

Matthias Strauß

So sieht das typische Mehrfamilienhaus in Stuttgart aus

Das Mehrfamilienhaus gehört – neben dem Einfamilienhaus – zu den häufigsten Wohnformen in Deutschland. Da Mehrfamilienhäuser auf relativ geringer Fläche vielen Menschen ein Zuhause bieten, ist diese Gebäudeart gerade in den Städten besonders oft anzutreffen. So zählen in Stuttgart aktuell knapp die Hälfte der 75 000 Wohngebäude zu den Mehrfamilienhäusern und enthalten insgesamt rund 80 Prozent aller Wohnungen. Deutschlandweit machen sie 16 Prozent der Wohngebäude aus und enthalten etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen. Damit spielt dieser Gebäudetyp für das Erreichen der gesteckten umweltpolitischen Ziele eine wichtige Rolle. Grund genug sich diesen Typus einmal näher anzuschauen.

Mehrfamilienhäuser enthalten laut Definition mindestens drei Wohnungen – in Stuttgart sind es im Durchschnitt fünf Wohneinheiten. Die Wohnungen selbst haben im Mittel 72 m² Wohnfläche und 3,4 Räume. Damit sind sie deutlich kleiner als Einfamilienhäuser, die in Stuttgart durchschnittlich 136 m² und 6,2 Zimmer umfassen.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts und nach Ende des zweiten Weltkriegs bis in die 1960er-Jahre wurden in Stuttgart besonders viele Mehrfamilienhäuser gebaut. Entsprechend stammt ein großer Teil der Gebäude aus dieser Zeit. Der älteste Bestand dieser Wohngebäude befindet sich im Stadtbezirk Wangen. Hier sind die Gebäude im Durch-

schnitt knapp 90 Jahre alt. Mit durchschnittlich 35 Jahren am jüngsten sind sie im Stadtbezirk Plieningen.

Das hohe Alter dieses Gebäudesegments zeigt sich auch bei der Heizung. Im Zuge der Umfrage zur Energiewende 2022 gaben die befragten Gebäudeeigentümer an, dass zwar knapp 50 Prozent der Mehrfamilienhäuser mit einer Zentralheizung beheizt werden, rund ein Drittel besitzt aber noch eine ältere Etagenheizung, acht Prozent sogar Einzelöfen. Überwiegend wird die Heizenergie durch Verbrennung von Gas erzeugt. Moderne Heizenergieträger wie Wärmepumpen oder Holzpellets spielen bislang nur eine marginale Rolle.

Laut Angaben in der Energiewendebefragung wurden an einem Mehrfamilienhaus in Stuttgart seit 1998 im Durchschnitt drei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Am häufigsten erfolgte der Austausch der Heizung (59 Prozent) und der Fenster (56 Prozent), nur 30 Prozent erhielten eine Dämmung der Außenwände. Der Endenergiebedarf der Gebäude liegt mit durchschnittlich 139 kWh/m² pro Jahr im mittleren Bereich (Effizienzklasse E).

Trotz der bislang an Mehrfamilienhäusern durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind nur rund ein Fünftel davon umfassend saniert. Entsprechend bedarf es noch großer Anstrengungen, um die Energieeffizienz in diesem Gebäudesegment nachhaltig zu steigern. ●

Abbildung: Eckdaten eines typischen Mehrfamilienhauses in Stuttgart 2022



* Durchschnittswerte

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Befragung zur Energiewende 2022; Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

Illustration Haus: © electriceye-stock.adobe.com