

Tobias Held

Ersatzneubau – ein wichtiges Instrument für die Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart

- *Ersatzneubau trägt zur Anpassung und Verbesserung des Wohnungsbestands bei, besonders in Hinblick auf eine altersgerechte Ausstattung und die Energieeffizienz der Gebäude.*
- *Etwa jede fünfte neu gebaute Wohnung in der Stadt wird durch Ersatzneubauten geschaffen.*
- *Im Vergleich zum Altbestand führt Ersatzneubau zu einem netto-positiven Ergebnis von durchschnittlich 90 Prozent zusätzlichen Wohnungen.*

Wohnraum wird in Stuttgart seit Jahren dringend benötigt. Um neuen Wohnraum zu schaffen, müssen auch Wohnbauflächen aktiviert werden. Wie in vielen anderen Kommunen gilt in Stuttgart dabei der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Diese Leitlinie wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2006 verankert. Die Stadt verfolgt seit geraumer Zeit mit Nachdruck das Ziel, bereits bebaute Flächen im Siedlungsbereich zu verdichten. Denn Nachverdichtung schafft nicht nur Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch, sie bietet auch Möglichkeiten, vorhandene Gebäude und die Umgebung aufzuwerten und bestehende Infrastrukturen besser auszunutzen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2021). Doch in welchem Umfang schaffen Projekte der Nachverdichtung durch Abriss alter Gebäude und Ersatzneubau zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet?

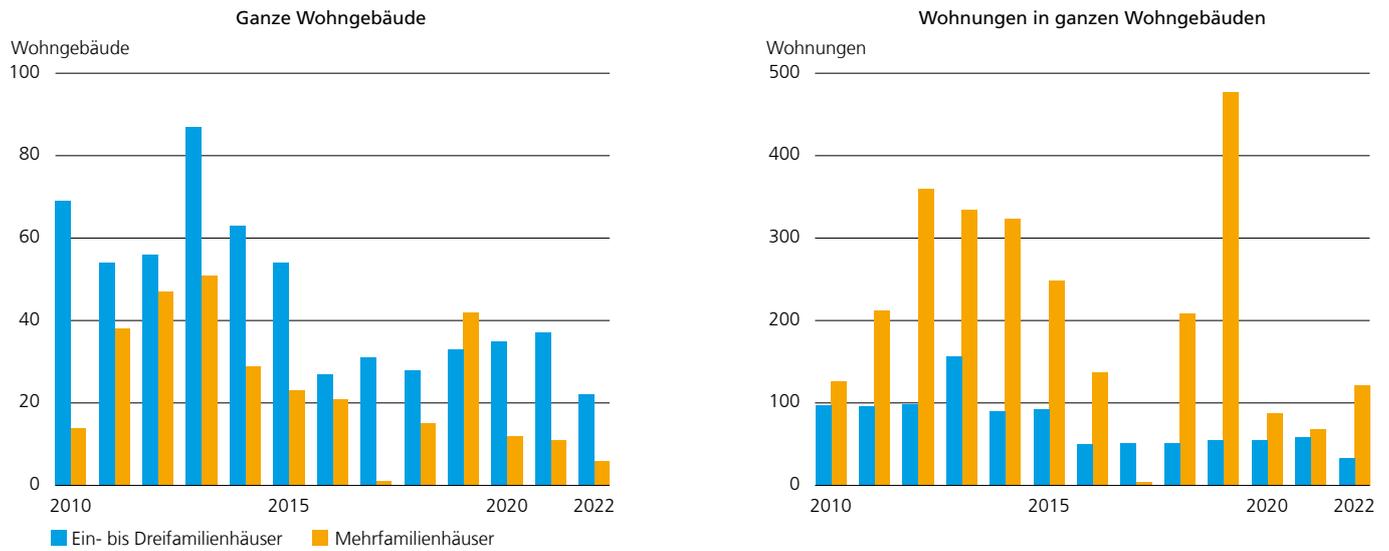
Wie viele Wohngebäude werden abgerissen oder umgewidmet?

Ein Blick in die Stuttgarter Baustatistik zeigt, dass jährlich nur 0,1 Prozent der Wohngebäude komplett abgerissen oder umgewidmet werden. Die Zahl der Abgänge schwankt dabei von Jahr zu Jahr erheblich und liegt im Zeitraum zwischen 2010 und 2022 im Mittel bei 70 Wohngebäuden. Rund zwei Drittel dieser Abgänge entfallen auf Ein- bis Dreifamilienhäuser (vgl. Abbildung 1 links). Die Zahl der registrierten Wohnungsabgänge hingegen beläuft sich auf ungefähr 280 pro Jahr. Die große Mehrheit hiervon, nämlich 75 Prozent, befand sich dabei in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 1 rechts).

Gehen Wohngebäude ab, stehen sie dem Wohnungsmarkt jedoch in aller Regel künftig wieder zur Verfügung: Bei 87 Prozent der Abgänge von Wohngebäuden liegt der Hauptgrund des Bauabgangs nämlich in der Errichtung eines neuen Wohngebäudes. Nutzungsänderungen spielen hingegen nur eine marginale Rolle (vgl. Abbildung 2).

Jedes Jahr werden im Durchschnitt 70 Wohngebäude abgerissen

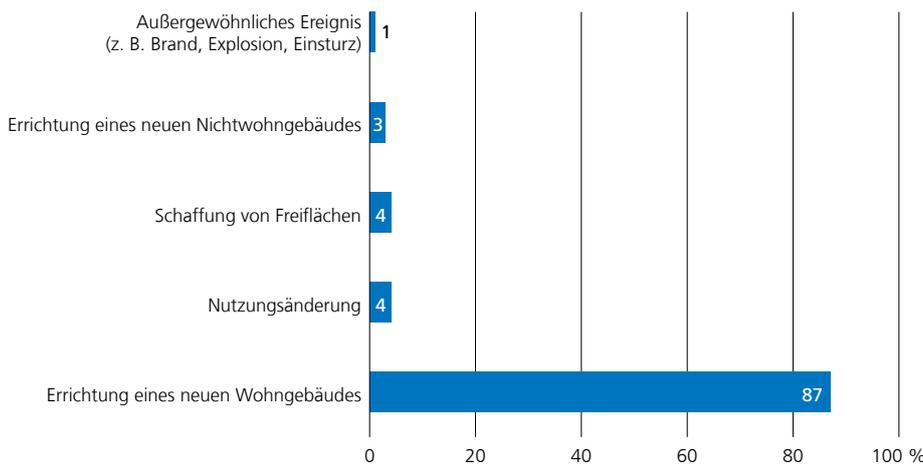
Abbildung 1: Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen in Stuttgart zwischen 2010 und 2022



Anmerkung: Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Welche Effekte hat der Ersatzneubau für den Wohnungsmarkt?

Der Ersatzneubau kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den Wohnungsbestand an die aktuellen und künftigen Bedarfe, Wohnwünsche und -anforderungen anzupassen (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Dies gilt besonders im Hinblick auf eine altersgerechte und barrierearme Ausstattung sowie die Energieeffizienz der Gebäude. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist der Ersatzneubau zugleich stadtplanerisch geboten. Durch eine Erhöhung der Nutzungsintensität kann auf bereits bebauten Flächen letztlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Dies zeigt sich beispielsweise in der neuen Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen oder dem Nachverdichtungsprojekt Kaindlstraße in Stuttgart-Vaihingen (siehe Fallbeispiele).

Ersatzneubau schafft durch dichtere Bauweisen zusätzlichen Wohnraum

Ersatzneubau ist allerdings meist auch ein Beitrag zu steigenden Mietpreisen: In der Regel entstehen teurere Wohnungen, während vergleichsweise günstige Wohnungen mit niedrigem Standard entfallen (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Daten zu diesem Thema liegen allerdings kaum vor. Andererseits trägt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum jedoch auch dazu bei, den Wohnungsmarkt insgesamt zu entlasten.

Um den Beitrag des Ersatzneubaus zur Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart zu beziffern, analysieren wir den Ersatz von Bestandswohngebäuden durch Neubau an gleicher Stelle in den Jahren 2010 bis 2020. Als Grundlage dienen die kleinräumigen Daten der Baustatistik auf Ebene der Baublockseiten (alle Gebäude eines Straßenabschnitts). Da Abriss und Neubau beim Ersatzwohnbau in einem zeitlichen Zusammenhang stehen, fließen nur diejenigen Fälle in die Betrachtung ein, in denen Abriss und Neubau von Wohnhäusern innerhalb von maximal fünf Jahren erfolgen. Ein Ersatzneubau im weiteren Sinne kann ferner den Abriss und den Neubau an verschiedenen Standorten beinhalten (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Derartige Fälle können in dieser Analyse jedoch nicht berücksichtigt werden.

KELTERSIEDLUNG

Lage: Stuttgart-Zuffenhausen

Altbestand: 24 Altbauten mit 105 Wohnungen, Baujahr 1937

Neubau: 14 Häuser mit 180 Wohnungen inkl. einer Pflege-WG (11 900 m² Wohnfläche)

Wohnungsgrößen: 45 bis 105 m² Wohnfläche,

Anteil geförderte Wohnungen: ca. 50 Prozent

Fertigstellung: 1. Bauabschnitt 2021, 2. Bauabschnitt 2024



KAINDLSTRASSE

Lage: Stuttgart-Vaihingen

Altbestand: drei Altbauten mit zwölf Wohnungen (710 m² Wohnfläche)

Neubau: 4 Häuser mit 29 Wohnungen (2270 m² Wohnfläche)

Wohnungsgrößen: 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen

Anteil geförderte Wohnungen: ca. 50 Prozent

Fertigstellung: 2020



Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 entstanden jährlich rund 360 neue Wohnungen im Rahmen von Ersatzneubauprojekten. Dies entspricht knapp einem Fünftel der gesamten Wohnungsbaufertigstellungen in der Stadt. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich in der Bilanz von Zu- und Abgängen ein deutliches Plus: Durch Ersatzneubau entstehen im Durchschnitt rund 90 Prozent zusätzliche Wohnungen gegenüber dem Altbestand.

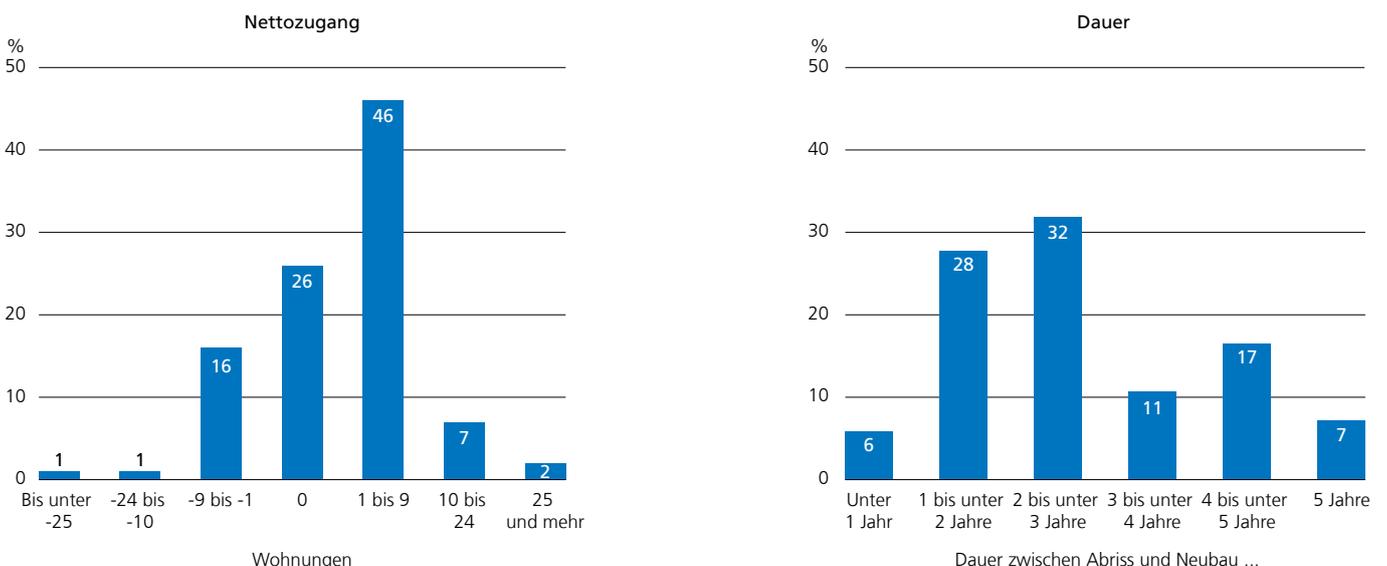
Etwa ein Fünftel aller neu gebauten Wohnungen entstehen durch Ersatzneubau

Bei den meisten Ersatzneubauprojekten kommen netto – also nach Abzug der Abrisse – nur wenige Wohnungen neu auf den Markt: Fast die Hälfte der Projekte weist einen Nettozugang von unter zehn Wohnungen auf. Nur jedes zehnte Projekt verfügt über einen größeren Wohnungssaldo von zehn und mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 3 links). Gleichzeitig entstehen bei einem Viertel der Ersatzneubauprojekte keine zusätzlichen Wohneinheiten und bei 18 Prozent werden weniger Wohnungen geschaffen als zuvor.

Eine negative Bilanz von Zu- und Abgängen bedeutet jedoch nicht zwangsläufig einen Verlust an Wohnfläche. Ein Beispiel hierfür ist das Neubauquartier an der Olnhauser und Auricher Straße im Stadtteil Stuttgart-Rot, wo die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zunächst 135 Wohnungen aus den 1950er-Jahren abgerissen und durch 90 Neubauwohnungen ersetzt hat. Durch den Neubau hat sich die Wohnfläche von 6700 auf rund 7500 Quadratmeter erhöht. Zudem wurde eine zweigruppige Kindertagesstätte mit rund 400 Quadratmetern geschaffen.

In der Regel dauert es vom Abriss bis zur Fertigstellung eines Wohnprojekts bis zu drei Jahre. So weisen zwei Drittel der Projekte eine Bauzeit von unter drei Jahren auf. Jedoch benötigt rund jedes fünfte Ersatzneubauprojekt eine längere Bauzeit von vier bis fünf Jahren (vgl. Abbildung 3 rechts).

Abbildung 3: Ersatzneubauprojekte in Stuttgart zwischen 2010 und 2020 nach Nettozugang und Dauer



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ersatz von Wohnungsbeständen im inneren Stadtgebiet von geringerer Bedeutung

Die meisten Wohneinheiten im Rahmen von Ersatzneubau wurden in den Jahren 2010 bis 2020 in den Stadtbezirken Bad Cannstatt (456 Wohnungen) und Vaihingen (423 Wohnungen) geschaffen. Auffällig ist, dass der Ersatz von Wohnungsbeständen im inneren Stadtgebiet eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Wohnungsbau hat. Während der Anteil des Ersatzneubaus an allen fertiggestellten Wohnungen hier nur bei 15 Prozent liegt, macht dieser im südlichen Stadtgebiet 20 Prozent und in den nördlichen Stadtbezirken 25 Prozent aus (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Ersatzneubauprojekte in Stuttgart zwischen 2010 und 2020 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	Ersatzneubau		
		Abgang von Wohnungen	Neubau von Wohnungen	Anteil an fertiggestellten Wohnungen insgesamt in %
Mitte	1 326	4	54	4
Nord	1 758	129	328	19
Ost	1 159	99	286	25
Süd	791	70	99	13
West	1 016	81	128	13
Inneres Stadtgebiet	6 050	383	895	15
Bad Cannstatt	1 961	262	456	23
Botnang	198	65	91	46
Feuerbach	1 600	152	226	14
Mühlhausen	224	57	77	34
Münster	172	16	53	31
Stammheim	199	9	47	24
Untertürkheim	213	14	22	10
Weilimdorf	998	317	395	40
Zuffenhausen	1 271	237	328	26
Äußeres Stadtgebiet Nord	6 836	1 129	1 695	25
Birkach	485	18	41	8
Degerloch	354	54	181	51
Hedelfingen	240	7	39	16
Möhringen	1 897	81	237	12
Obertürkheim	203	8	34	17
Plieningen	604	50	141	23
Sillenbuch	629	130	236	38
Vaihingen	2 024	206	423	21
Wangen	202	2	2	1
Äußeres Stadtgebiet Süd	6 638	556	1 334	20
Stuttgart	19 524	2 068	3 924	20

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Die Analyse der Baustatistik verdeutlicht somit, dass der Ersatzneubau nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leistet, sondern auch dazu beiträgt, die Wohnqualität in der Stadt zu verbessern. Die Stadt Stuttgart verfolgt das Ziel, die Potenziale für weitere Nachverdichtung zu nutzen und so stadtweit Wohnungsbau im Innenbereich zu ermöglichen. Zu diesem Zweck hat die Stadt im Rahmen der Studie „Potenzialanalyse Wohnen“ alle Nachverdichtungspotenziale im gesamten Stadtgebiet erfasst (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2021). In Stuttgart wird zudem über einige Ruinen und nicht mehr nutzbare Wohngebäude berichtet, die bereits seit längerem leer stehen (vgl. Jennewein 2024). Abriss und Neubau dieser Gebäude bietet die Möglichkeit weitere Wohnbaupotenziale zur erschließen. Allerdings liegen bisher keine kleinräumigen Daten zum Wohnungsleerstand in Stuttgart vor, um die Potenziale für den Ersatz maroder und schwer sanierbarer Wohngebäude abzuschätzen. Perspektivisch soll diesem Umstand durch den Aufbau eines Leerstandsmonitorings im Statistischen Amt abgeholfen werden. ●

Ersatzneubau schafft zusätzlichen Wohnraum und verbessert die Wohnqualität in der Stadt

Autor:

*Tobias Held
Tel.: (0711) 216-98580
tobias.held@stuttgart.de*

Literaturverzeichnis:

Jennewein, Andrea (2024): Leerstand kann kein Zustand sein. Fehlender Wohnraum in Stuttgart. In: Stuttgarter Zeitung, unter: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.fehltender-wohnraum-in-stuttgart-leerstand-kann-kein-zustand-sein.051cfd3d-446d-4a7b-a094-9332fcb5074b.html> (abgerufen am 09.02.2024).

Landeshauptstadt Stuttgart (2016): Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2021): Potenzialanalyse Wohnen Stuttgart. Schlussbericht. Gemeinderatsdrucksache 34/2021.

Von Bodelschwingh, Arndt; Niemuth, Thomas (2014): Ersatzneubau im Quartier – Aufwerten ohne Verdrängung? Chancen und Risiken aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive. In: BBSR (Hrsg.): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2014, 349-361.