

## Wohnungsunternehmen dominieren Wohnungsneubau in Stuttgart

Matthias Strauß

In Stuttgart stellen Wohnungsunternehmen, also alle Unternehmen mit wirtschaftlichem Schwerpunkt auf dem Bau von Wohnungen und deren Verkauf oder Vermietung, die größte Gruppe der Bauherren von Neubauwohnungen dar. So wurden im Jahr 2013 für 979 (72 %) der insgesamt 1369 neu errichteten Wohnungen die Bauanträge von Wohnungsunternehmen gestellt, bei 214 (16 %) waren private Haushalte die Bauauftraggeber. 176 Wohnungen (13 %) entfielen auf öffentliche Bauherren und sonstige Unternehmen (vgl. Abbildung 1).

Im Baurecht hat der Bauherr als Auftraggeber beziehungsweise Antragsteller eines Bauvorhabens sowohl die wirtschaftliche als auch die rechtliche Verantwortung für dessen

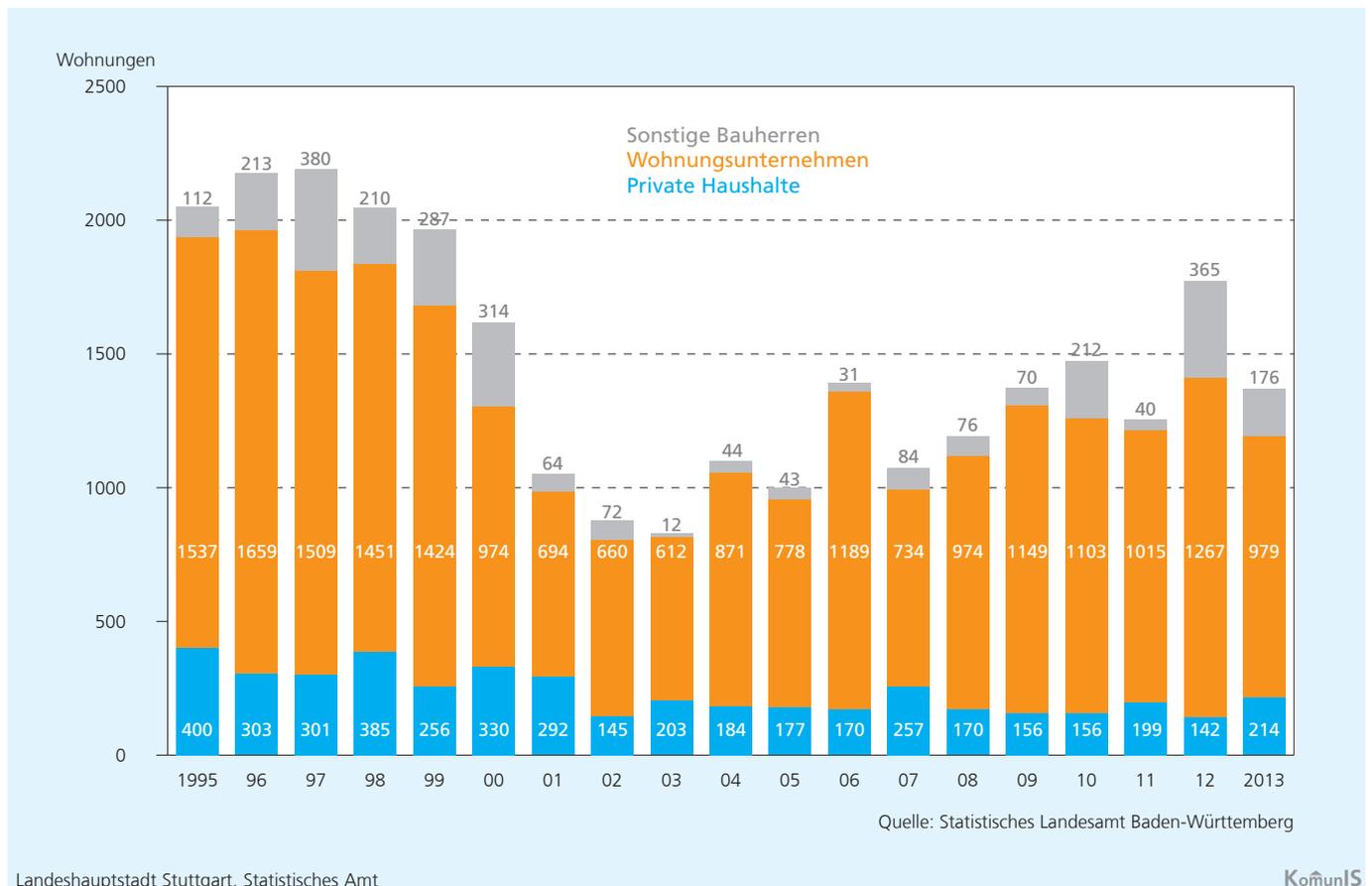
Durchführung. Er führt im eigenen Namen auf eigene oder auch fremde Rechnung ein Bauvorhaben durch oder kann dafür einen Vertreter ernennen. Bauherren können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein, wobei zwischen privaten Haushalten, Wohnungsunternehmen (einschließlich Immobilienfonds) und sonstigen Bauherren unterschieden wird. Letztere Gruppe beinhaltet öffentliche Bauherren, Organisationen ohne Erwerbszweck sowie sonstige Unternehmen.

Die Bauherrengruppe der Wohnungsunternehmen spielt in Stuttgart eine immer wichtigere Rolle. Hatten Wohnungsunternehmen zu Beginn der 1990er-Jahre noch durchschnittlich 69 Prozent der Neubauwohnungen beantragt, stieg dieser Anteil bis zum

Ende des vergangenen Jahrzehnts auf rund 78 Prozent. Diese Steigerung ging zu Lasten der privaten Haushalte, deren Anteil im selben Zeitraum von 28 Prozent auf 13 Prozent sank. Beim Anteil der übrigen Bauherren ist in Stuttgart dagegen kein Trend zu erkennen.

Wohnungsunternehmen dominieren in Stuttgart mittlerweile sämtliche Teilbereiche des Wohnungsneubaus. Abbildung 2 zeigt, dass selbst Ein- und Zweifamilienhäuser, noch Anfang der 1990er-Jahre die Domäne privater Bauherren, in Stuttgart mittlerweile überwiegend im Auftrag von Wohnungsunternehmen errichtet werden. Und auch bei den Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen konnten die Wohnungsunternehmen ihren Anteil weiter ausbauen.

Abbildung 1: Neu errichtete Wohnungen insgesamt in Stuttgart seit 1995 nach Bauherren



Ganz anders sieht die Verteilung der Bauherren von neuen Wohnungen in Baden-Württemberg aus. Hier, wie auch in Deutschland insgesamt, sind die privaten Haushalte die größte Bauherrengruppe. Im vergangenen Jahr wurden im Land etwas mehr als die Hälfte (54 %) aller Bauanträge der neu errichteten Wohnungen von privaten Haushalten gestellt, die Wohnungsunternehmen erreichten einen Anteil von 41 Prozent. Auf die sonstigen Bauherren entfielen 5 Prozent.

Die Ursache für diese Unterschiede liegt im wohnungspolitischen Schwerpunkt der Stadt. So bietet die

Stadt Stuttgart aufgrund ihrer Strategie der Innenentwicklung vorwiegend Bauflächen für größere Bauinvestoren und Projektentwickler und nur wenige bebaubare Grundstücke für individualisierten, privat geplanten Wohnungsbau an.

Um private Bauherren zukünftig wieder zu etablieren, fördert die Stadt seit einigen Jahren verstärkt vor allem Baugemeinschaften, also Zusammenschlüsse privater Bauherren. Als eine Maßnahme wurde dazu im Jahr 2012 eine Kontaktstelle im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingerichtet, die Baugruppen im Ver-

gabeverfahren von Baugrundstücken unterstützt. Interessierte können seit August 2014 über eine Online-Kontaktbörse<sup>1</sup> Kontakte zu bestehenden Baugemeinschaften knüpfen oder Partner zur Bildung einer neuen Baugemeinschaft finden. Darüber hinaus will die Stadt auch zukünftig mehr Grundstücke für private gemeinschaftliche Baugruppen bereitstellen.

<sup>1</sup> <http://service.stuttgart.de/lhs-services/baugemeinschaften/>

Abbildung 2: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart seit 1991 nach Bauherren

