

Tobias Held, Matthias Strauß

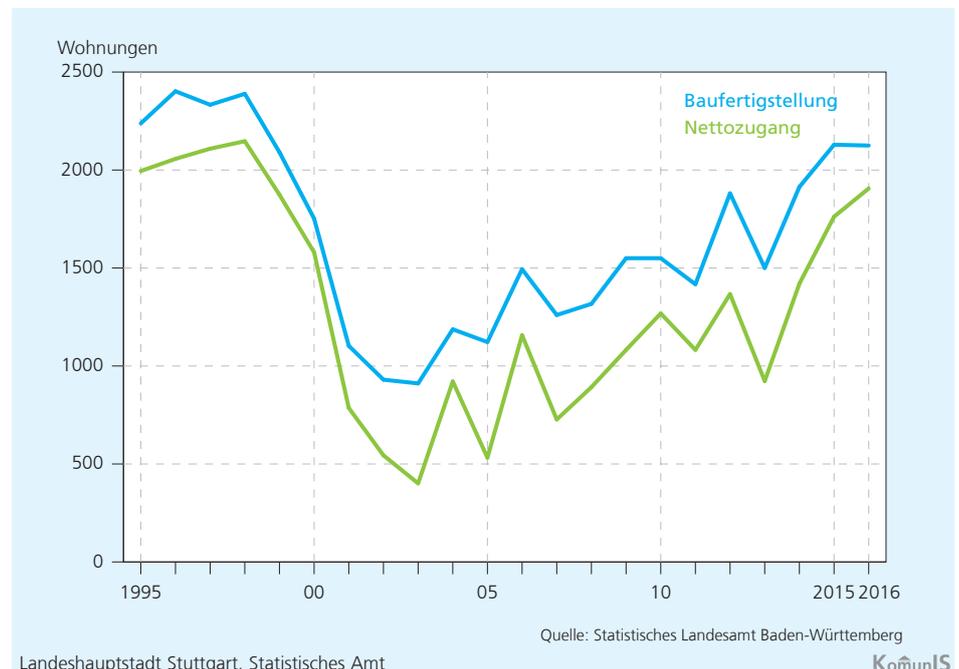
Wohnungsbau in Stuttgart: 2016 erneut hohes Neubauniveau

Mit 2125 fertiggestellten Wohnungen erreicht die Bautätigkeit 2016 das Vorjahresniveau

Im vergangenen Jahr wurden in Stuttgart insgesamt 2125 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das entspricht ziemlich genau der Fertigstellungszahl von 2129 Wohnungen des Jahres 2015. Der Wohnungsbau setzt sich damit auf hohem Niveau fort; so viele Wohnungen entstanden zuletzt Ende der 1990er-Jahre.

Nach Abzug der 2016 durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderungen dem Markt entzogenen 219 Wohnungen ergibt sich ein Nettozugang von 1906 Wohnungen. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 144 Wohnungen beziehungsweise acht Prozent (vgl. Abbildung 1).

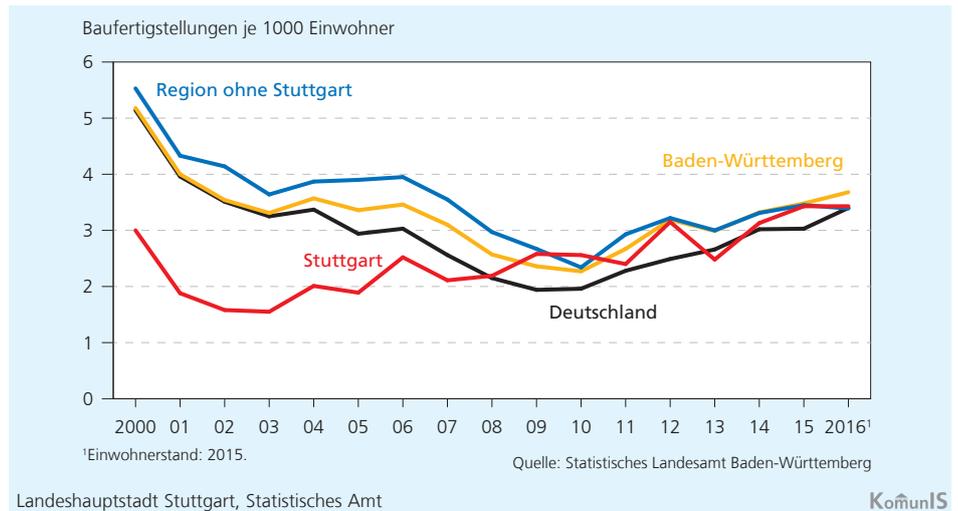
Abbildung 1: Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995



Die Baufertigstellungen im Bund und Land entwickelten sich weiter positiv

Während die Wohnungsbautätigkeit in der Landeshauptstadt bereits seit 2004 zunimmt, sind in Baden-Württemberg und Deutschland insbesondere ab 2011 wieder steigende Fertigstellungszahlen festzustellen. Im Bund und Land entwickelte sich der Wohnungsneubau 2016 erneut positiv. So stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland um 12,1 Prozent und in Baden-Württemberg um 5,8 Prozent. In der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) gingen die Baufertigstellungen jedoch um 1,8 Prozent leicht zurück. Bezogen auf die Bevölkerung erreichen die Neubauaktivitäten in der Landeshauptstadt inzwischen das Niveau der übrigen Region ohne Stuttgart (vgl. Abbildung 2).

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



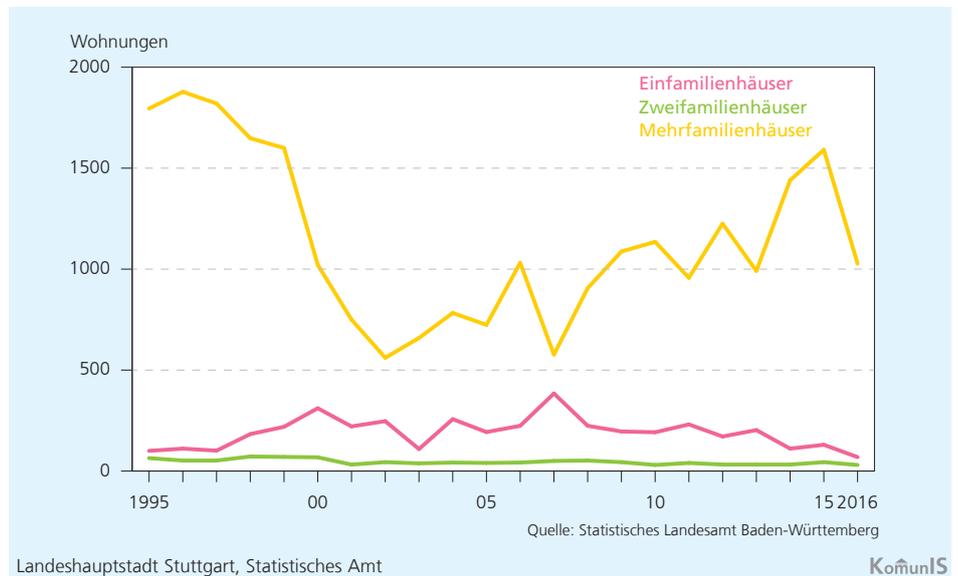
Stärkstes Wachstum bei Wohnheimen

2016 entstanden besonders viele Wohnungen in neuen Wohnheimen

Rund 40 Prozent der 209 neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese umfassen zusammen 99 Wohneinheiten. Der überwiegende Teil der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden entfällt mit 1653 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und Wohnheime. Besonders stark stiegen die Fertigstellungen in Wohnheimen. 2016 wurden 626 Wohneinheiten in neuen Wohnheimen errichtet. Zu dieser Kategorie zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte. Während die Baustatistik 2015 lediglich 61 Wohneinheiten in neu errichteten Systembauten für die Flüchtlingsunterbringung erfasste, waren es 2016 insgesamt 498 Wohneinheiten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging dagegen um 564 Wohnungen beziehungsweise 35 Prozent zurück (vgl. Abbildung 3).

225

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

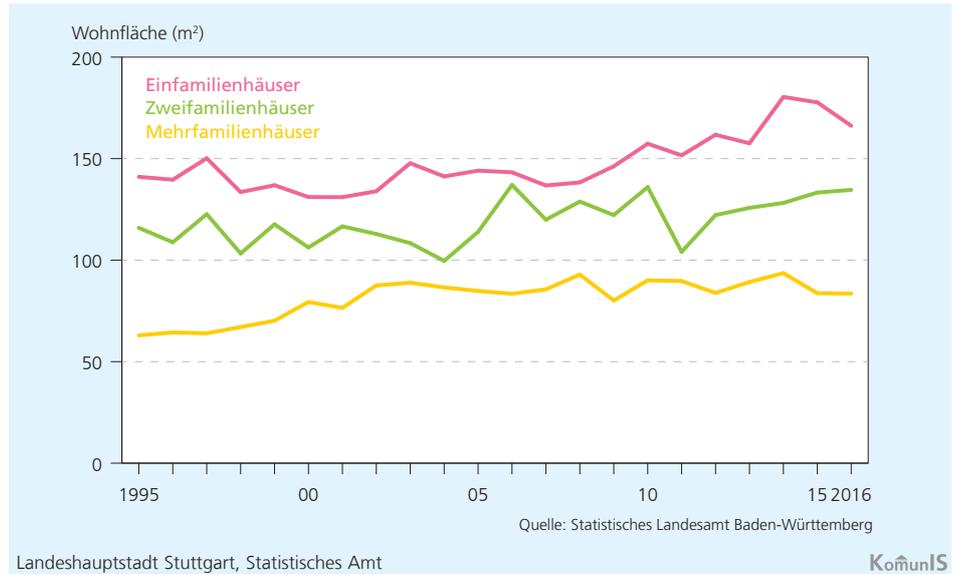


Durchschnittliche Wohnungsgröße geht zurück

Die hohe Zahl an neuen Wohnheimen drückt die durchschnittliche Wohnungsgröße

Die Berücksichtigung der Flüchtlingsunterkünfte in der Baustatistik schlägt sich in einem spürbaren Rückgang der durchschnittlichen Wohnungsgröße in neu errichteten Gebäuden nieder, die auf 68 Quadratmeter Wohnfläche (2015: 89 m²) sank. Neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren, wie im Vorjahr, im Schnitt 84 Quadratmeter groß (vgl. Abbildung 4). Damit sind neue Geschosswohnungen im Mittel rund vier Quadratmeter kleiner als in den vorangegangenen fünf Jahren (88 m²).

Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



Der Bau größerer Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohnungen spielte eine deutlich geringere Rolle bei den Neuerrichtungen als in den Vorjahren. Dies zeigt sich auch anhand der durchschnittlichen Wohnungszahl je Mehrfamilienhaus. Während zwischen 2012 und 2015 ein fertiggestelltes Mehrfamilienhaus durchschnittlich 10,7 Wohnungen umfasste, haben neue Mehrfamilienhäuser 2016 im Schnitt nur 9,7 Wohnungen.

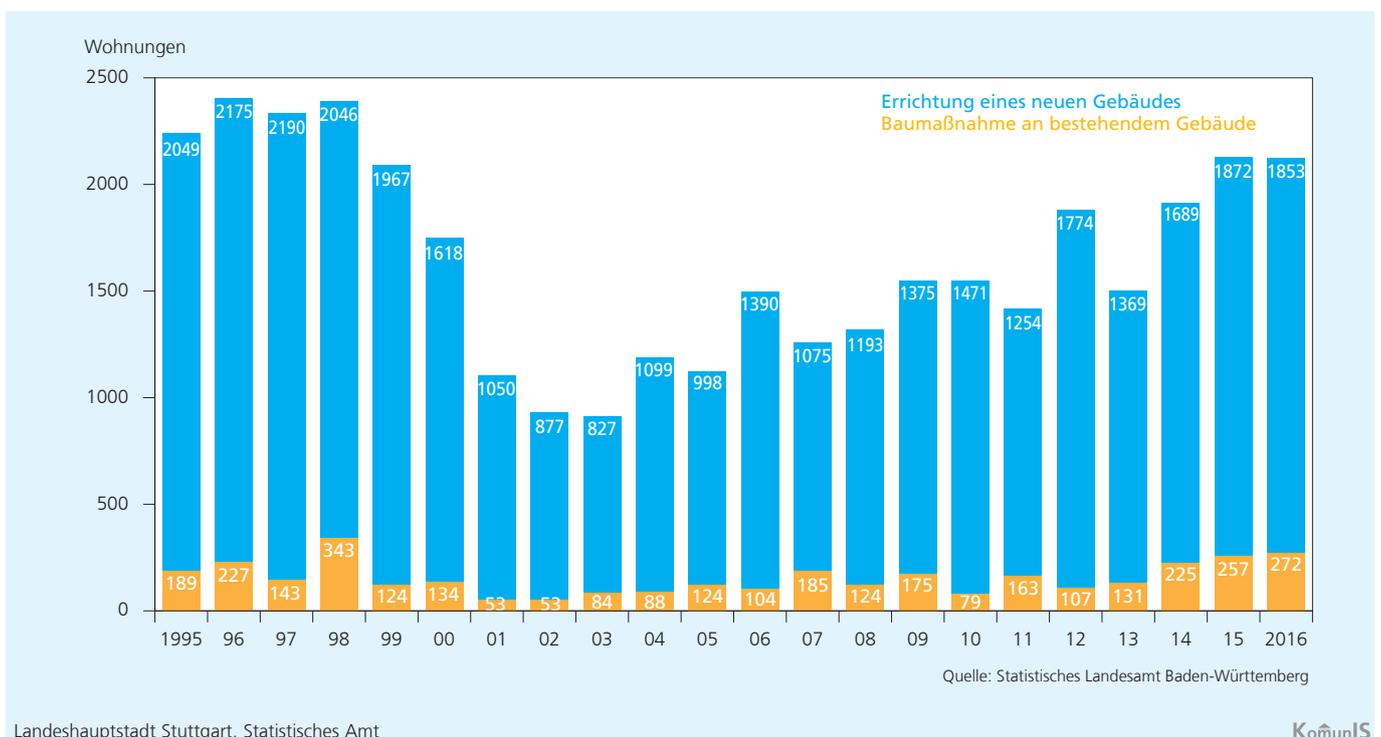
13 Prozent des Wohnungsneubaus im Bestand

Neben dem Wohnungsneubau entstanden 272 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Anbauten, Dachausbauten, Umnutzung gewerblicher Fläche in Wohnfläche etc.). Das sind rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus. Damit liegt das Verhältnis von Neubau und Baumaßnahmen im Bestand im Bereich der Vorjahre. In neu errichteten Gebäuden wurden 1853 Wohnungen fertiggestellt, davon 101 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

226

Die Um- und Ausbaquote bleibt nahezu unverändert

Abbildung 5: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Betrachtet man die 2016 in Stuttgart zusätzlich geschaffenen Wohnflächen von zusammen 149 475 m², so sind davon, wie im Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre, rund 16 Prozent im Bestand entstanden.

Weniger Wohnungsbau im inneren Stadtgebiet

Kleine und mittelgroße Neubauprojekte prägen die Bautätigkeit 2016 in Stuttgart

Anders als im Vorjahr, als allein 400 neue Wohnungen im Stadtquartier „Milaneo“ gebaut wurden (vgl. Held/Strauß 2016), prägten den Wohnungsbau im vergangenen Jahr vor allem kleinere und mittelgroße Neubauprojekte. Die meisten Wohnungen entstanden mit 45 Prozent in den nördlichen Außenbezirken (vgl. Tabelle 1). Der Anteil der in den Innenstadtbezirken gebauten Wohnungen ging auf 21 Prozent zurück (2015: 47 %). Spitzenreiter unter den Stadtbezirken ist Bad Cannstatt (427 Wohnungen), gefolgt von Vaihingen (278; davon 149 neue Wohnheimplätze für Studierende) und Mitte (189). Damit setzte sich die seit einigen Jahren zu beobachtende Verlagerung der Wohnbauschwerpunkte in die inneren Stadtbezirke 2016 nicht fort.

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Stuttgart 2016 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen		Wohnungen	
	insgesamt	%	insgesamt	%
Mitte	71	9,6	189	8,9
Nord	35	4,7	24	1,1
Ost	79	10,7	112	5,3
Süd	50	6,7	74	3,5
West	60	8,1	54	2,5
Inneres Stadtgebiet	295	39,8	453	21,3
Bad Cannstatt	55	7,4	427	20,1
Botnang	16	2,2	44	2,1
Feuerbach	35	4,7	145	6,8
Mühlhausen	8	1,1	5	0,2
Münster	1	0,1	1	0,0
Stammheim	9	1,2	27	1,3
Untertürkheim	18	2,4	94	4,4
Weilimdorf	32	4,3	109	5,1
Zuffenhausen	20	2,7	113	5,3
Äußeres Stadtgebiet Nord	194	26,2	965	45,4
Birkach	11	1,5	61	2,9
Degerloch	36	4,9	19	0,9
Hedelfingen	5	0,7	2	0,1
Möhringen	44	5,9	61	2,9
Obertürkheim	10	1,3	95	4,5
Plieningen	27	3,6	90	4,2
Sillenbuch	40	5,4	65	3,1
Vaihingen	62	8,4	278	13,1
Wangen	17	2,3	36	1,7
Äußeres Stadtgebiet Süd	252	34,0	707	33,3
Stuttgart	741	100,0	2 125	100,0

Foto: Neubau eines Studentenwohnheims in Stuttgart-Vaihingen (Foto: Matthias Strauß)



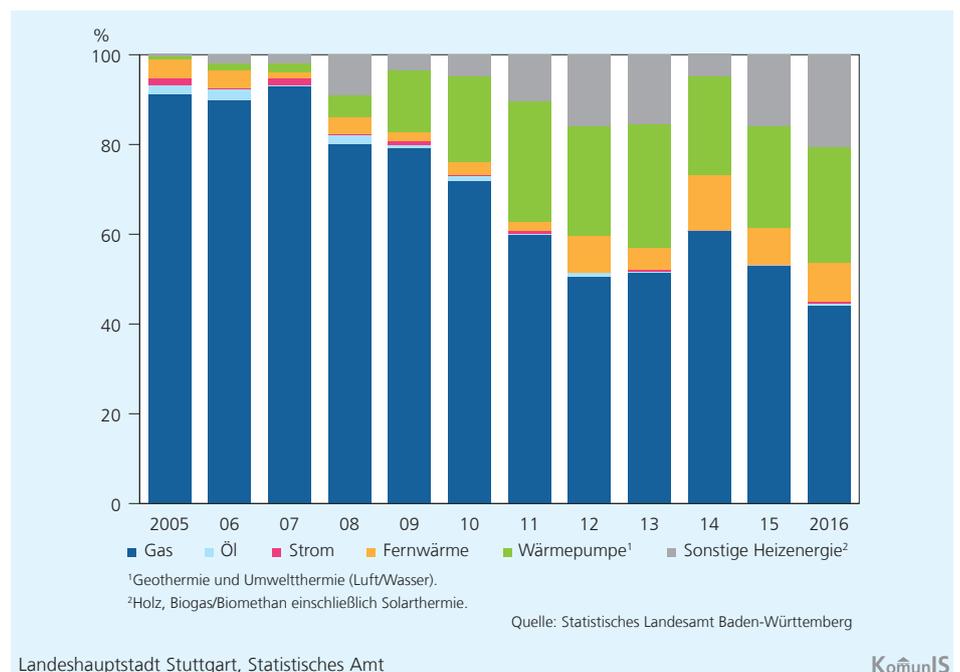
Wärmeversorgung der Wohnungsneubauten zunehmend durch erneuerbare Energien

Immer weniger neue Wohngebäude werden mit Gas beheizt

Gas ist mit 44 Prozent Anteil bei den neuen Wohngebäuden noch immer der wichtigste Heizenergieträger. Er verliert jedoch seit 2008 stetig an Bedeutung (vgl. Abbildung 6). Primär mit einer Wärmepumpe beheizt werden 26 Prozent der 2016 fertiggestellten Wohnhäuser. Der Anteil der zusammengefassten erneuerbaren Energien Holz, Biogas/Biomethan und Solarthermie konnte mit 21 Prozent gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte zulegen. Weitere 8 Prozent der neugebauten Wohngebäude werden durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Strom- und Ölheizungen wurden in den vergangenen beiden Jahren fast nicht mehr in neuen Wohnhäusern eingebaut.

228

Abbildung 6: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart seit 2005



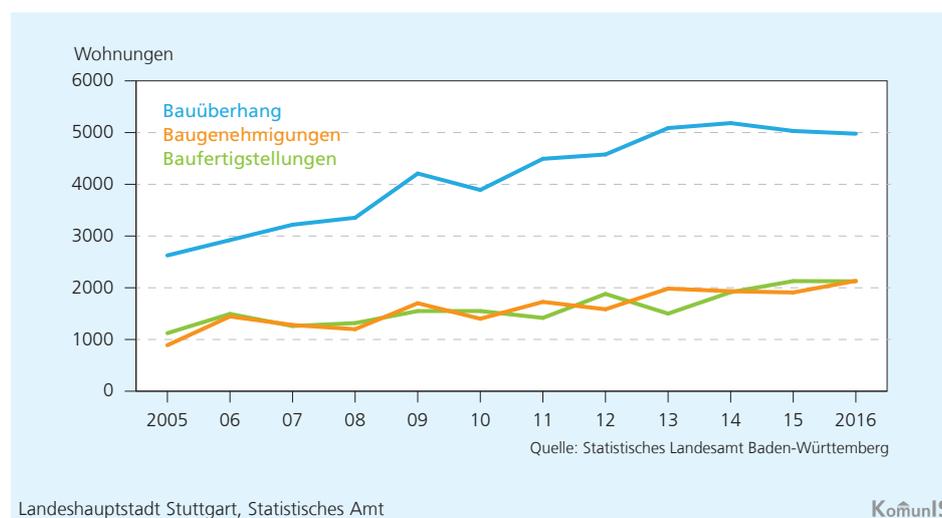
Bei den in neuen Wohngebäuden entstandenen Wohnungen ist ebenfalls Gas (40 %) die dominierende primäre Heizenergieart vor den zusammengefassten erneuerbaren Energien (33 %; + 21 %-Pkte). 14 Prozent der Neubauwohnungen werden mit Fernwärme beheizt, weitere 13 Prozent mit Wärmepumpen.

Ausblick: Baugenehmigungen lassen 2017 weiter hohe Neubautätigkeit erwarten

Die Baugenehmigungen steigen um 12 Prozent zum Vorjahr

Die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang liefern wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsbau. In der Landeshauptstadt wurden 2016 mit 2134 Wohnungen 12 Prozent mehr als im Vorjahr genehmigt (vgl. Abbildung 7). Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen wird allerdings durch die deutliche Zunahme an neuen Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften getragen (vgl. Strauß 2016). Diese wurden insbesondere im ersten Quartal 2016 genehmigt und teilweise bereits fertiggestellt. Im ersten Quartal 2017 wurden mit 400 Wohnungen wieder deutlich weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum.

Abbildung 7: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



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 zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Ende 2016 umfasste der Bauüberhang fast 5000 Wohnungen. Es sind somit relativ viele genehmigte Wohnungen noch nicht fertiggestellt.

Neun von zehn der genehmigten Wohnungen im Bauüberhang entstehen in neuen Wohnhäusern. Die Betrachtung nach dem Baufortschritt zum Jahresende 2016 zeigt, dass bei rund 76 Prozent dieser Wohnungen der Baubeginn bereits erfolgt ist. Bei knapp 43 Prozent der Wohnungen ist der Rohbau sogar bereits fertiggestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen folgt. Mit Blick auf die Genehmigungs- und Überhangszahlen dürfte das Wohnungsbauvolumen somit kurzfristig weiterhin ein relativ hohes Niveau erreichen.

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

Literaturverzeichnis:

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2016): Wohnungsbau in Stuttgart 2015: Höchster Stand seit 1998 erreicht. In: Statistik und Informationsmanagement 79, Monatsheft 6/2016; S. 161-166.

Strauß, Matthias (2016): Deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2016. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 9/2016, S. 231.