

----- Kurzinformation -----

Starker Aufwärtstrend im Stuttgarter Wohnungsbau 2006

Inge Heilweck-Backes

1494 Wohnungen wurden 2006 in Stuttgart fertig gestellt (vgl. Abbildung 1), so viele wie seit sechs Jahren nicht mehr. Der Tiefpunkt von 2003 mit nur 911 neuen Wohnungen scheint endgültig überwunden. Es geht wieder aufwärts in der Bauwirtschaft. Dennoch geht ein Teil dieses deutlich gestiegenen Bauvolumens mit Sicherheit auf den Sondereffekt, Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2004 bzw. 1. Januar 2006, zurück.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Bauvolumen um ein Drittel (+ 372 Wohnungen) vergrößert. Insgesamt wurden 357 neue Wohngebäude/Wohnheime errichtet, darunter zu 68 Prozent als Ein- und Zweifamilienhäuser. Die durchschnittliche Neubauwohnung hatte 2006 eine Wohnfläche von 93 m² (2005: 97m²).

Durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand wurden 104 zusätzliche Wohnungen geschaffen, das sind zwar weniger als im Vorjahr (124), aber deutlich mehr als in den Jahren 2001 bis 2004. Auch hier ist ein steuerlicher Sondereffekt die Ursache dieser Entwicklung. Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Januar 2004 für den Anbau, Ausbau und Umbau in bestehenden Gebäuden, entstand eine stärkere Investitionsbereitschaft, die sich nun zeitverzögert in der Baufertigstellung 2005 und 2006 niederschlug.

Im vergangenen Jahr ist auch die Zahl der Genehmigungen wieder stark angestiegen (vgl. Abbildung 2). Insgesamt wurden 1445 Wohnungen zum Bau freigegeben, nahezu zwei Drittel mehr als im Vorjahr. Auch diese hohen Genehmigungszahlen sind noch eine Folgewirkung der Abschaffung der Eigenheimzulage. An der Entwicklung der Baugenehmigungen seit 2003 kann die fast dreijährige Debatte um diese Gesetzesänderung abgelesen

werden. Um eine Steuerersparnis zu erhalten, musste ein Antrag auf Baugenehmigung oder ein notarieller Kaufvertrag bis zum 31. Dezember 2005 gestellt sein, für Umbaumaßnahmen im Bestand schon zum 31. Dezember 2003. In den darauf fol-

genden Jahren 2004 und 2006 lag die Zahl der Baugenehmigung signifikant höher. Der seit 2004 wieder ansteigende Bauüberhang (genehmigte aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben eines Jahres) stützt diese These.

Abbildung 1: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1990

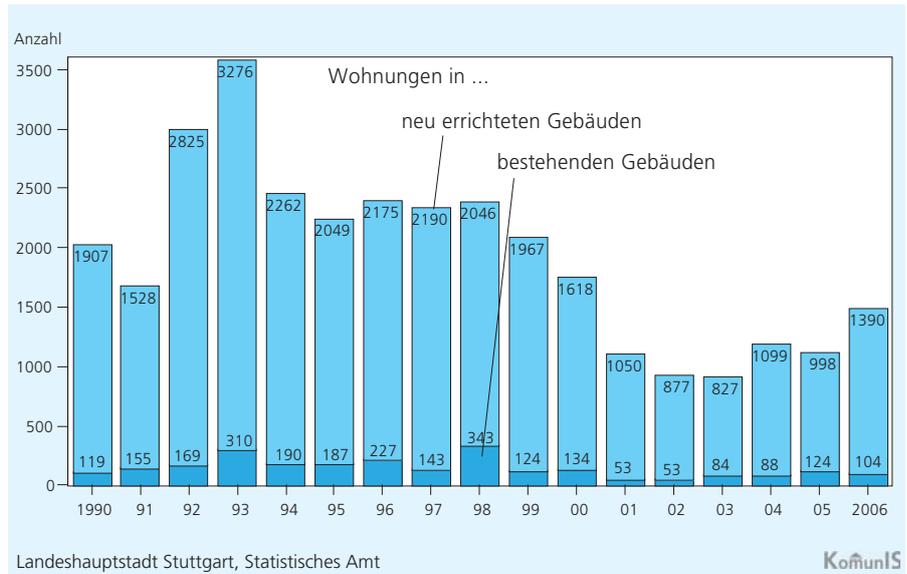


Abbildung 2: Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhangs in Stuttgart seit 1994

