

Hauptbeitrag

Strukturanalyse zum Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart

Manfred Arnold

1. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnen gehört zu den existenziellen Bedürfnissen der Menschen. Der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum und die darin befindlichen Wohnungen bilden die Grundlage für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Aufgrund der Sonderstellung des Gutes "Wohnung" wird die Wohnraumversorgung nicht alleine dem Marktmechanismus überlassen. Deshalb ist es auch Aufgabe des Staates, bedingt auch der Kommunen, in den Wohnungsmarkt steuernd einzugreifen und durch besondere Förderungen direkter und indirekter Art den Wohnungsmarkt sozialverträglich zu gestalten.

Wohnungsbestand bildet die Grundlage für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung

Zudem ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ein wichtiger Standortfaktor, der aufgrund seiner vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Wechselwirkungen sich auch in anderen Bereichen positiv bemerkbar macht. Denn ein funktionierender Wohnungsmarkt erhöht nicht nur die Attraktivität einer Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort, sondern kann zusätzlich mit der Bau- und Wohnungsbranche als Konjunkturmotor für eine weitere Entwicklung und Stärkung der Wirtschaftskraft dienen.

Funktionierender Wohnungsmarkt ist ein Standortfaktor

Die rege Bautätigkeit in den letzten Jahren sowie ein deutlicher Einwohnerrückgang verbunden mit einem erstmaligen Rückgang der Zahl der Haushalte als Wohnungsbedarfsträger haben für eine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Stuttgart gesorgt. Die Wohnbautätigkeit lag in Stuttgart in den letzten 20 Jahren bei durchschnittlich 2100 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr. Dies entspricht einer Bestandserneuerungsquote von grob 1 Prozent jährlich. Die aktuellen Baufertigstellungen tragen somit "nur" einen geringen Teil zur Gesamtversorgung mit Wohnraum bei, sind jedoch für die kurzfristige Beseitigung von Wohnungsempässen von Bedeutung. Deshalb kann nur eine kontinuierliche Bautätigkeit über einen längeren Zeitraum hinweg den Wohnungsbestand deutlich beeinflussen und somit die Wohnraumversorgung nachhaltig verbessern.

Entspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt

Aufgrund der starken Dynamik und Komplexität des Wohnungsmarktes ist eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler Ebene unverzichtbar. Zur Steuerung des Wohnungsmarktes muß daher für Politik und Planung eine stets aktuelle Informationsversorgung über den Wohnungsmarkt gewährleistet sein.

Wohnungsmarktbeobachtung für Politik und Planung unverzichtbar

Datenquellen: Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und laufende Bautätigkeitsstatistik

Datenquellen für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Stuttgart bilden die Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 sowie die laufende Bautätigkeitsstatistik mittels der die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erfolgt.¹

Für überregionale Vergleiche wurden Daten des Statistischen Landesamtes, insbesondere aus der Bautätigkeitsstatistik einschließlich der Bestandsfortschreibung sowie der 1-Prozent-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 im Rahmen des Mikrozensus, herangezogen.

2. Die Struktur des Gebäudebestandes

2.1 Gebäude mit Wohnraum

Knapp 70 000 Wohngebäude in Stuttgart

In der Landeshauptstadt Stuttgart gab es zum Jahresende 1996 rund 69 300 Wohngebäude; zum 31. Dezember 1995 wurde ein Bestand von 69 021 Wohngebäuden ermittelt². Neben den Wohngebäuden, die überwiegend (mindestens zur Hälfte) Wohnzwecken dienen und (im Rahmen der Bestandsfortschreibung) ohne Wohnheimnutzung sind³, existierten noch 2868 Nichtwohngebäude mit Wohnraum. Das sind Gebäude, die zwar überwiegend Nichtwohnzwecken dienen, aber dennoch Wohnraum beinhalten (z.B. Schule mit Hausmeisterwohnung oder Büro- und Geschäftshaus mit Wohnungen im Dachstock).

Seit 1950 78 % mehr Wohngebäude

Seit 1950 hat sich die Zahl der Wohngebäude von 38 785 um über 30 000 (+ 78 %) auf den heutigen Bestand erhöht. Die Zuwachsraten und auch die absoluten Zuwächse haben sich dabei allerdings, abgesehen von Konjunkturspitzen, deutlich abgesenkt. Die Zahl der Nichtwohngebäude mit Wohnraum hat sich seit 1987 (2719) um 5,5 Prozentpunkte auf den heutigen Bestand erhöht.

¹ Die aktuelle Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erfolgt auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung als Teil der Volkszählung vom 25. Mai 1987. Dabei wurden die Gebäude mit Wohnraum erfaßt, die bis zum aktuellen Zeitpunkt mit den Daten der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen und Abgänge) fortgeschrieben werden. In der Vergangenheit waren die Gebäude- und Wohnungszählungen von 1950, 1956, 1961 und 1968 die Basis für die Bestandsfortschreibung.

² Die genauen Bestandsdaten zum 31.12.1996 liegen erst in der zweiten Jahreshälfte vor. Die Strukturanalyse bezieht sich deshalb auf die Bestandsdaten von Anfang 1996, zumal durch die geringfügige Bestandsveränderung keine Veränderung der Struktur eintritt.

³ Zusätzlich gibt es noch 527 Wohnheime (Wohngebäude mit Wohnheimnutzung), die allerdings einen eigenen abgeschlossenen Wohnungsteilmarkt bilden und in der amtlichen Bestandsfortschreibung nicht enthalten sind.

2.2 Gebäudealter

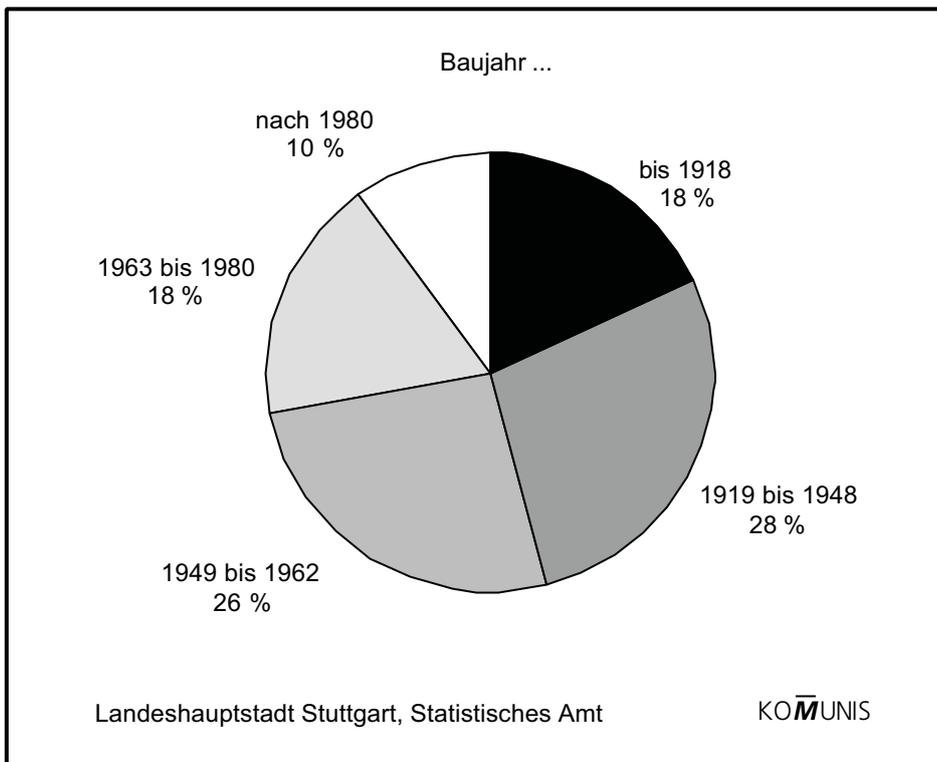
Die Entwicklung des Gebäudebestandes und der quantitative Verlauf der Aufsiedelung und Verdichtung spiegelt sich deutlich in der Altersstruktur der Gebäude wider. Knapp die Hälfte (46 %) des aktuellen Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart ist vor 1949 errichtet worden. Noch beinahe jedes fünfte Wohngebäude (18 %) stammt aus der Zeit vor 1918. Während in der Folgezeit bis 1948 im Land vergleichsweise wenig gebaut wurde, erlebte die Landeshauptstadt in der Zwischenkriegsphase eine stürmische Entwicklung. Über 28 Prozent der Wohngebäude in Stuttgart von heute stammen noch aus dieser Zeit.

Fast die Hälfte aller Wohngebäude vor 1949 errichtet

Betrachtet man den nach dem Krieg errichteten Bestand an Wohngebäuden näher, so zeigt sich, wie der Umfang der Neubautätigkeit in den fünf Jahrzehnten seit Kriegsende kontinuierlich abgenommen hat. Während aus der Wiederaufbauphase von 1949 bis 1962 heute noch über ein Viertel (26 %) der Wohngebäude stammen, sind in dem etwa gleich langen Zeitraum von 1981 bis 1995 nur ein Zehntel (10 %) des Wohngebäudebestandes errichtet worden. Faßt man die Gebäude zusammen, die in den letzten 33 Jahren (Baujahr 1963 bis 1995) errichtet wurden, so ergibt sich mit einem Bestandsanteil von 28 Prozent nur unmerklich mehr (+ 2 %-Pkte) als in der dreizehnjährigen Wiederaufbauphase von 1949 bis 1962 (26 %).

Ein weiteres Viertel der Wohngebäude aus der Wiederaufbauphase (1949 - 1962)

Abbildung 1: Altersstruktur des Wohngebäudebestandes in Stuttgart 1995



Mikrozensus als Basis
für den Regions- und
Landesvergleich

Will man die Daten zur Altersstruktur des Wohngebäudebestandes von Stuttgart mit aktuellen überregionalen Ergebnissen vergleichen, so muß man auf die Ergebnisse der 1-Prozent-Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 zurückgreifen, die im Rahmen des Mikrozensus vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg durchgeführt wurde.

Wohnungsbau in der
Region und im Land
von 1969 bis 1993
doppelt so hoch

Der in den Jahren von 1969 bis 1993 errichtete Bestand an Wohngebäuden liegt in Stuttgart mit einem Anteil von 20 Prozent deutlich unter dem Wert von Baden-Württemberg bzw. der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt, wo mit fast 40 Prozent bzw. sogar fast 42 Prozent der doppelte Anteil am aktuellen Wohngebäudebestand in diesem Zeitraum errichtet worden ist. Dieser von allen Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs geringste Anteil an Neubauten (Baujahr 1969 bis 1993) ist in der Landeshauptstadt überwiegend auf das in Stuttgart nur noch bedingt für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehende Flächenpotential und auf die hohen Baulandpreise in Stuttgart zurückzuführen. Die Nähe zu Stuttgart hat zusammen mit einer weiter verbesserten Nahverkehrsanbindung die Siedlungsentwicklung vor allem in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart spürbar beeinflußt.

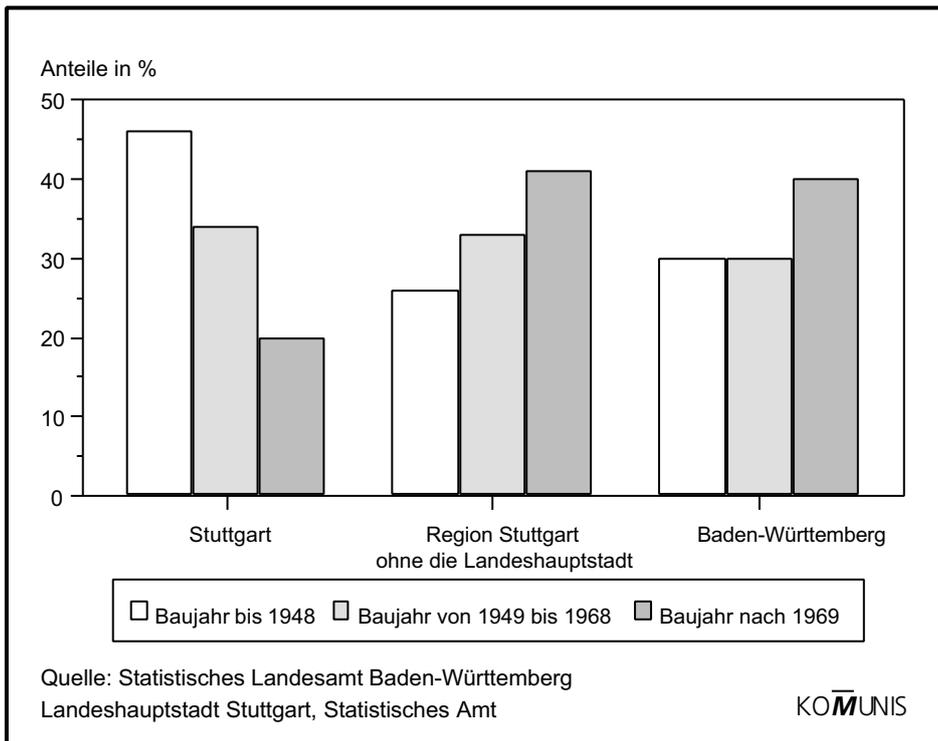
Bautätigkeit in Stuttgart
während der Wiederauf-
bauphase auf dem Höhe-
punkt

Während in Stuttgart die Bautätigkeit in der Zwischenkriegsphase und direkt danach in der Wiederaufbauphase mit Abstand am stärksten war, setzte die Wohnbautätigkeit vor allem in den Gemeinden der Region Stuttgart, aber auch in ganz Baden-Württemberg erst nach 1957 verstärkt ein. Eine Bautätigkeit, die in Stuttgart selbst mangels größerer Flächen für die Siedlungsexpansion nur bedingt stattfinden konnte. Die Bautätigkeit im Umland (Region Stuttgart) kann seit 1958 als weitgehend ungebremst bezeichnet werden, da weit über die Hälfte (ca. 60 %) des aktuellen Wohngebäudebestands aus der Zeit nach 1957 stammt, in Stuttgart selbst jedoch nur gut ein Drittel (36 %) ausmacht.

Mittlerweile sind auch
in der Region und im
Land die Boomjahre
vorbei

In den letzten 20 Jahren verlief die Entwicklung der Wohnbautätigkeit im Land Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt etwa parallel, war aber fast doppelt so stark wie in Stuttgart selbst. Allerdings scheinen nun die Boomjahre im Land und in der Region vorbei zu sein. Während sich die Wohnbautätigkeit in der Landeshauptstadt stabilisiert und bei für Stuttgart "normalen" Verhältnissen eingependelt hat, ist im Land und in der Region durch den starken Rückgang der letzten beiden Jahre die Wohnbautätigkeit auf ein Normalmaß abgesunken, jedoch im Verhältnis immer noch stärker als in Stuttgart.

Abbildung 2: Altersstruktur des Wohngebäudebestandes im Regionalvergleich zum 30. September 1993



2.3 Gebäudegröße

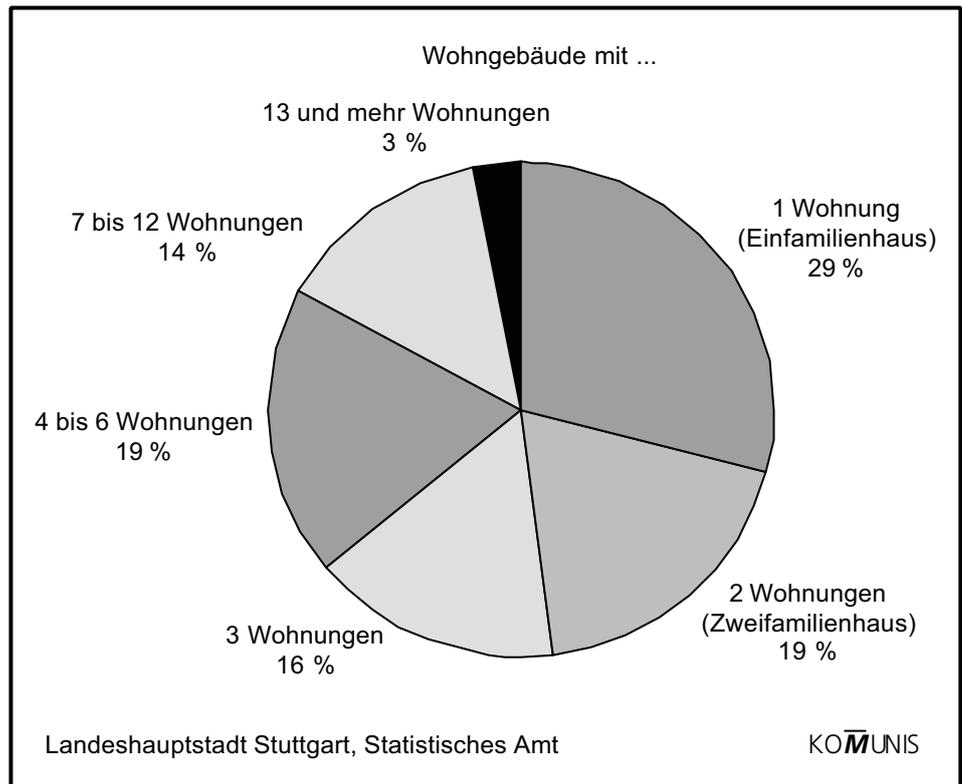
Entscheidender als die Veränderung und die Anzahl der Wohngebäude ist für das Siedlungsgefüge die Differenzierung des Bestandes an Wohngebäuden nach der Größe. Die Größenstruktur des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart ist im Überblick in Abbildung 3 dargestellt. Danach waren 1995 29 Prozent (19 856) der Wohngebäude Einfamilienhäuser und 19 Prozent (13 227) Zweifamilienhäuser. Zusammengerechnet ist also fast jedes zweite (48 %) Wohngebäude ein Ein- oder Zweifamilienhaus.

Die andere Hälfte (52 %) der bestehenden Wohngebäude sind demnach Mehrfamilienhäuser, wobei die Dreifamilienhäuser mit 16 Prozent (10 937) einen vergleichbar hohen Anteil am Wohngebäudebestand und für Stuttgart aufgrund seiner Kessel- und Hanglage eine typische Gebäudegröße darstellen. Daneben beträgt der Anteil der Wohngebäude mit 4 bis 6 Wohnungen 19 Prozent (13 357) und 14 Prozent (9584) bei den Wohngebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen am gesamten Wohngebäudebestand. Der Anteil der großen Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen liegt schließlich bei 3 Prozent (2060).

Fast die Hälfte aller Wohngebäude in Stuttgart sind Ein- oder Zweifamilienhäuser

17 % der Wohngebäude haben 7 und mehr Wohnungen

Abbildung 3: Wohngebäudebestand in Stuttgart 1995 nach der Anzahl der Wohnungen



Anteil der Einfamilienhäuser hat sich seit 1961 leicht erhöht

Seit der Gebäude- und Wohnungszählung von 1961 hat sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Wohngebäudebestand leicht von 46 Prozent auf 48 Prozent bis heute erhöht. Allerdings hat sich dabei die Struktur zugunsten der Einfamilienhäuser verschoben (Erhöhung von 24 % auf 29 %). Der Anteil der Zweifamilienhäuser ist von 22 Prozent im Jahre 1961 auf einen aktuellen Anteil von 19 Prozent abgesunken. Die Strukturverschiebung hat sich aber primär mit der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 und dem Wegfall der Zweifamilienhaus-Förderung nach 1986 ergeben. Denn bei der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 sind nicht die bauplanmäßigen Gegebenheiten gemäß dem Baugenehmigungsverfahren und der laufenden Bautätigkeitsstatistik abgebildet worden, sondern es wurde auf die tatsächliche Nutzung der Gebäude abgestellt.⁴

⁴ Wurden mehrere Wohnungen in einem Gebäude von nur einem Haushalt bewohnt, so wurden diese Wohnungen nur als eine Wohnung gezählt. Auch sind nur zu gewerblichen Zwecken genutzte Wohnungen nicht berücksichtigt worden.

Gemäß der Fortschreibung des Wohngebäudebestandes mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik hätte der Bestand an Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern zum Zählungstichtag deutlich höher liegen müssen. Ein Teil dieses Verlustes an Wohnungen ("Verkleinerung" der Wohngebäude) beruht vermutlich auf Zusammenlegungen oder Umnutzungen von Wohnungen (steuerliche Einliegerwohnungen), denn der Bestand an Einfamilienhäusern lag ziemlich genau um die Differenz bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern über dem Zuwachs gemäß Baufertigstellungsstatistik.

Durch Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen ging Bestand an Zwei- und Mehrfamilienhäusern zurück

Die Strukturverschiebung mag in Stuttgart zwar beträchtlich erscheinen (ca. 2000), aber im Vergleich dazu war dieser "Wohnungsverlust" in Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart wesentlich stärker als in Stuttgart selbst. Gründe hierfür sind unterschiedliche Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt im Vergleich zu Stuttgart wie beispielsweise ein wesentlich höherer Eigentumsanteil, geringere Mieterlöse und eine andere Siedlungs- bzw. Gebäudestruktur.

"Wohnungsverluste" durch Zusammenlegungen und Umnutzungen im Land und in der Region noch viel höher

Bei den Mehrfamilienhäusern insgesamt ist von 1961 bis heute der Anteil von 54 Prozent auf 52 Prozent gesunken. Für eine differenziertere Betrachtung der Größenstruktur der Mehrfamilienhäuser gibt es erst seit der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 entsprechende Daten, die in obiger Grafik bereits dargestellt und erläutert wurden. Seit der letzten Zählung von 1987 hat sich an der heute bestehenden Struktur nur wenig geändert. Die Abweichungen der Anteile beläuft sich auf maximal plus/minus 0,5 Prozentpunkte, wobei der Anteil der großen Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen leicht angestiegen und der der "kleineren" Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen leicht abgesunken ist.

Seit der letzten Zählung 1987 wenig Änderungen in der Größenstruktur der Wohngebäude

Im Vergleich zur Landeshauptstadt sind im Land Baden-Württemberg der überwiegende Teil (82 %) der Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser ist mit 57 Prozent dabei doppelt so hoch, der Anteil der Zweifamilienhäuser allerdings mit 25 Prozent nur um 6 Prozentpunkte höher als in Stuttgart. Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt, wo mit einem Anteil von insgesamt 81 Prozent der Wohngebäude Einfamilienhäuser (54 %) bzw. Zweifamilienhäuser (27 %) sind.

In Baden-Württemberg sind 82 %, in der Region 81 % der Wohngebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser

Bei den Mehrfamilienhäusern spiegelt sich die großstädtische Siedlungsstruktur von Stuttgart in einem 2,5fachen Anteil (52 %) am Wohngebäudebestand im Vergleich zur ländlichen Siedlungsstruktur von Baden-Württemberg (18 %) und der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt (19 %) wider.

Tabelle 1: Wohngebäudebestand nach der Anzahl der Wohnungen im Zeit- und Regionalvergleich

| Jahr (31.12.) | Wohn- gebäude insgesamt | Davon mit . . . Wohnungen | | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------|------|---------|------|------------|------|
| | | 1 | | 2 | | 3 und mehr | |
| | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Stuttgart | | | | | | | |
| 1961 ¹⁾ | 52 916 | 12 594 | 23,8 | 11 640 | 22,0 | 28 682 | 54,2 |
| 1968 ¹⁾ | 57 606 | 14 264 | 24,8 | 12 331 | 21,4 | 31 011 | 53,8 |
| 1986 ²⁾ | 66 377 | 16 897 | 25,5 | 14 177 | 21,3 | 35 303 | 53,2 |
| 1987 ³⁾ | 66 488 | 18 944 | 28,5 | 13 133 | 19,8 | 34 411 | 51,7 |
| 1995 | 69 021 | 19 856 | 28,8 | 13 227 | 19,2 | 35 938 | 52,0 |
| Region Stuttgart ohne Stuttgart | | | | | | | |
| 1995 | 389 659 | 211 444 | 54,3 | 103 631 | 26,6 | 74 584 | 19,1 |
| Region Stuttgart insgesamt | | | | | | | |
| 1995 | 458 680 | 231 300 | 50,4 | 116 858 | 25,5 | 110 522 | 24,1 |
| Baden-Württemberg | | | | | | | |
| 1995 | 2 041 819 | 1 168 398 | 57,2 | 513 270 | 25,1 | 360 151 | 17,7 |

¹⁾ Gebäude- und Wohnungszählung.

²⁾ Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1968.

³⁾ Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987.

3. Die Struktur des Wohnungsbestandes

3.1 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

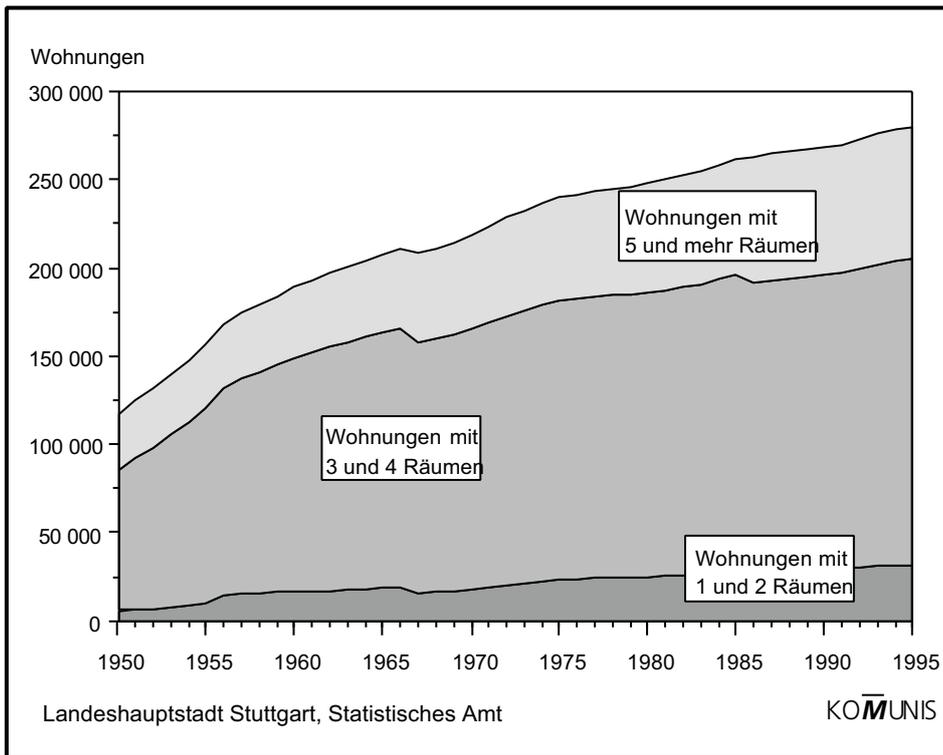
In der Landeshauptstadt Stuttgart gab es zum Ende des Jahres 1996 rund 282 200 Wohnungen. Zum 31. Dezember 1995 befanden sich in den Wohngebäuden (ohne Wohnheime, vgl. Fußnote 3) und den Nichtwohngebäuden mit Wohnraum 280 100 Wohnungen.

Wenn man die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stuttgart seit 1950 betrachtet, kann man einen ähnlichen Verlauf wie bei den Wohngebäuden erwarten. Der Wohnungsbestand hat sich jedoch seit 1950 von 117 046 Wohnungen um 139 Prozent auf das 2,4fache erhöht. Der Grund für den wesentlich stärkeren Anstieg ist, daß die nach dem 2. Weltkrieg errichteten Gebäude durchschnittlich mehr Wohnungen beinhalten als im damals vorhandenen Ausgangsbestand, obwohl die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser leicht angestiegen ist. Diese Entwicklung wurde aber auf der anderen Seite durch die Vergrößerung der Mehrfamilienhäuser überkompensiert. Das heißt, die Wohngebäude beinhalten im Durchschnitt mehr Wohnungen als früher. Zudem hat sich der Wohnungsbestand durch den weiteren Ausbau bereits bestehender Gebäude (z.B. durch Dachausbau) oder die Umnutzung von gewerblichen Gebäuden außerhalb des Neubaus weiter erhöht. In den letzten 15 Jahren gingen durchschnittlich 10 Prozent der Wohnungsfertigstellungen aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden hervor.

Der Wohnungsbestand ist seit 1950 wesentlich stärker expandiert als der Gebäudebestand, . . .

. . . weil Mehrfamilienhäuser heute aus mehr Wohnungen bestehen

Abbildung 4: Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1950 nach der Anzahl der Wohnräume

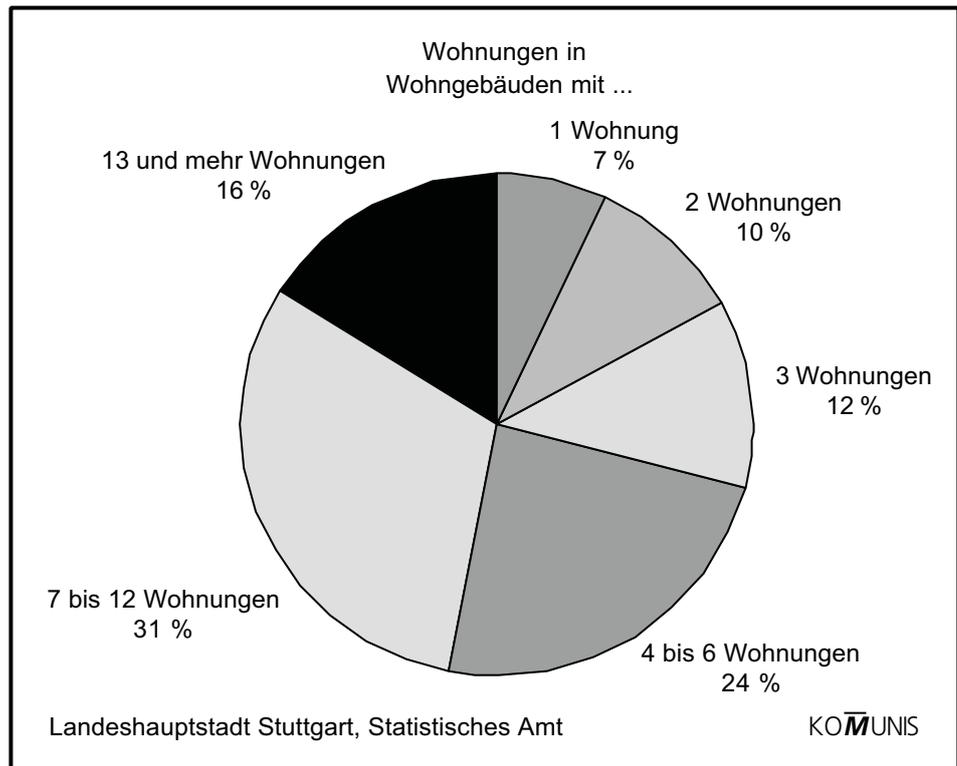


3.2 Die Wohnungen nach der Gebäudegröße

Für eine genauere Analyse der Wohnungsversorgung muß die Verteilung der Wohnungen auf verschiedene Gebäudetypen ermittelt werden. Für ein Ballungszentrum wie die Landeshauptstadt Stuttgart genügt es allerdings nicht, eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Mehrfamilienhäusern vorzunehmen, sondern die Mehrfamilienhäuser müssen aufgrund ihrer großen Bedeutung differenzierter betrachtet werden. Da sich über 95 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden befinden, wird nur die Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden (273 435) näher betrachtet.

Mehrfamilienhäuser müssen aufgrund ihrer Bedeutung für den Stuttgarter Wohnungsmarkt differenzierter betrachtet werden

Abbildung 5: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in Stuttgart 1995 nach der Anzahl der Wohnungen



Ein- und Zweifamilienhäuser (48 %) weisen nur 17 % der Wohnungen in Stuttgart auf

44 % der Wohnungen in Wohngebäuden mit 7 Wohnungen und mehr

Obwohl fast die Hälfte (48 %) der Wohngebäude in Stuttgart Ein- und Zweifamilienhäuser sind, ist dieser Gebäudetyp für die Wohnungsversorgung in der Landeshauptstadt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung, denn nur insgesamt 17 Prozent (46 310) der Wohnungen in Wohngebäuden sind in diesem Gebäudetyp vorhanden. Davon sind 7 Prozent (19 856) der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 10 Prozent (26 454) der Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

12 Prozent (32 811) der Wohnungen befinden sich in Dreifamilienhäusern und 24 Prozent (66 259) der Wohnungen sind in Wohngebäuden mit 4 bis 6 Wohnungen. Weiterhin beinhalten die Wohngebäude mit 7 bis 12 Wohnungen 31 Prozent (83 767) der Wohnungen in Wohngebäuden und zu guter Letzt entfällt auf die Wohnungen in den ganz großen Wohngebäuden mit 13 und mehr Wohnungen ein Anteil von 16 Prozent (44 288).

Vergleicht man diese Zahlen mit früher (ab 1961), so stellt man fest, daß die anteilmäßige Wohnungsversorgung durch die Ein- und Zweifamilienhäuser leicht gesunken ist, obwohl der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohngebäudebestand insgesamt sogar leicht angestiegen ist. Dies liegt, wie bereits erwähnt, daran, daß eine Strukturverschiebung von den Zweifamilien- zu den Einfamilienhäusern stattgefunden hat und die Mehrfamilienhäuser in den letzten 35 Jahren im Durchschnitt etwas größer geworden sind.

In Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart tragen die Ein- und Zweifamilienhäuser trotz ihrer überragenden Stellung (Bestandsanteil über 80 %) nur zur Hälfte (50 % bzw. 49 %) zur gesamten Wohnungsversorgung bei. Die Mehrfamilienhäuser haben trotz ihres geringen Anteils am Wohngebäudebestand (weniger als 20 %) bereits auch in ländlicheren Gegenden (mit einem Anteil von 50 % bzw. 51 % der Wohnungen) eine genauso starke Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung wie die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Land und in der Region fast die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Tabelle 2: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach der Anzahl der Wohnungen im Zeit- und Regionalvergleich

| Jahr (31.12.) | Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt | Davon in Wohngebäuden mit . . . Wohnungen | | | | | |
|--|---|---|------|-----------|------|------------|------|
| | | 1 | | 2 | | 3 und mehr | |
| | | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Stuttgart | | | | | | | |
| 1961 ¹⁾ | 184 958 | 12 594 | 6,8 | 23 280 | 12,6 | 149 084 | 80,6 |
| 1968 ¹⁾ | 202 854 | 14 264 | 7,0 | 24 662 | 12,2 | 163 928 | 80,8 |
| 1987 ²⁾ | 258 743 | 18 944 | 7,3 | 26 266 | 10,2 | 213 533 | 82,5 |
| 1995 | 273 435 | 19 856 | 7,3 | 26 454 | 9,7 | 227 125 | 83,0 |
| Region Stuttgart ohne Stuttgart | | | | | | | |
| 1995 | 835 398 | 211 444 | 25,3 | 207 262 | 24,8 | 416 692 | 49,9 |
| Region Stuttgart insgesamt | | | | | | | |
| 1995 | 1 108 833 | 231 300 | 20,9 | 233 716 | 21,1 | 643 817 | 58,0 |
| Baden-Württemberg | | | | | | | |
| 1995 | 4 297 389 | 1 168 398 | 27,2 | 1 026 540 | 23,9 | 2 102 451 | 48,9 |

¹⁾ Gebäude- und Wohnungszählung.

²⁾ Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987.

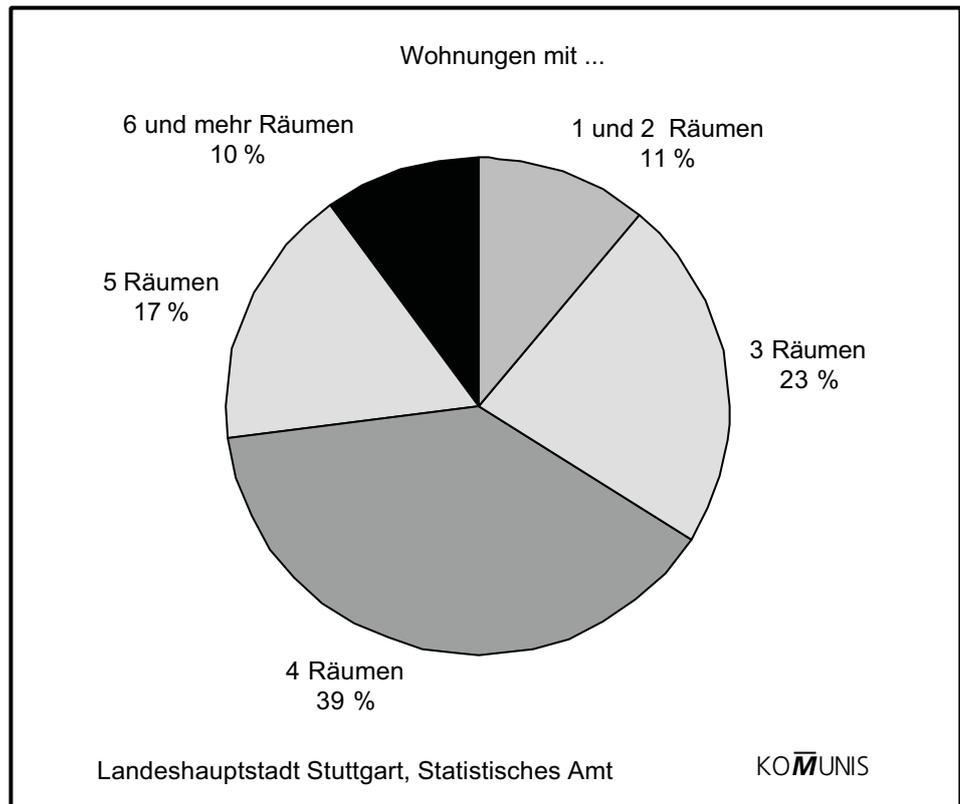
3.3 Die Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung gemessen an der Raumzahl ist ein weiteres wichtiges Merkmal zur Beurteilung der Wohnqualität. Bei der Raumzahl der Wohnung zählen alle Wohnräume mit sechs und mehr Quadratmetern sowie die Küchen als Räume.

Nur gut ein Zehntel (11 %) des Bestandes sind Kleinstwohnungen mit ein und zwei Räumen. Zusammen mit den Wohnungen mit 3 Räumen, die einen Anteil von 23 Prozent haben, sind also gut ein Drittel (34 %) der Wohnungen in Stuttgart Kleinstwohnungen mit bis zu 3 Räumen. Den größten Anteil nehmen die 4-Raum-Wohnungen mit 39 Prozent ein. Jede sechste Wohnung (17 %) hat 5 Räume und immerhin noch ein Zehntel (10 %) der Wohnungen ist mit 6 und mehr Räumen ausgestattet. Zusammen gibt es also in Stuttgart gut ein Viertel (27 %) große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen.

23 % der Wohnungen in Stuttgart haben 1 bis 3 Räume, 39 % 4 Räume

Abbildung 6: Wohnungsbestand in Stuttgart 1995 nach der Anzahl der Wohnräume



Durchschnittswohnung
in Stuttgart hat 4 Räume
und 74 qm Wohnfläche

Eine Wohnung weist in Stuttgart durchschnittlich eine Größe von 4 Räumen einschl. der Küche und eine Wohnfläche von 74 qm auf. Seit 1950 hat sich, trotz einer konstanten Durchschnittsgröße der Wohnung gemessen an der Raumzahl, eine beachtliche Veränderung der Größenstruktur der Wohnungen ergeben. So hat sich der Anteil der Kleinstwohnungen mit 1 und 2 Räumen von 5 Prozent auf 11 Prozent mehr als verdoppelt, der absolute Wert hat sich sogar verfünffacht. Die Wohnungen mit 3 Räumen haben durch den Rückgang von 26 Prozent auf 23 Prozent seit 1950 insgesamt nur leicht an Bedeutung verloren, haben sich aber absolut gesehen mehr als verdoppelt und gewinnen seit Mitte der 80er Jahre wieder verstärkt an Bedeutung.

Die 4-Raum-Wohnungen hatten einen leichten Anteilrückgang um 3 Prozentpunkte von ursprünglich über 42 Prozent (1950) auf den heutigen Wert zu verzeichnen. Sie haben dennoch auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt die größte Bedeutung, zumal sich die absolute Zahl weit mehr als verdoppelt hat. Bei den großen Wohnungen war die Entwicklung gegenläufig. Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen beträgt damals wie heute 27 Prozent. Allerdings ist der Anteil in der Wiederaufbauphase zunächst auf 21 Prozent abgesunken und hat sich dann wieder kontinuierlich bis heute auf den Ausgangsanteil erhöht. Die absolute Zahl der großen Wohnungen hat sich dabei auf das 2,5fache erhöht.

Im Vergleich dazu beträgt in Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt der Anteil der Kleinwohnungen mit bis zu 3 Räumen nur knapp einem Viertel (jeweils 24 %), während in Stuttgart der Anteil bei gut einem Drittel (34 %) liegt. Die Bedeutung der Wohnungen mit 4 Räumen ist im Land und der Region mit einem Anteil von nicht einmal einem Drittel (29 % bzw. 31 %) um 10 Prozentpunkte geringer als in der Landeshauptstadt.

Während also der Wohnungsbestand in Stuttgart durch die kleinen und mittelgroßen Wohnungen geprägt ist (drei Viertel aller Wohnungen haben 4 und weniger Räume), haben im Land und in der Region ohne die Landeshauptstadt die großen Wohnungen (mit 5 und mehr Räumen) mit einem Anteil von fast der Hälfte (jeweils 45 %) die größte Bedeutung. In Stuttgart ist der Anteil um fast 20 Prozentpunkte geringer. Der Hauptunterschied liegt dabei aber nicht bei den Wohnungen mit nur 5 Räumen (+5 % bzw. +6 %), sondern bei den ganz großen Wohnungen, deren Anteil in der Landeshauptstadt weniger als die Hälfte im Vergleich zum Land und der Region beträgt.

Im Land und in der Region haben die großen Wohnungen die größte Bedeutung

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach der Anzahl der Wohnräume im Zeit- und Regionalvergleich

| Jahr (31.12.) | Wohnungen insgesamt | | Davon mit ... Wohnräumen (einschl. Küchen) | | | | | | | |
|--|------------------------|---------|--|---------|--------|-----------|--------|-----------|------|--|
| | | | 1 und 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | | |
| Stuttgart | | | | | | | | | | |
| 1950 ¹⁾ | 117 046 | 5 981 | 5,1 | 30 152 | 25,8 | 49 721 | 42,5 | 31 192 | 26,6 | |
| 1956 ¹⁾ | 165 220 | 14 215 | 8,6 | 46 998 | 28,4 | 68 666 | 41,6 | 35 341 | 21,4 | |
| 1961 ¹⁾ | 192 577 | 16 516 | 8,6 | 52 557 | 27,3 | 82 679 | 42,9 | 40 825 | 21,2 | |
| 1968 ¹⁾ | 209 477 | 16 186 | 7,7 | 50 205 | 24,0 | 92 667 | 44,2 | 50 419 | 24,1 | |
| 1987 ²⁾ | 264 740 | 29 125 | 11,0 | 58 287 | 22,0 | 105 917 | 40,0 | 71 411 | 27,0 | |
| 1995 | 280 100 | 31 894 | 11,4 | 63 271 | 22,6 | 110 011 | 39,3 | 74 924 | 26,7 | |
| Region Stuttgart ohne Stuttgart | | | | | | | | | | |
| 1995 | 853 522 | 62 087 | 7,3 | 143 642 | 16,8 | 267 312 | 31,3 | 380 481 | 44,6 | |
| Region Stuttgart insgesamt | | | | | | | | | | |
| 1995 | 1 133 622 | 93 981 | 8,3 | 206 913 | 18,2 | 377 323 | 33,3 | 455 405 | 40,2 | |
| Baden-Württemberg | | | | | | | | | | |
| 1995 | 4 403 407 | 347 633 | 7,9 | 775 499 | 17,6 | 1 290 496 | 29,3 | 1 989 779 | 45,2 | |

¹⁾ Gebäude- und Wohnungszählung.

²⁾ Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987.

3.4 Die Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Gebäudegröße

Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind in Stuttgart nicht kleiner als in der Region oder im Land

Es gibt vielfältige Gründe für die unterschiedlichen Größenstrukturen der Wohnungen in Stadt und Land. Ein Aspekt davon zeigt sich ganz deutlich bei der Betrachtung der Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Gebäudegröße. In der Landeshauptstadt haben die Wohnungen in Einfamilienhäusern eine Durchschnittsgröße von 5,8 Räumen und 117 qm Wohnfläche. In der Region ist die Wohnfläche gleich groß und im Land Baden-Württemberg mit 120 qm je Wohnung im Einfamilienhaus nur minimal größer. Bei den Zweifamilienhäusern liegt die durchschnittliche Größe einer Wohnung bei 4,5 Räumen und 86 qm Wohnfläche. In der Region ist die Wohnfläche wiederum identisch und im Land mit 90 qm nur geringfügig größer. Bei den Mehrfamilienhäusern insgesamt (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen/Geschoßwohnungsbau) umfaßt in der Landeshauptstadt bei diesem Gebäudetyp eine Wohnung nur noch durchschnittlich 3,7 Räumen und 68 qm Wohnfläche. Im Land und in der Region hingegen beträgt die durchschnittliche Wohnfläche in diesem Gebäudetyp immerhin noch jeweils 72 qm.

Je größer das Wohngebäude desto kleiner die Wohnungen

Aufgrund der großen Bedeutung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für die Wohnungsversorgung in Stuttgart ist eine differenziertere Betrachtung für diesen Gebäudetyp erforderlich. Dabei läßt sich feststellen, daß mit zunehmender Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude die Wohnungsgröße kontinuierlich abnimmt: Ein Dreifamilienhaus weist in Stuttgart eine Durchschnittsgröße von 4,2 Räumen und 76 qm Wohnfläche auf, Wohnungen in Wohngebäuden mit 4 bis 6 Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 3,9 Räumen bzw. 71 qm Wohnfläche. Die Wohngebäude mit 7 bis 12 Wohnungen beinhalten Wohnungen mit durchschnittlich 3,7 Räumen und 67 qm Wohnfläche und die Wohnungen in den ganz großen Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen haben schließlich noch eine Durchschnittsgröße von 3,2 Räumen und 62 qm Wohnfläche.

Auch die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind differenziert betrachtet in Stuttgart nicht kleiner als in der Region oder im Land

Bei der Betrachtung der Größenstruktur der Wohnungen hat sich gezeigt, daß in Stuttgart die kleineren und mittelgroßen Wohnungen den Markt dominieren und im Land und der Region eher die größeren Wohnungen. Wie die Ergebnisse zeigen, hängt dies auch von den dominierenden Gebäudetypen ab, denn die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind in Stuttgart, in der Region und im Land im Durchschnitt gleich groß. Bei den Mehrfamilienhäusern wären bei einem differenzierteren Vergleich ebenfalls keine Größenunterschiede erkennbar, da die wesentlich stärkere Bedeutung der sehr großen Wohngebäude in Stuttgart die Durchschnittsbildung verzerrt. Das heißt, da im Land und der Region der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ungefähr 2,5 Mal so groß ist wie in Stuttgart, ist dort auch der Anteil der größeren Wohnungen wesentlich höher.

3.5 Die Wohnungen nach den Besitzverhältnissen

Daten zu den Besitzverhältnissen der Wohnungen stehen durch die stichtagsbezogenen Erhebungen wie die Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 oder, als aktuellste Datengrundlage, durch die 1-Prozent-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 zur Verfügung.

In Stuttgart ist der Mietwohnungsbereich traditionell dominierend. Momentan sind fast drei Viertel (72 %) aller Wohnungen Mietwohnungen, wobei die Tendenz rückläufig ist, denn 1987 betrug der Mietwohnungsanteil noch 76,5 %. Neun von zehn Mietwohnungen befinden sich dabei in Mehrfamilienhäusern, während sich nur ein Zehntel der vermieteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden.

Fast drei Viertel aller Wohnungen in Stuttgart Mietwohnungen
- Tendenz sinkend

Dementsprechend gering ist der Anteil der Eigentümerwohnungen einschließlich der selbstbewohnten Eigentumswohnungen in Stuttgart mit 28 Prozent, wobei seit 1987 ein Zuwachs von fast 5 Prozentpunkten zu verzeichnen war.

Im Vergleich dazu sind in Baden-Württemberg und in der Region Stuttgart ohne die Landeshauptstadt immerhin die Hälfte aller Wohnungen (48 % bzw. 50 %) Eigentümerwohnungen oder selbstbewohnte Eigentumswohnungen.

Im Land und in der Region sind nur etwa die Hälfte der Wohnungen Mietwohnungen

4. Erschließung und Aufbau weiterer Datenquellen

Die zu Beginn erwähnten Datenquellen (laufende Bautätigkeitsstatistik, Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Bestandsfortschreibung) bilden die Grundlage für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Damit darüberhinaus wichtige Fragestellungen nicht nur bei Großzählungen in großen Zeitabständen oder aufgrund mangelnder Datenquellen nur teilweise oder sehr ungenau beantwortet werden können, soll im Statistischen Amt eine Statistische Gebäudedatei aufgebaut werden. Damit kann dann eine aktuelle adressbezogene Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durchgeführt werden, mit der eine noch flexiblere und kleinräumigere kommunale Wohnungsmarktbeobachtung möglich wäre. Zudem könnte erstmals eine genaue Bestandsaufnahme des Nichtwohnbaus (z.B. gewerbliche Gebäude mit Büroflächen etc.) und damit auch eine komplette Übersicht über die gesamte Gebäudebestandsstruktur in Stuttgart erfolgen.

Aufbau einer statistischen Gebäudedatei

Ausgangsbasis und Datengrundlage bilden die Gebäudedaten des Stadtmessungsamtes, die mit den Daten der Bautätigkeitsstatistik für die Zukunft fortgeschrieben und mit den Merkmalen der Bautätigkeitsstatistik aus sämtlichen Baumaßnahmen erweitert und ergänzt werden.