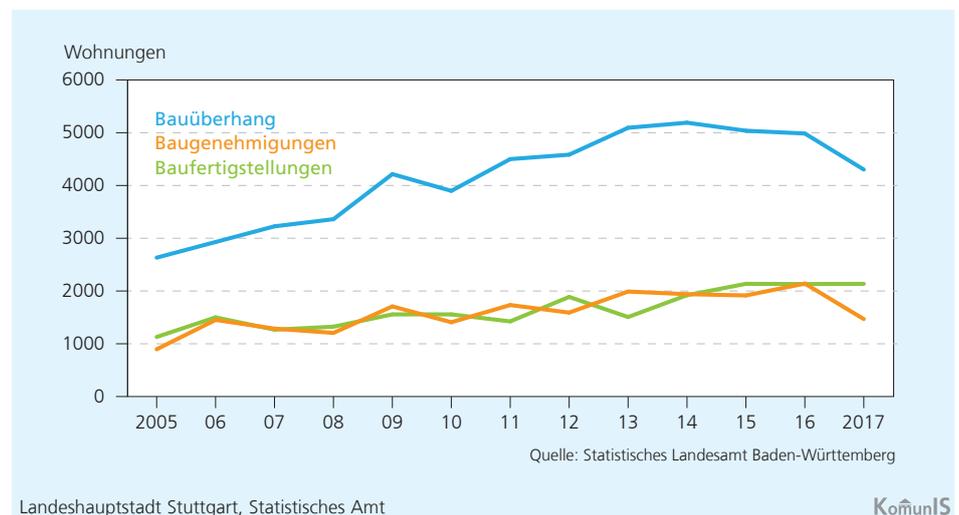
*Starker Rückgang der Baugenehmigungen 2017; Bauüberhang ebenfalls gesunken.*

## Ausblick: Bauüberhang deutet auf weiter hohes Neubauniveau 2018 hin

Wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau liefern die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist 2017 deutlich gesunken. In der Landeshauptstadt wurden Genehmigungen zum Bau von 1461 Wohnungen erteilt. Im Jahr zuvor waren es noch 2134 Wohnungen. Dies ist vor allem auf den Rückgang bei Wohnheimen für die Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen (Strauß 2018). Im ersten Quartal 2018 wurden mit rund 500 Wohnungen wieder mehr genehmigt als im Vorjahreszeitraum (+ 25 %).

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 höher als die Genehmigungen waren, ging der Bauüberhang auf 4295 Wohnungen zurück (vgl. Abbildung 7). Dies bedeutet aber auch, dass relativ viele genehmigte Wohnungen noch nicht fertiggestellt sind.

**Abbildung 7:** Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



Betrachtet man den Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen im Bauüberhang zum Jahresende 2017, so zeigt sich, dass bei rund 76 Prozent dieser Wohnungen der Baubeginn bereits erfolgt ist. Bei knapp 43 Prozent der Wohnungen ist der Rohbau sogar bereits fertiggestellt.

Da sich in Stuttgart somit aktuell relativ viele Wohnungen im Bau befinden, ist davon auszugehen, dass auch im Jahr 2018 ein hohes Volumen im Wohnungsneubau erreicht wird.

**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

### Literaturverzeichnis:

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2017): Wohnungsbau in Stuttgart: 2016 erneut hohes Neubauniveau. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 8/2017, Stuttgart, S. 225-229.

Strauß, Matthias (2018): Weniger Baugenehmigungen im Jahr 2017. In: Statistik und Informationsmanagement 77, Monatsheft 5/2018, Stuttgart, S. 127.