Zeitstufenliste Wohnen

Potenziale für den Wohnungsbau Sachstandsbericht 2016



Aufgaben der Zeitstufenliste

- Information des Wohnungsmarktes zu verfügbaren Wohnbaupotenziale, insbesondere im Rahmen einer vorausschauenden Angebotspolitik und einer gezielten Wohnbauförderung
- Grundlage für die Steuerung des Wohnungsbaus und die Wohnungsvorsorge bei der Bereitstellung von Flächen und der Prioritätensetzung in den Stadtbezirken
- Grundlage für die Verwaltung und städtischen Versorgungsbetriebe bei der mittelfristigen Finanzplanung, bei der der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie bei der Infrastrukturvorsorge.
- Die Zeitstufenliste Wohnen ist verknüpft mit der STEK-Strategie urbanWohnen, mit der zwei qualitativen Ziele verfolgt werden: "Wohnraum sichern und urbane Wohnformen entwickeln"



Zeitstufe 0 - sofort bebaubar:

Aufgrund vorhandenen Planungsrechts sofort realisierbar, bei Gebieten in Aufsiedlung wird die "Restkapazität" angegeben.

Zeitstufe 1 - kurzfristig bebaubar:

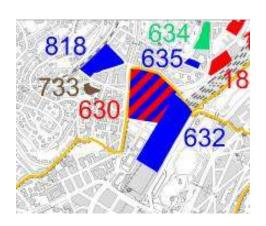
Voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren realisierbar.

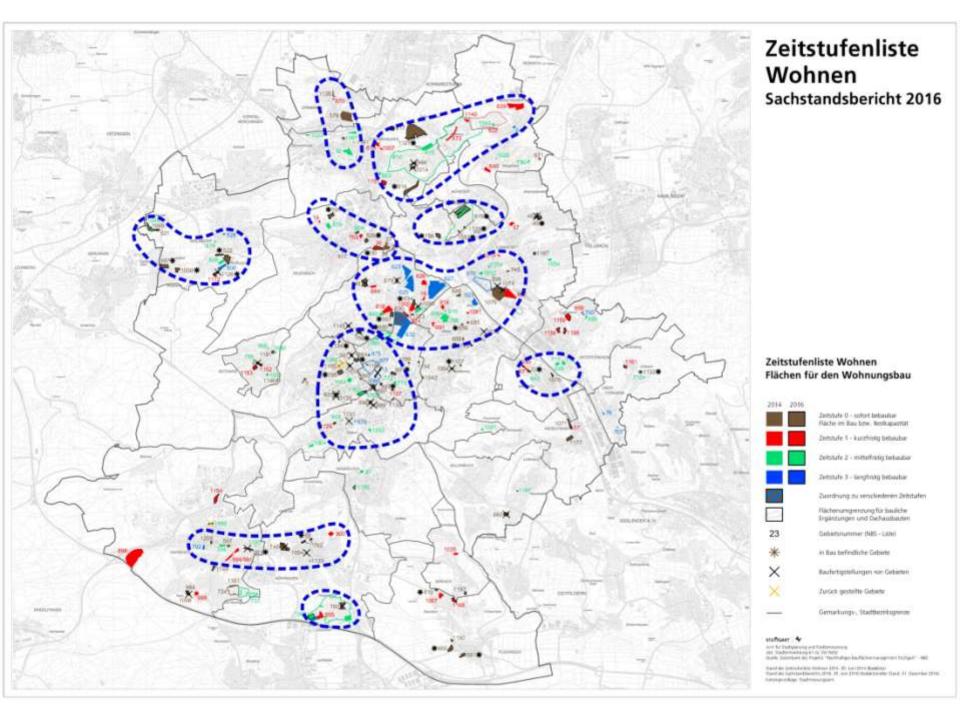
Zeitstufe 2 - mittelfristig bebaubar:

Voraussichtlich erst innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren realisierbar (aus Prioritätsgründen oder aufgrund bekannter Schwierigkeiten).

Zeitstufe 3 - langfristig bebaubar:

Ab einem Zeitraum von 6 Jahren und mehr realisierbar.





Wohnraumversorgung in Stuttgart

Zufriedenheit mit der Wohnraumversorgung (Bürgerumfrage 2015)

"Zu hohe Mieten" Problemrang 1 (70% der Nennungen) "Mangelhaftes Wohnungsangebot Problemrang 3 (57% der Nennungen)

Eckdaten der Wohnraumversorgung

Rückgang der Pro-Kopf-Versorgung um 1,1 qm auf 38,4 qm/Einw.

Rückgang der Wohneigentümerquote um 3 % auf 28%

Anteil ehem. gemeinnütziger WU 14,3%, Anteil geförderter WE 5,8%

Entwicklung der Wohnkosten

Immobilienpreise 2010 – 2015 Eigentumswohnungen gebraucht + 45%, neu +60%

Mietzinsen 2010 – 2016 (Angebotsmieten +35% Ø Niveau 11,97 €/qm, Mietspiegel 8,95 €/qm)

Veränderungen in Marktsegmenten (2013/14 < 10 €/qm, 2015/16 10-13 €/qm, > 13 €/qm +31%!)

Mietbelastungsquote (bruttowarm) 2016: 28,8%

Trends und Perspektiven zum Wohnungsbedarf

Probleme der Kenndatenbereitstellung – wen müssen wir versorgen?

Den Bedarf bestimmende Faktoren?

Entwicklung der Bautätigkeit

Baugenehmigungen 2005 – 2015: + 131,5% (2015: ca. 2.000 WE)

Baufertigstellungen 2005 – 2015: + 89,5% (2015: 2.129 WE, 85% in Mehrwohnungshäusern)

Bauüberhang 2015: ca. 5.000 WE

Bestandsentwicklung (2015: Um-/Ausbauquote 12,1 %, Abrisse 367 WE, Leerstand 0,5% – 1,5%)

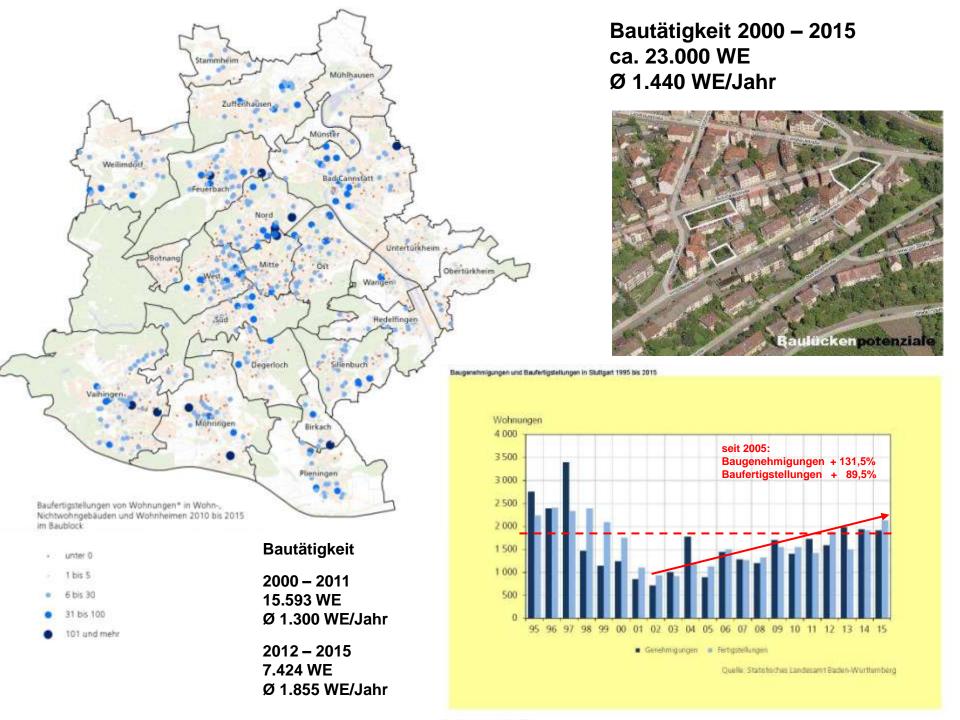
Stadtraumtypen und Stadtbezirke – wer profitiert?

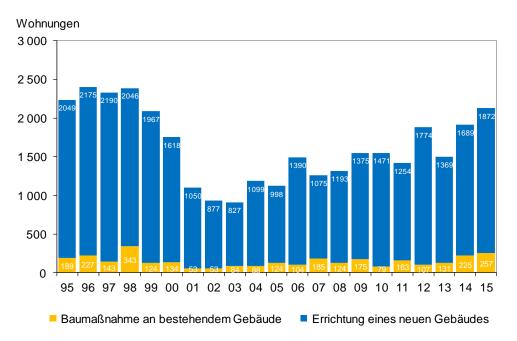
Anteil der Bauträgerschaft 73%

Aktuelle Rahmenbedingungen und Zielstellungen beim Wohnungsbau

Potenzialentwicklung, 50% Planungsquote (Zeitstufenliste)

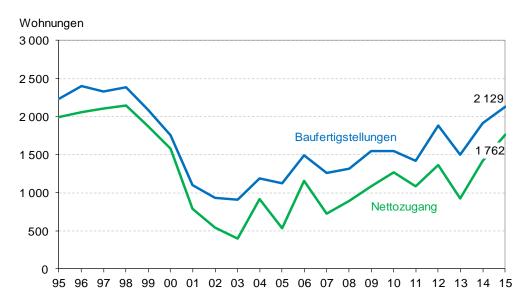
Akzeptierte Dichten > 90 WE/ha





Baufertigstellungen in Stuttgart nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand seit 1995

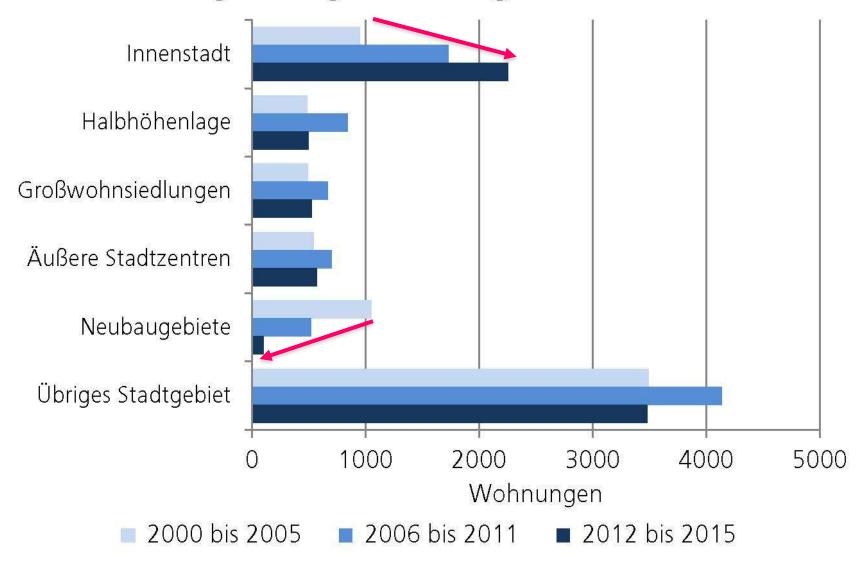
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



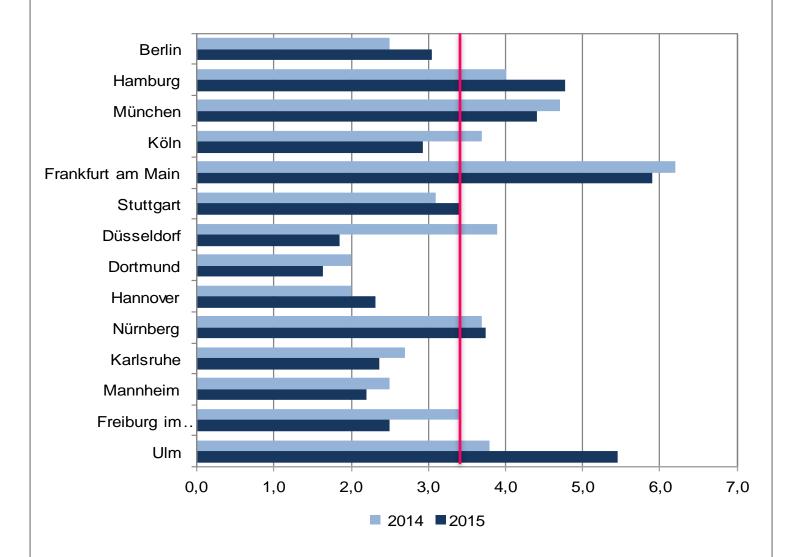
Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baufertigstellungen in Stuttgart 2000 bis 2015







Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland Berechnung: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ergebnisse zum Sachstandsbericht 2016

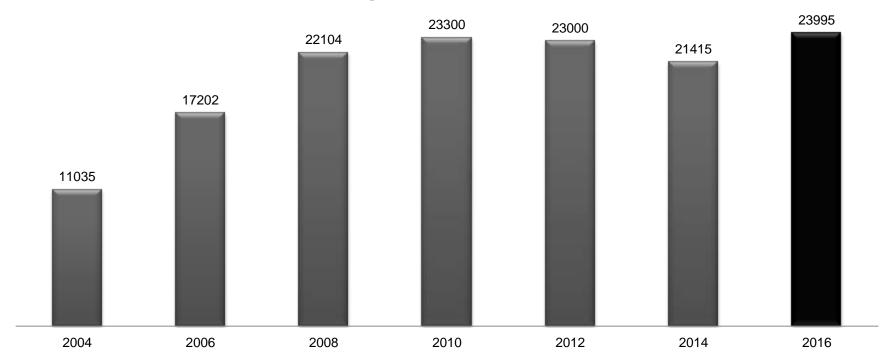
1. Wieder positive Entwicklung der Wohnbaupotenziale:

Nachdem sich der Potenzialnachweis zwischen 2004 und 2008 mehr als verdoppelt hat, stagnierte dieser seit 2010.

Gründe liegen im nachlassenden Strukturwandel, in Entwicklungsprobleme bei einer Reihe von Gebieten, und in einer bislang planerisch begrenzt steuerbaren Bestandsentwicklung.

Der zwischenzeitliche Rückgang konnte durch Verfahrensbeschleunigungen und eine verbesserte Gebietsausnutzung (höhere städtebauliche Dichte, höhere Wohnanteile) mehr als ausgeglichen werden.

Zeitstufenliste Wohnen 2004 - 2016 Entwicklung der Wohnbaupotenziale



Bilanz

Kenndaten 2016:

Anzahl der Gebiete: 182 + 4,5 %

Wohnbaukapazitäten: 23.995 WE + 12,0 %

Veränderungen seit 2014:

Neue Potenziale 37 Gebiete ca. 2.505 WE (inkl. für Studierende mit 760 WE)

in Bau 34 Gebiete ca. 2.935 WE

Bau fertig 27 Gebiete ca. 1.945 WE ca. 4.880 WE

entfallen / zurückgestellt 4 Gebiete ca. 255 WE

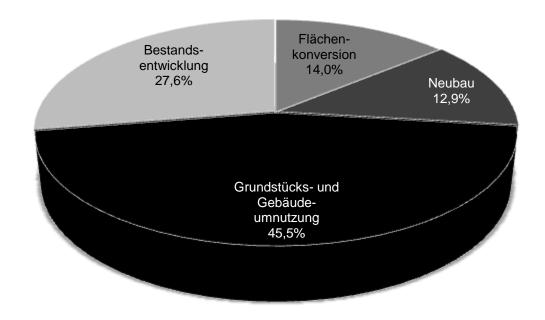
Ergebnisse zum Sachstandsbericht 2016

2. Absehbar sind Zusatzpotenziale aus neuen Baugebieten endlich, so dass der Bestandsentwicklung und -umnutzung künftig ein größeres Gewicht zukommt (inkl. Ersatzwohnungsbau).

Verteilung des neu aufgenommenen Wohnbaupotenzials (2.505 WE) auf Gebietskategorien:

| 1. Flächenkonversion (Neubau auf Brachen / Randflächen S21) | 350 WE |
|--|----------|
| 2. Neubau im Innenbereich (vorwiegend private Grünflächen) | 324 WE |
| 3. Bestandsentwicklung (Neuordnung inkl. Grundstücksoptimierung) | 691 WE |
| 4. Grundstücks- und Gebäudeumnutzung | 1.141 WE |

Die Potenzialanteile aus der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudeumnutzung und der Bestandsentwicklung (Siedlungsoptimierung) erreichen über 73 % (ca. 1.832 WE).







Wir erreichen qualifizierte Wohndichten von 40 - 160 WE/ha bzw. 80 - 320 Einw./ha.

| Projekt | Standbezirk | Lage | Wohndichte (WE/ha) | Einwohnerdichte (Einw./ha) |
|---|--------------|------|-----------------------|-------------------------------|
| Feuerbacher Balkon | Fauerbach | | 72,5 | 145 |
| Killesberg Messe a) West / AFremd-Weg b) Mitte / Think K c) Süd / Am Kochenhof (ehem. Scenario) | Nord: | a | 24 48 80 | 48 96 160 |
| Nordbahnhofstraße | Nord | | 160 | 320 |
| Baithasar-Neumann- Straße | Mühlhausen | 1 | 87 | 174 |
| Roter Stich | Zuffenhausen | | 61,5 | 123 |
| Bernsteinstraße | Heumaden | | 72,5 | 145 |
| Seestraße Azenberg-Areal | West | | 100 | 200 |







Ergebnisse zum Sachstandsbericht 2016

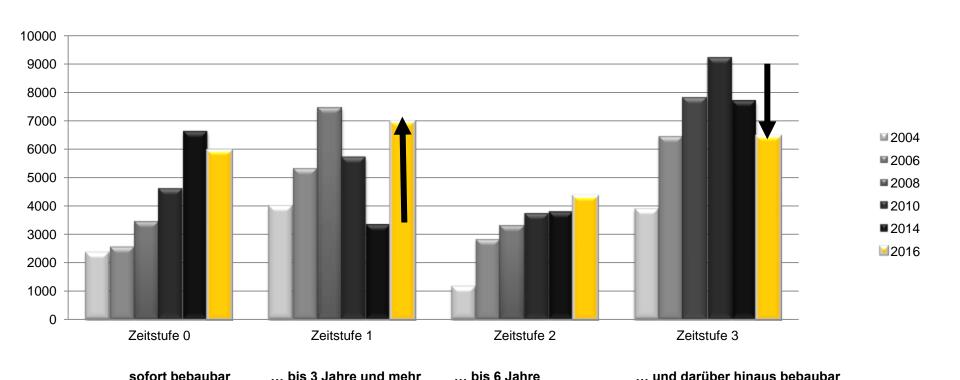
3. Die derzeit hohe Wohnbautätigkeit absorbiert die Potenziale der Zeitstufenliste. Im gleichen Zeitraum konnten planerisch entsprechend nachrückende oder neue Potenziale zur Verfügung stehen (neue Gebiete, Verfahrensbeschleunigung, höhere Gebietsausnutzungen).

2014 - 2016

Zeitstufen 0 + 1

ca. + 2.975 WE

Entwicklung der Wohnbaupotenziale nach Zeitstufen 2004 - 2016



Ergebnisse zum Sachstandsbericht 2016

4. Kurz- und mittelfristig (bis 2020) stehen ausreichend Potenziale zur Verfügung. In 20 größeren Gebieten können ca. 3.750 WE realisiert werden (zzgl. 70 WE für Studierende).

| | Gebiete | Wohnbaupotenzial |
|--|---------|------------------|
| Gebiete in Zeitstufen 0 und 1 (bis drei Jahre) | 117 | 12.920 WE |
| davon marktreife Gebiete | 68 | 5.960 WE |

Größere Gebiete in 2016 in Bau (insgesamt ca. 1.350 WE):

- "Villengärten" Seestraße / ehem. Azenberg-Areal (Epple)
- Maybachstraße (1. BA) (SWSG/Siedlungswerk)
- Roter Stich (SWSG)
- Rosenberghöfe Berliner Platz (Pfugfelder)
- Türlenstraße / Look21 (Südwestmetall)
- ehem. Krempel-Areal in Feuerbach
- Bahnhof Möhringen (Teilabschnitte in Aufsiedlung)
- Hallschlag (Teilabschnitte SWSG)
- Darmstädter / Wetzlarer Straße (BWV)

Größere Gebiete 2017 ff. in Bau (insgesamt ca. 2.400 WE):

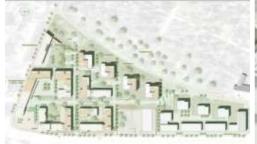
- Nordbahnhofstraße (2. BA) (Siedlungswerk)
- Schwanenplatz (GWG)
- Langenäcker-Wiesert
- Olga-Areal
- Theater-Viertel (CityPrag)
- SSB-Depot Vogelsang (Pflugfelder)
- Sigmaringer Straße / ehem. Hansa-Areal (Bouwfonds)
- Balthasar-Neumann-Straße (Baugenossenschaften, SWSG)
- Hofener/Gnesener Straße
- Hallschlag (Teilabschnitte, SWSG / GWG)
- Keltersiedlung (SWSG)



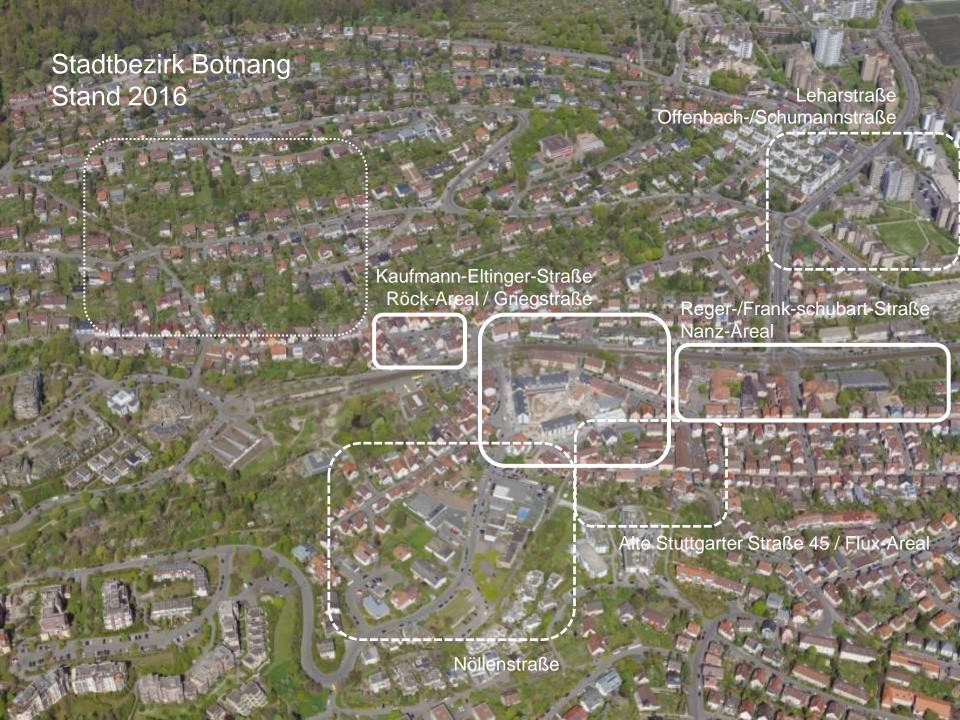












Bandbreite an Gebietstypen im Wohnungsbau

- Kleinteilige Grundstücks- und Gebäudeumnutzung
- Höhere Grundstücksausnutzung und Stapelung von Wohnnutzungen
- Neuordnung von Grundstücken und Arealen
- Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen
- Neubaugebiete und Gebietsarrondierungen
- Optimierung von Siedlungsstrukturen









Familienhäuser in der Stadt





Kleine Wohnbauvorhaben – bisherige Stadtreparaturen





Kleine Wohnbauvorhaben – künftige Stadtreparaturen





Cityrand – gestapelte Wohnnutzung (insgesamt 830 WE)







Innere Stadtbezirke





Äußere Stadtbezirke





Bestandsneuordnungen mit Wohnungsbau (nach gültigem Baurecht)











Zeitstufenliste Wohnen 2016 – fünf Erkenntnisse



- Der Wohnungsbau ist robust und befindet sich auf einem vergleichsweise hohen quantitativen Niveau, er kann aber das aufgelaufene Versorgungsdefizit noch nicht nachhaltig abbauen. Die Bedarfs- und Nachfrageentwicklung geht wieder verstärkt in die Region (vor allem mittlere Einkommen).
 - Die Bautätigkeit aus der Zeitstufenliste konnte gesteigert werden (4.870 WE in Bau oder Bau fertig), das sind rechnerisch 50% der Wohnbauleistung der letzten zwei Jahre.
- Das Gesamtpotenzial der Zeitstufenliste Wohnen zum Sachstandsbericht 2016 hat sich um 2.505 WE erhöht.
 - Nach der Zahl der fertig gestellten und neu aufgenommenen Gebiete ist die Bilanz eher ausgeglichen.
 - Erhebliche Potenzialzuwächse gibt es bei 13 Gebieten infolge einer planerisch gesicherten "qualifizierten Verdichtung" von 2.105 WE; die durchschnittliche Dichte aller Baugebiete beträgt mehr als 90 WE/ha.
- Der Strukturwandel geht von der Fläche in die Bestände. Die Bestandsentwicklung (kleinteilige Grundstücksund Gebäudeumnutzungen, auch mit Abriss, Neuordnung und Nachverdichtung älterer Wohnsiedlungen) erreicht bei Neuanmeldungen einen Anteil von 75%.
 - Der Wohnungsbau ist weiterhin von Bauträgern dominiert und sich auf dichtere, qualitätsorientierte und kostenintensive Bauformen verlagert.
- Auch aufgrund einer deutlich größeren Zahl an Planverfahren und durch den Abbau von Verzögerungen bei der Planrechtschaffung hat sich das Potenzial der Zeitstufe 1 um 109% auf 6.955 WE erhöht (darunter Planverfahren, die auch länger als 3 Jahre laufen können).
- Das kurz- und mittelfristig (bis 2020 f.) zur Verfügung stehende Potenzial ist damit ausreichend:
 117 Gebiete mit 12.920 WE für eine Zielzahl von mind. 1.800 WE/Jahr und als Grundlage für den geförderten Wohnungsbau. Das Anschlusspotenzial vom Europa- und Rosenstein-Viertel ist diesbezüglich zu verifizieren.