

Tobias Held, Matthias Strauß

Wohnungsbau in Stuttgart 2015: Höchster Stand seit 1998 erreicht

Mit 2129 fertig gestellten Wohnungen ist die Bautätigkeit in Stuttgart wieder so hoch wie Ende der 1990er-Jahre

Die Bautätigkeit in Stuttgart hat im Jahr 2015 weiter an Fahrt aufgenommen. Insgesamt wurden 2129 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt, 11 Prozent mehr als im Jahr 2014. Damit hat das Fertigstellungsvolumen fast wieder den Umfang, der zuletzt während der Hochphase der Bautätigkeit in den 1990er-Jahren erreicht wurde. Ihren Tiefpunkt markierte das Jahr 2003, damals wurden lediglich 911 Wohnungen bezugsfertig gemeldet.

Der Nettozugang an Wohnungen, also die Baufertigstellungen abzüglich der durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderungen dem Markt entzogenen Wohnungen, ist im Vergleich zum Jahr 2014 um 24 Prozent auf 1762 Wohnungen angestiegen. Die zeitliche Entwicklung sowohl der Baufertigstellungen als auch des Nettozugangs sind in Abbildung 1 dargestellt.

Rund die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen entstanden in den Innenstadtbezirken, die damit weiter an Bedeutung gewonnen haben.

Mit 47 Prozent entstand fast die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen in den Innenstadtbezirken (2014: 36 %), womit der Wohnungsbau hier gegenüber den Vorjahren abermals deutlich an Bedeutung gewonnen hat. Allein im Stadtbezirk Mitte wurden über 500 Wohnungen gebaut, davon 400 im Stadtquartier „Milaneo“ (vgl. Tabelle 1). Auf die südlichen Außenbezirke entfielen dagegen nur noch 27 Prozent der bezugsfertig gemeldeten Wohnungen, 2014 waren es noch 43 Prozent. Mit den Fertigstellungen am Europaplatz im Stadtteil Fasanenhof (150 Wohnungen) und dem Seepark (57 Wohnungen) lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit hier im Stadtbezirk Möhringen. Der Anteil der Baufertigstellungen in den nördlichen Außenbezirken ist um sechs Prozentpunkte auf 26 Prozent gestiegen. Hier wurden die meisten Wohnungen in den Bezirken Bad Cannstatt, Feuerbach und Weilimdorf in verschiedenen kleineren Projekten errichtet.

161

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

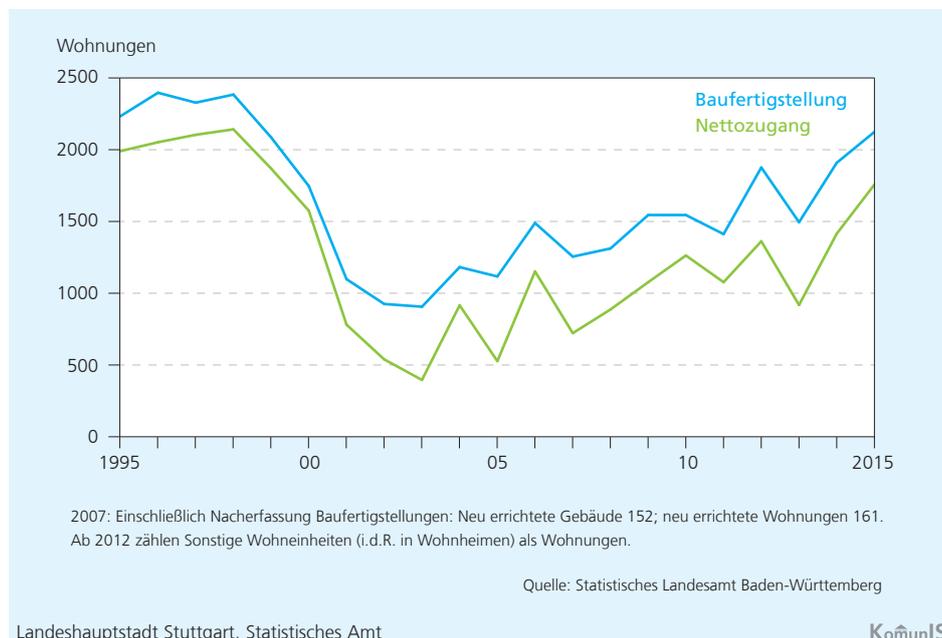


Tabelle 1: Baufertigstellungen insgesamt in Stuttgart 2015 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen		Wohnungen	
	insgesamt	%	insgesamt	%
Mitte	85	8,7	527	24,8
Nord	68	7,0	148	7,0
Ost	92	9,4	150	7,0
Süd	62	6,4	89	4,2
West	67	6,9	81	3,8
Inneres Stadtgebiet	374	38,3	995	46,7
Bad Cannstatt	68	7,0	161	7,6
Botnang	23	2,4	17	0,8
Feuerbach	65	6,7	109	5,1
Mühlhausen	8	0,8	2	0,1
Münster	9	0,9	32	1,5
Stammheim	5	0,5	11	0,5
Untertürkheim	20	2,0	11	0,5
Weilimdorf	42	4,3	154	7,2
Zuffenhausen	41	4,2	62	2,9
Äußeres Stadtgebiet Nord	281	28,8	559	26,3
Birkach	11	1,1	15	0,7
Degerloch	31	3,2	19	0,9
Hedelfingen	15	1,5	19	0,9
Möhringen	79	8,1	249	11,7
Obertürkheim	9	0,9	15	0,7
Plieningen	20	2,0	32	1,5
Sillenbuch	42	4,3	127	6,0
Vaihingen	99	10,1	88	4,1
Wangen	15	1,5	11	0,5
Äußeres Stadtgebiet Süd	321	32,9	575	27,0
Stuttgart	976	100,0	2 129	100,0

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit verlagert sich von den nördlichen Außenbezirken in die Innenstadt Stuttgarts

Durch die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, die einer verdichteten Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen gibt, haben sich die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes seit Anfang dieses Jahrtausends deutlich verlagert (vgl. Abbildung 2). Während das innere Stadtgebiet in den letzten Jahren an Bedeutung gewann, ging der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen Stadtgebiet spürbar zurück. Im Mittel der letzten fünf Jahre wurden die meisten Wohnungen in den südlichen Außenbezirken gebaut. Rund 38 Prozent betrug der Anteil an den Baufertigstellungen im Durchschnitt.

Nicht nur in Stuttgart, auch auf Landes- und Bundesebene sind seit einigen Jahren wieder steigende Neubauzahlen zu verzeichnen. Im Gegensatz zur Landeshauptstadt, wo die Zahl der baufertig gestellten Wohnungen seit 2004 stetig ansteigt, hat die Erholungsphase der Bautätigkeit in Baden-Württemberg und Deutschland erst im Jahr 2011 eingesetzt.

Die Bautätigkeit in Stuttgart erreichte 2015 das Niveau des Landes und der übrigen Region

In Abbildung 3 sind die unterschiedlich verlaufenden Entwicklungskurven dargestellt. Zu erkennen ist, dass die Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im Land und Bund zwischen 2000 und 2010 um knapp die Hälfte sanken, seitdem aber wieder deutlich anziehen. In Stuttgart lag die einwohnerbezogene Bautätigkeit im Jahr 2000 deutlich unter der von Land und Bund. Dieser Abstand hat sich mit der Zunahme des Bauvolumens in Stuttgart sukzessive verringert, sodass sich die Stuttgarter Bautätigkeit mittlerweile auf dem Niveau des Landes beziehungsweise der übrigen Region Stuttgart befindet.

Abbildung 2: Durchschnittliche Anteile der Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1996 nach Innen- und Außenstadt

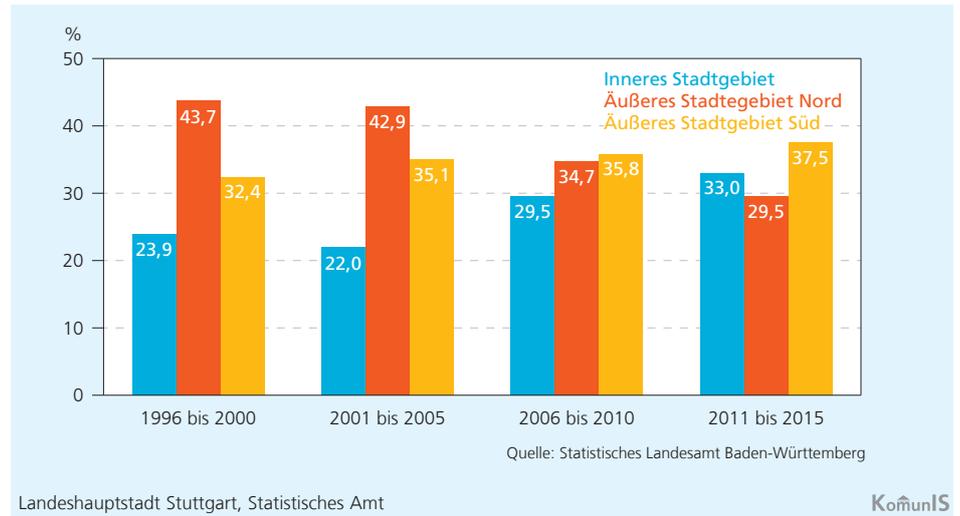
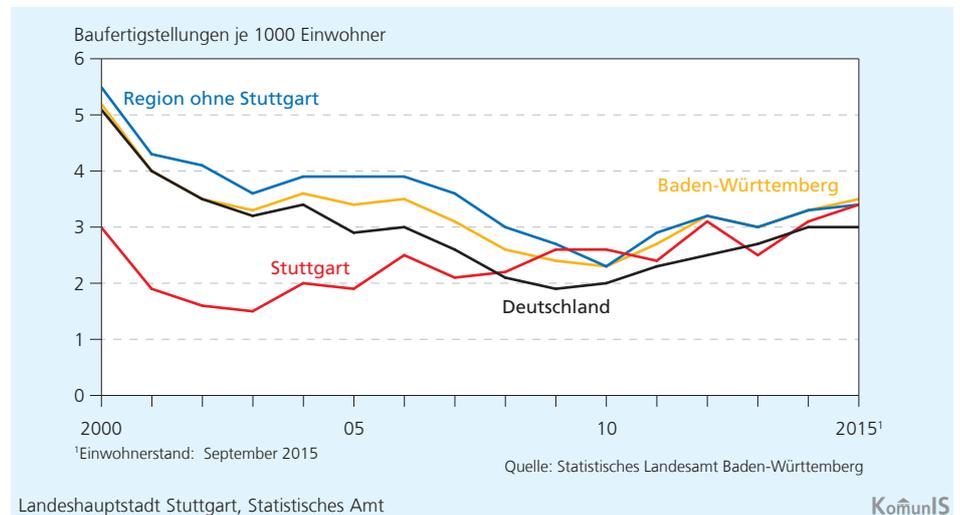


Abbildung 3: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



Durchschnittliche Wohnungsgröße geht zurück

Im vergangenen Jahr entstanden in Stuttgart insgesamt 1872 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden, durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 257 Wohnungen geschaffen. Damit machen die Wohnungen in Bestandsmaßnahmen 12,1 Prozent der insgesamt fertig gestellten Wohnungen aus und liegen, wie schon 2014, über dem 10-jährigen Durchschnitt (vgl. Abbildung 4).

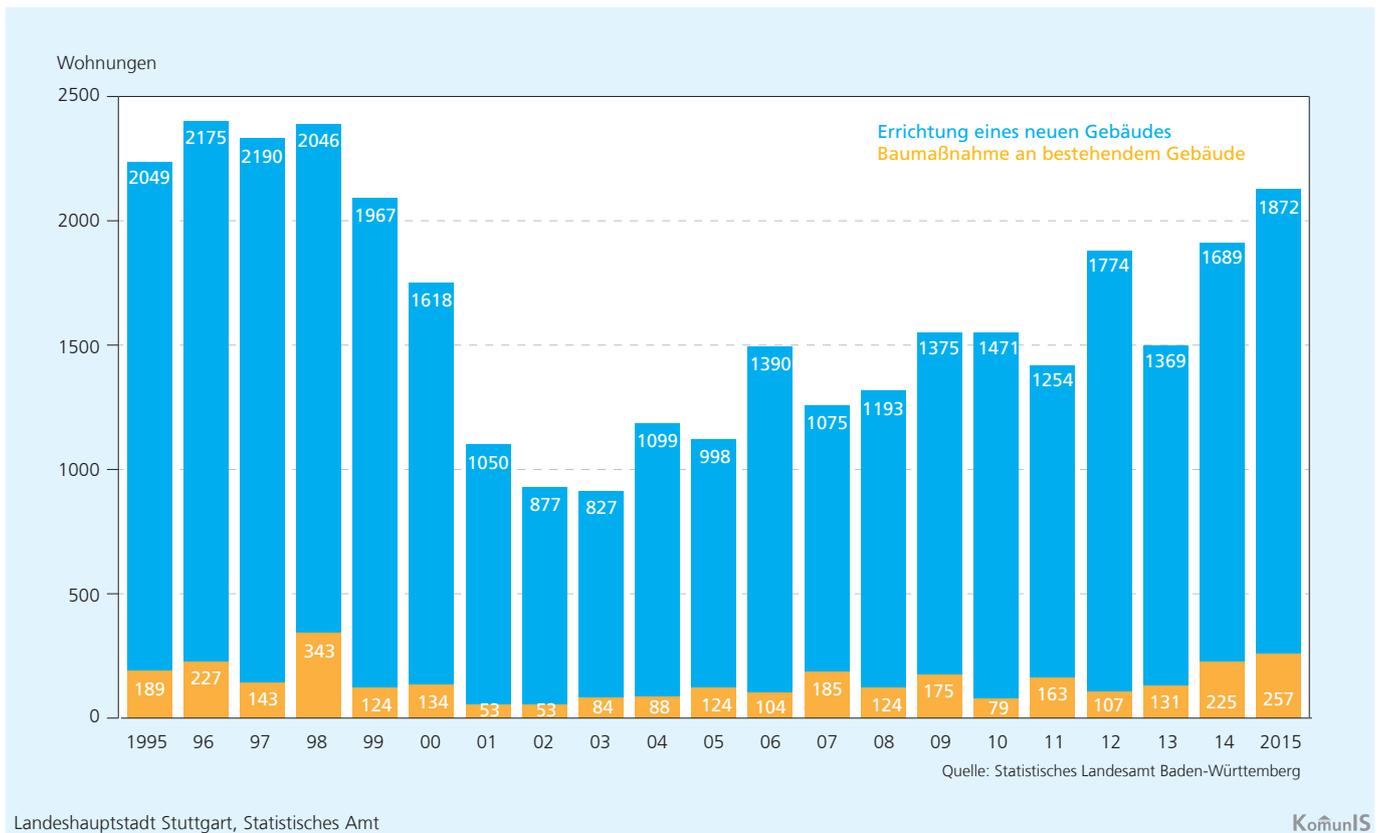
Der Einfamilienhausbau bleibt in Stuttgart auf niedrigem Niveau, der Geschosswohnungsbau erreicht weiterhin hohe Zahlen

Die Zahl der neu errichteten Wohngebäude (ohne Wohnheime) hat sich zu 2014 um 7,5 Prozent von 267 auf 287 Gebäude erhöht. Davon waren 130 Einfamilienhäuser, was einem Zuwachs von 17 Prozent beziehungsweise 19 Gebäuden zum Jahr 2014 entspricht. Zusätzlich entstanden 22 Zweifamilienhäuser (2014: 16) und 135 Mehrfamilienhäuser (2014: 140). Der Bau von Einfamilienhäusern bleibt somit in

Stuttgart, trotz der Steigerung zu 2014, weiterhin auf niedrigem Niveau. Dagegen konnte der Geschosswohnungsbau, der seinen Tiefpunkt im Jahr 2007 mit lediglich 76 neuen Wohngebäuden erreicht hatte, seinen derzeit hohen Stand konsolidieren.

Der weiterhin boomende Bau größerer Wohngebäude zeigt sich auch an der Zahl der darin entstandenen Wohnungen (vgl. Abbildung 5). 2015 wurden 1591 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zum Bezug frei gegeben, so viele wie zuletzt im Jahr 1999. Dies liegt vor allem daran, dass Wohngebäude mit sieben und mehr Wohnungen mittlerweile eine große Rolle bei den Neuerrichtungen spielen.

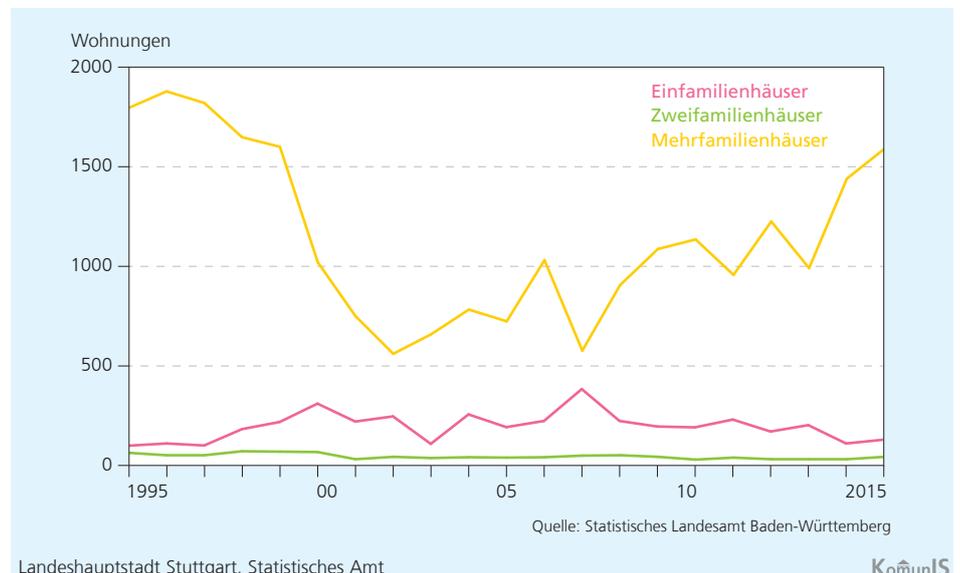
Abbildung 4: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 5: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



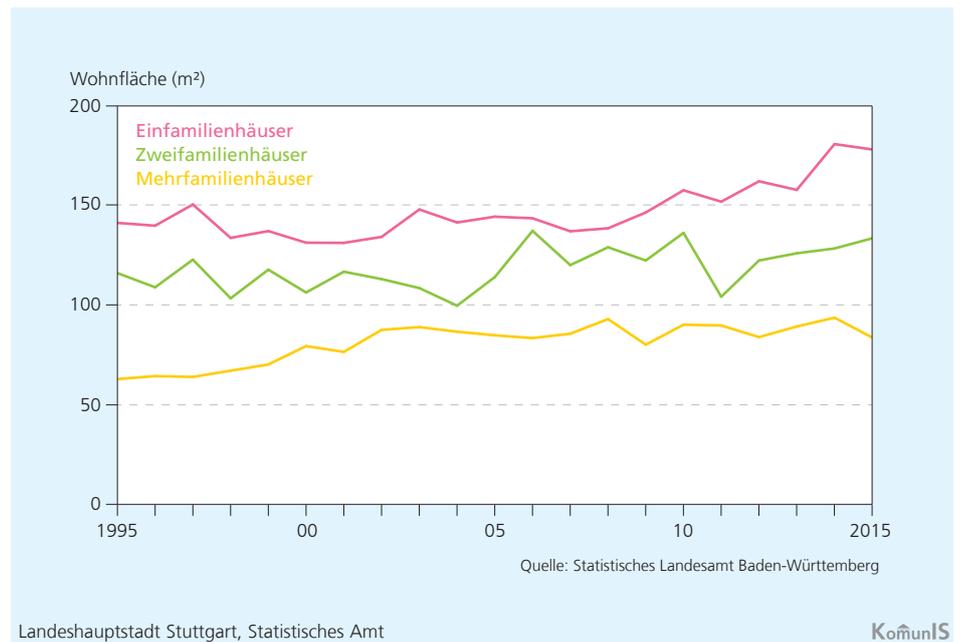
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Neue Einfamilienhäuser haben sehr große Wohnflächen, neue Geschosswohnungen werden wieder kleiner gebaut

In Stuttgart umfasste 2015 eine durchschnittliche Neubauwohnung 89 m² Wohnfläche und hatte 3,4 Räume. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lagen die Mittelwerte bei 95 m² und 4,2 Räumen. Die größten Wohnungen entstehen in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei besonders die Einfamilienhäuser in den letzten Jahren deutlich an Größe zugelegt haben (vgl. Abbildung 6). Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren mit 166 m² Wohnfläche und 5,9 Räumen zudem im Durchschnitt wesentlich größer als Geschosswohnungen mit durchschnittlich 84 m² Wohnfläche und 3,2 Räumen. Damit sind die neu gebauten Geschosswohnungen mit Baujahr 2015 im Mittel 4 m² und 0,4 Räume kleiner als im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre.

Abbildung 6: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



Erneuerbare Energien als primärer Heizenergieträger neuer Wohngebäude gewinnen an Bedeutung

In den meisten neuen Wohnungen sorgen Gasheizungen für Wärme

Gas hat als primärer Heizenergieträger neuer Wohngebäude in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren (vgl. Abbildung 7). Von den 2015 neu errichteten Wohngebäuden wird noch knapp die Hälfte überwiegend mit Gas beheizt, gefolgt von Wärmepumpen (23 %) und den zusammengefassten erneuerbaren Energien Holz, Biogas/Biomethan und Solarthermie (16 %). Weitere acht Prozent werden durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Strom- und Ölheizungen wurden in den vergangenen beiden Jahren nicht mehr in neuen Gebäuden eingebaut.

Bezogen auf die in neuen Wohngebäuden entstandenen Wohnungen ist ebenfalls Gas (45 %) die am häufigsten verwendete primäre Heizenergieart. 33 Prozent der neu gebauten Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt, weitere 22 Prozent mit erneuerbaren Energien.

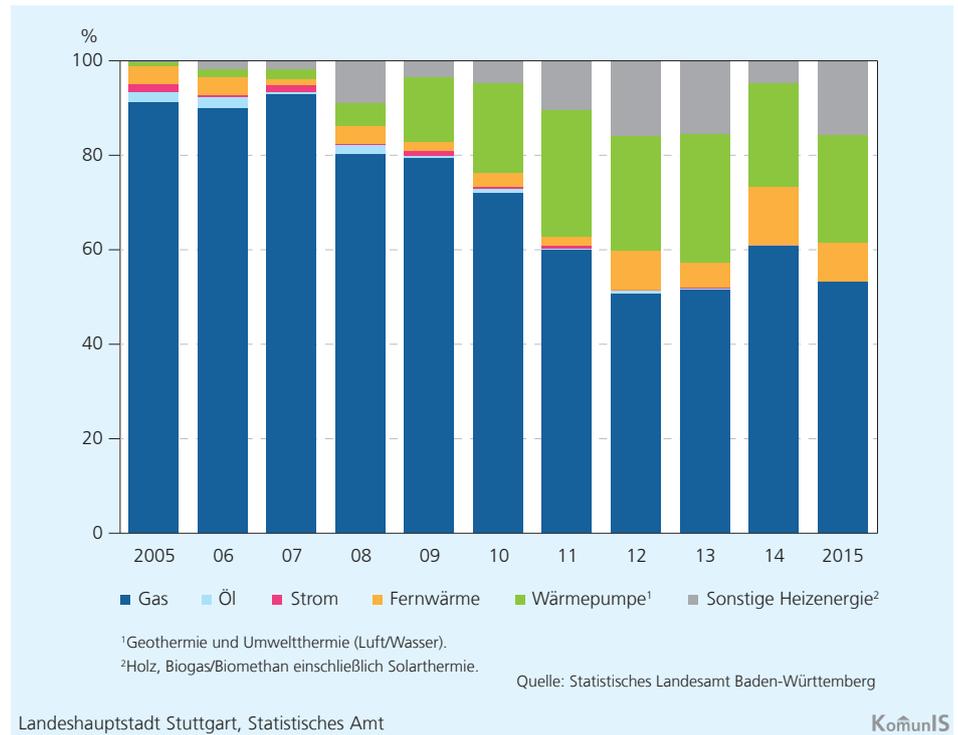
Kurzfristig weiter hohes Neubauvolumen erwartet

Die Zahl der Baugenehmigungen stagniert

Wichtige Hinweise über das mittelfristige Niveau im Wohnungsbau liefern die Baugenehmigungen und der Bauüberhang. 2015 wurde für 1909 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Damit liegt die aktuelle Zahl der Baugenehmigungen etwa auf dem Niveau der beiden Vorjahre (vgl. Abbildung 8).

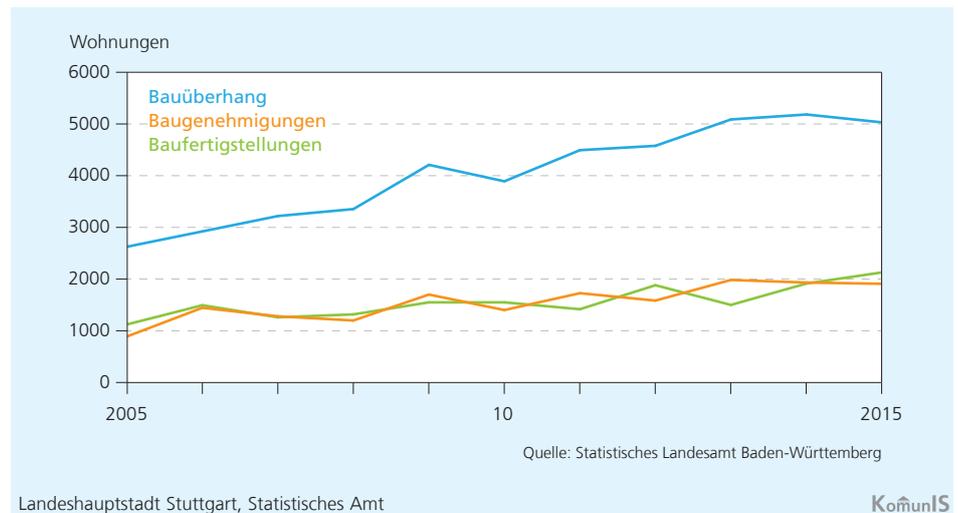
Üblicherweise dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Baumaßnahmen, die nicht im Jahr der Genehmigung abgeschlossen werden konnten, werden bis

Abbildung 7: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart seit 2005



166

Abbildung 8: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Ende 2015 umfasste der Bauüberhang 5031 Wohnungen. Es befinden sich somit noch relativ viele genehmigte Wohnungen „in der Pipeline“.

Betrachtet man den Baufortschritt der genehmigten Wohnungen in neuen Gebäuden zum Jahresende 2015, so zeigt sich, dass bei rund 73 Prozent dieser Wohnungen der Baubeginn bereits erfolgt ist. Bei knapp 38 Prozent der Wohnungen befindet sich das Gebäude sogar schon im Rohbau.

Die Genehmigungs- und Überhangszahlen lassen demnach erwarten, dass 2016 und 2017 weiterhin hohe Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau erreicht werden.

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