

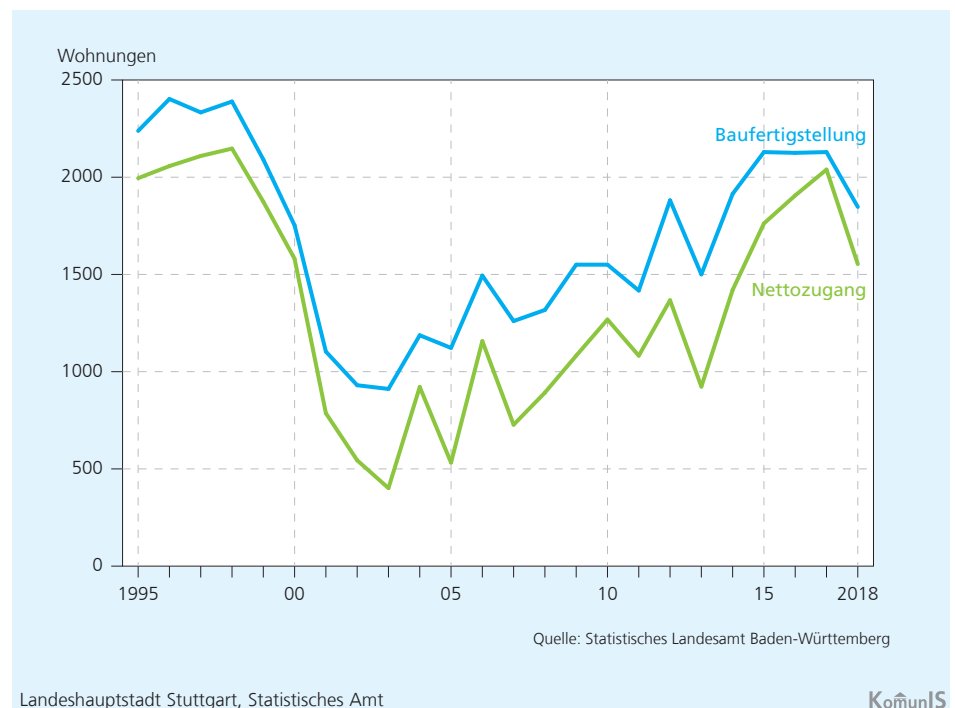
Tobias Held, Matthias Strauß

Wohnungsbau in Stuttgart 2018: 2100 Baugenehmigungen erteilt und 1847 Wohnungen fertiggestellt

*Weniger Wohnungsbaufertigstellungen
als in den Vorjahren*

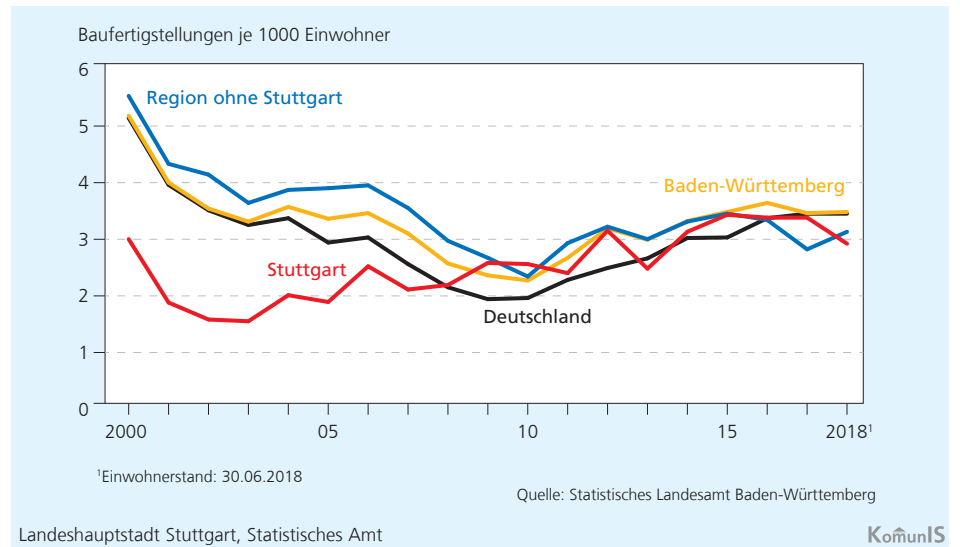
Im vergangenen Jahr sind in Stuttgart insgesamt 1847 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt worden. Das sind rund 13 Prozent weniger als in den Jahren 2015 bis 2017, als jeweils knapp über 2100 neue Wohnungen entstanden. Aufgrund von (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderungen sind 2018 dem Markt 294 Wohnungen entzogen worden. Daraus ergibt sich ein Nettozugang von 1553 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Rückgang um 24 Prozent beziehungsweise 486 Wohnungen (vgl. Abbildung 1). Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist 2018 hingegen gestiegen. In Stuttgart wurden Genehmigungen zum Bau von 2100 Wohnungen erteilt. Im Jahr zuvor waren es nur 1461 Wohnungen.

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



Mit Blick auf ganz Deutschland wurden 2018 insgesamt gut 287 000 neue Wohnungen gebaut. Dies waren 0,4 Prozent oder 1100 Wohnungen mehr als im Vorjahr. In Baden-Württemberg stieg die Fertigstellungszahl um 1,1 Prozent auf 38 400 Wohnungen. Deutlicher legten die Baufertigstellungen in der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) zu auf rund 6700 Wohneinheiten (+ 5,1 %). Bezogen auf die Einwohnerzahl lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart im vergangenen Jahr unter dem Niveau des Landes und der Region (vgl. Abbildung 2).

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



Höhere Wohnungsbautätigkeit der Vorjahre geht auf den Bau neuer Flüchtlingsunterkünfte zurück

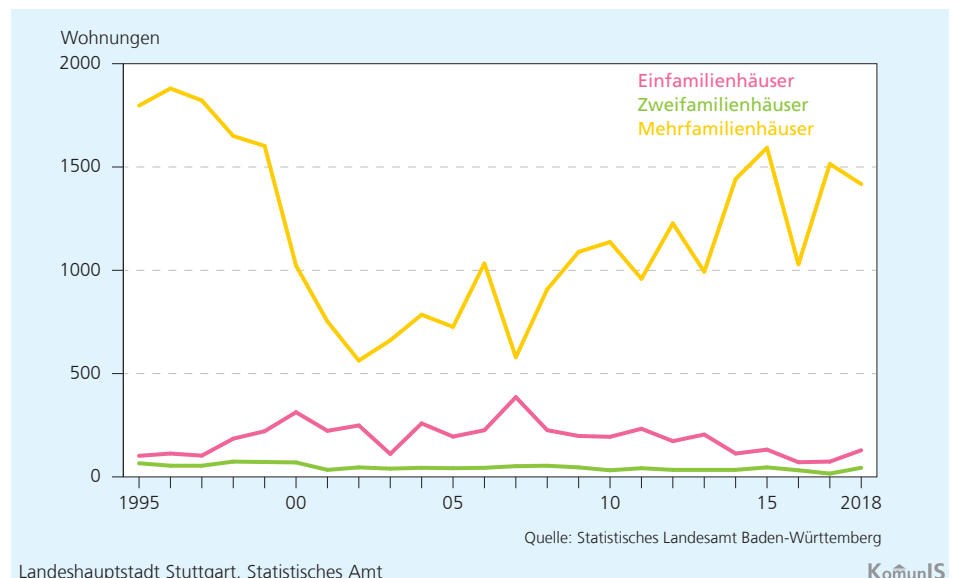
Keine neuen Wohnheime für die Flüchtlingsunterbringung

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 288 neue Wohngebäude mit 1604 Wohnungen in der Landeshauptstadt fertiggestellt. Hiervon entstanden 1415 Einheiten im Geschosswohnungsbau (138 Mehrfamilienhäuser). Die Zahl der realisierten Wohneinheiten bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr um 83 auf 169 gestiegen (vgl. Abbildung 3). Deutlich zurückgegangen ist hingegen die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Wohnheimen, sie sank um 340 auf 20 Wohneinheiten. Während im Vorjahr noch 299 neue Wohneinheiten in Systembauten für die Flüchtlingsunterbringung entstanden, wurden 2018 keine neuen Flüchtlingsunterkünfte gebaut. Die erfasste Verringerung der Baufertigstellungszahlen ist demnach vor allem auf den Rückgang bei Wohnheimen für die Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen.

257

Überdies wurden 34 Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies sind Gebäude, die überwiegend anderen Zwecken als dem Wohnen dienen, wie zum Beispiel Büro- und Geschäftshäuser. Neben dem Wohnungsneubau entstanden 209 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzung gewerblicher Fläche in Wohnfläche. Bestandsmaßnahmen machten somit elf Prozent des Wohnungsneubaus aus.

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



Trend zum Bau kleinerer Wohnungen setzt sich fort

Kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Im Geschosswohnungsbau zeigt sich bereits seit 2015 ein Trend zum Bau kleinerer Wohnungsgrößen. Eine im Jahr 2018 fertiggestellte Neubauwohnung ist im Schnitt 83 Quadratmeter groß und damit im Mittel rund vier Quadratmeter kleiner als der Durchschnitt der vergangenen neun Jahre. Bei 46 Prozent aller neuen Wohneinheiten handelt es sich um größere und familiengerechtere Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. 29 Prozent haben nur einen oder zwei Räume. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen (75 %) entstand in größeren Mehrfamilienhäusern ab sieben Wohnungen. Neue Mehrfamilienhäuser umfassen durchschnittlich zehn Wohnungen.

Viele neue Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Zuffenhausen

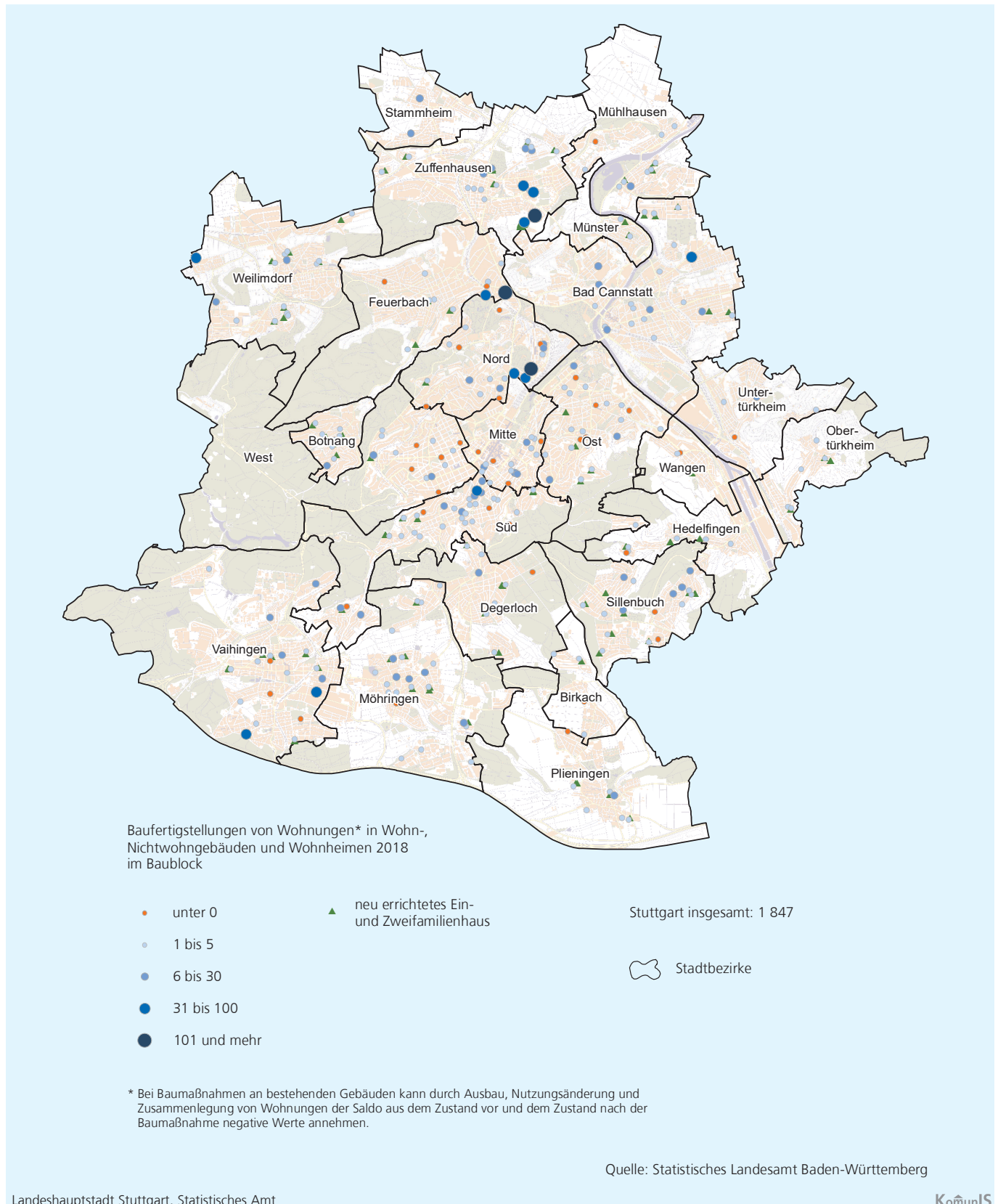
Wie in den beiden Vorjahren entstanden auch 2018 die meisten Wohnungen (52 %) in den nördlichen Außenbezirken. In den Innenstadtbezirken wurden 29 Prozent aller Neubauwohnungen gebaut. Mit 380 Wohnungen entstanden gut 20 Prozent aller im vergangenen Jahr fertiggestellt gemeldeten Wohnungen im Stadtbezirk Zuffenhausen (vgl. Tabelle 1), davon 204 im neuen Wohngebiet Roter Stich auf einem ehemaligen US-Militärgelände. Es folgt der Stadtbezirk Feuerbach mit 228 Wohnungen, darunter 146 im 75 m hohen Wohnturm Skyline Living. Auf dem ehemaligen Auto-Staiger-Areal in Stuttgart Nord wurden 126 Wohnungen realisiert.

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Stuttgart 2018 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen		Wohnungen	
	insgesamt	in %	insgesamt	in %
Mitte	64	7,4	59	3,2
Nord	68	7,9	242	13,1
Ost	73	8,4	55	3,0
Süd	76	8,8	150	8,1
West	37	4,3	33	1,8
Inneres Stadtgebiet	318	36,7	539	29,2
Bad Cannstatt	57	6,6	145	7,9
Botnang	23	2,7	32	1,7
Feuerbach	32	3,7	228	12,3
Mühlhausen	22	2,5	33	1,8
Münster	4	0,5	3	0,2
Stammheim	7	0,8	29	1,6
Untertürkheim	11	1,3	5	0,3
Weilimdorf	38	4,4	101	5,5
Zuffenhausen	111	12,8	380	20,6
Äußeres Stadtgebiet Nord	305	35,2	956	51,8
Birkach	4	0,5	3	0,2
Degerloch	28	3,2	26	1,4
Hedelfingen	16	1,8	11	0,6
Möhringen	46	5,3	79	4,3
Obertürkheim	11	1,3	10	0,5
Plieningen	16	1,8	14	0,8
Sillenbuch	33	3,8	65	3,5
Vaihingen	76	8,8	143	7,7
Wangen	13	1,5	1	0,1
Äußeres Stadtgebiet Süd	243	28,1	352	19,1
Stuttgart	866	100,0	1847	100,0

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).

Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2018

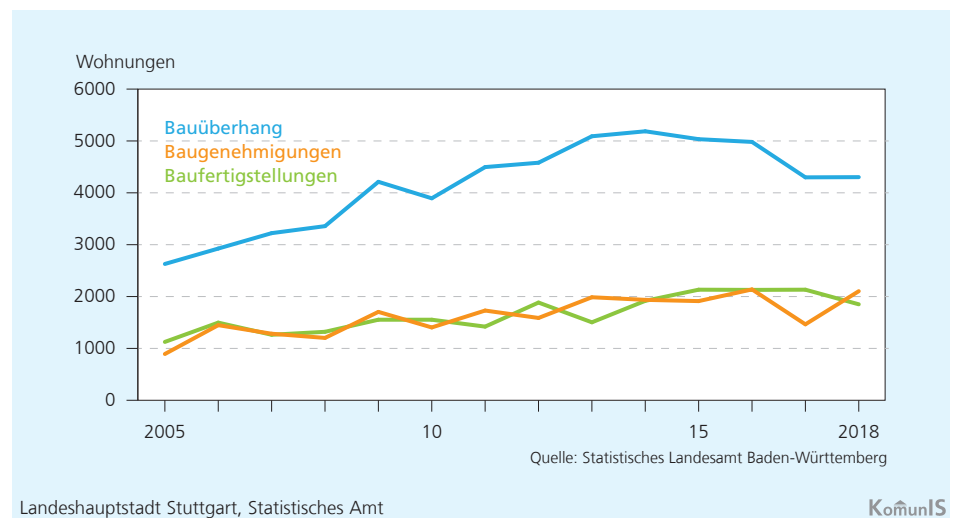


Ausblick: Baugenehmigungen lassen wieder höheres Neubauvolumen erwarten

*Starker Anstieg der Baugenehmigungen;
Bauüberhang weiterhin hoch*

Die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang liefern wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsbau. So ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen folgt. Angesichts der deutlich gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2018 (+ 44 %) und des weiterhin hohen Bauüberhangs (vgl. Abbildung 4) dürfte 2019 die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wieder ansteigen und das hohe Niveau der Jahre 2015 bis 2017 erreichen.

Abbildung 4: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



Der Bauüberhang – also jene Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – ist mit 4299 Einheiten nahezu unverändert hoch geblieben. Der Blick auf den Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen im Bauüberhang zeigt, dass zum Jahresende 2018 bei rund 2700 Wohnungen bereits der Baubeginn erfolgt ist. Bei 1400 Wohnungen ist der Rohbau sogar bereits fertiggestellt. Dies verdeutlicht, dass sich aktuell relativ viele Wohnungen in Stuttgart im Bau befinden.

Weiterführende Informationen zum Wohnungsmarkt finden sich im neuen Stuttgarter Wohnungsmarktbericht 2019. Er ist erhältlich beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, Telefon 216-98587, Fax 216-98570, E-Mail komunis@stuttgart.de sowie unter www.stuttgart.de/statistik-infosystem.

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