

Wohnungsbau in Ingolstadt 2005 bis 2017

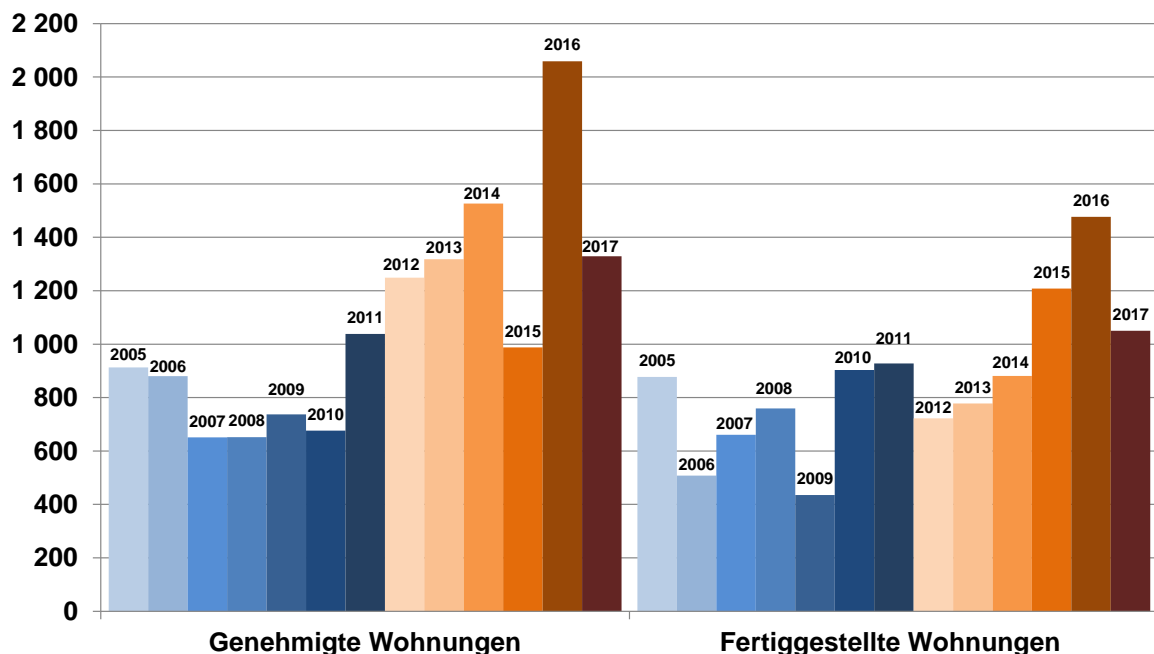
Datengrundlagen

Nahezu alle Daten, die hier verwendet wurden sind amtliche Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik. Für die Gesamtstadt gibt es diese Daten in langjährigen Zeitreihen teils bis 1950 zurück. Innerstädtische (kleinräumige) amtliche Daten zur Bautätigkeit gibt es erst seit 2011 für Ingolstadt. Deshalb wurden für den innerstädtischen Vergleich (Stadtrand, Kernbereich und Stadtbezirke) für die Jahre 2005 bis 2010 die in der Statistikstelle berechneten kommunalen Daten verwendet. Diese weichen in der Summe für die Gesamtstadt von den amtlichen Daten systembedingt etwas ab, ergeben aber ein den amtlichen Daten vergleichbares Bild ab.

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen sowie Bauüberhang seit 2005

Im Diagramm unten ist deutlich zu erkennen, dass die Zahl der genehmigten Wohnungen (nicht Baugenehmigungen, diese können mehrere Wohnungen beinhalten) seit 2011 deutlich zugenommen hat.

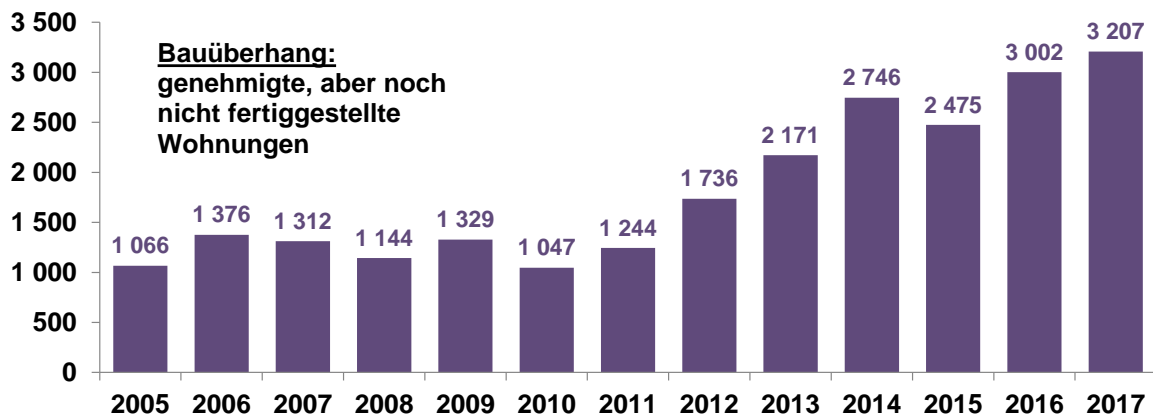
**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt
(jeweils Zahl der Wohnungen) in den Jahren 2005 - 2017**



Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (nicht Baufertigstellungen, da diese auch mehrere Wohnungen beinhalten können) ist bereits 2010 gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen. Sowohl die genehmigten als auch die fertiggestellten Wohnungen erreichten 2016 ihren Höhepunkt.

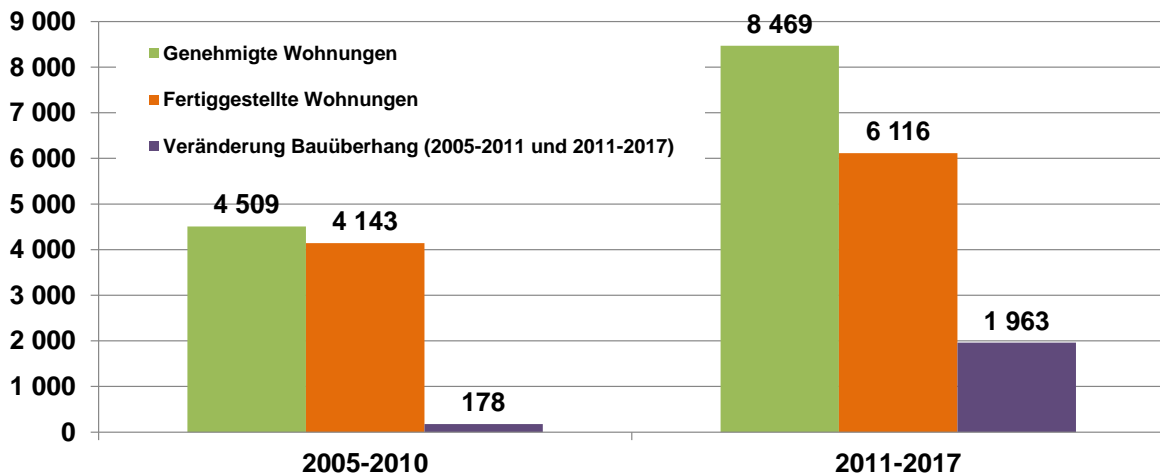
Das Niveau der fertiggestellten Wohnungen ist aber fast ausschließlich niedriger als das der genehmigten Wohnungen. In den letzten vier Jahren genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen nennt man den Bauüberhang. Mit einer durchschnittlichen Wahrscheinlichkeit von rund 95% werden diese genehmigten Wohnungen in den nächsten Jahren fertiggestellt. Die höhere Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber den Fertigstellungen von Wohnungen hat seit 2012 den Bauüberhang von ca. 1 000 Wohnungen auf über 3 000 Wohnungen stark anwachsen lassen.

Bauüberhang in Ingolstadt 2005 - 2017



Wenn man die Zeiträume 2005 bis 2010 (verhaltene Bautätigkeit) und 2011 bis 2017 (stark steigende Bautätigkeit bis hin zu höchstem Niveau) in der Zusammenschau betrachtet, werden die Unterschiede nochmals sehr deutlich:

Wohnungsbau in Ingolstadt Vergleich der Zeiträume 2005-2010 und 2011-2017



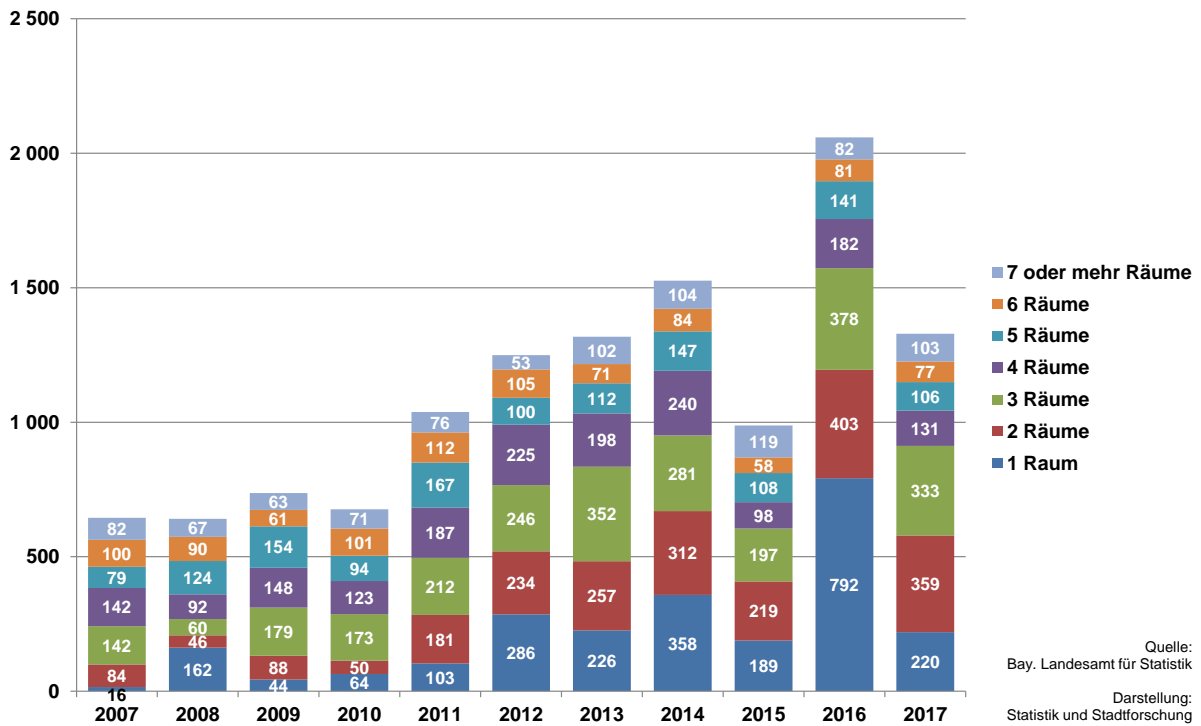
Da nach 4 Jahren die Baugenehmigung erlischt, wird diese Baugenehmigung ab dem fünften Jahr nicht mehr als Bauüberhang gezählt.

Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen nach der Zahl der Räume

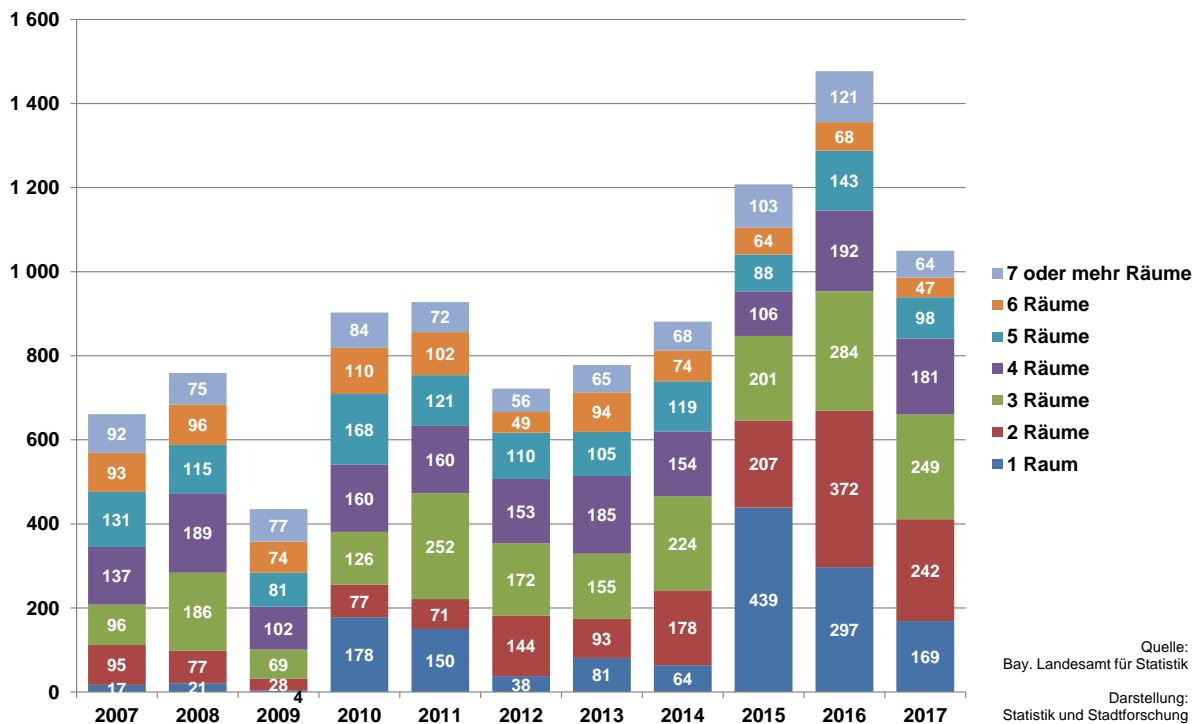
Für Planungszwecke ist es oft wichtig zu wissen, wie groß die Wohnungen sind. Eine geeignete Größe dafür ist die Zahl der Räume je Wohnung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde hier nur eine Zeitreihe der letzten 11 Jahre dargestellt.

Bei den Baugenehmigungen von Wohnungen fällt auf, dass die höhere Anzahl an Wohnungen vor allem auf die kleineren Wohnungen bis 3 Räumen zurückzuführen ist.

Baugenehmigungen von Wohnungen nach der Zahl der Räume in Ingolstadt



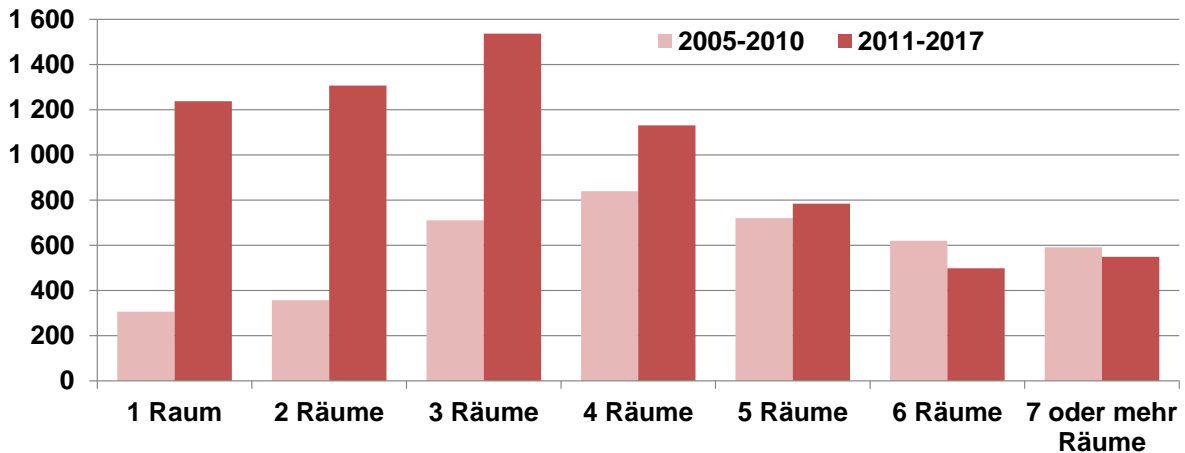
Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Zahl der Räume in Ingolstadt



Das etwa gleiche Bild findet man auch beim Diagramm der fertiggestellten Wohnungen nach Räumen.

Wenn man die Entwicklung der genehmigten und der fertiggestellten Wohnungen seit 2005 in einer komprimierten Form betrachtet, werden die Unterschiede der Zeiträume 2005-2010 und 2011 bis 2017 noch deutlicher:

Fertigstellungen von Wohnungen in Ingolstadt nach der Zahl der Räume 2005-2010 und 2011-2017

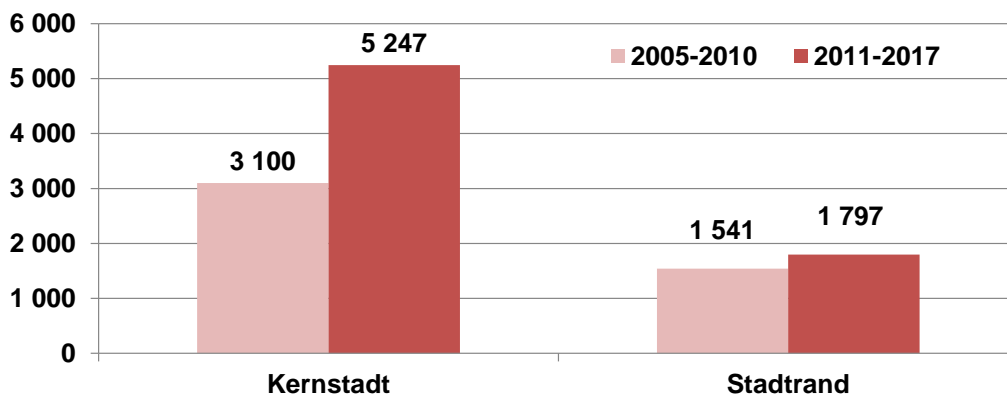


Bei den größeren Wohnungen ab 5 Räumen gibt es kaum Unterschiede zwischen den beiden Zeiträumen, bei den Wohnungen mit 6 oder 7 und mehr Räumen waren die Fertigstellungen im Zeitraum 2005-2010 sogar etwas höher als in der jüngsten Zeit seit 2011. Die deutlichsten Unterschiede bei den Fertigstellungen der Wohnungen sieht man bei den Wohnungen bis 3 Räumen, die überwiegend seit 2011 entstanden sind.

Wo wurde schwerpunktmäßig gebaut?

Wenn man wieder die beiden Zeiträume bis 2010 und ab 2011 vergleicht, stellt man fest, dass die Wohnbautätigkeit am Stadtrand seit 2011 nur mäßig zugenommen hat (ca. +250 gegenüber 2005 bis 2010). Der große Unterschied der Wohnbautätigkeit seit 2011 zu den sechs Jahren zuvor liegt in der stärkeren Bebauung in den Kernstadtbereichen.

Fertigstellungen von Wohnungen nach Ortslage in Ingolstadt 2005-2010 und 2011-2017



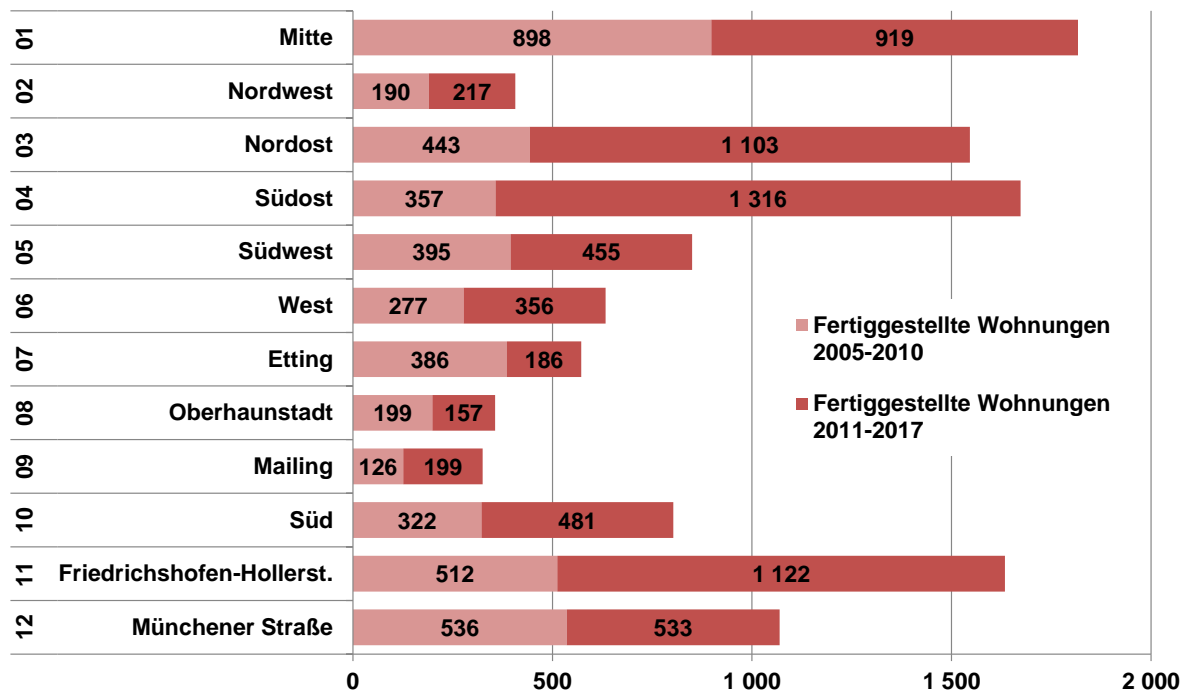
Die Entwicklung neuer Baugebiete ist abhängig von der Verfügbarkeit von Flächen; dies gestaltet sich zunehmend schwierig. Durch neue Rahmenbedingungen (Novelle des Bau-Gesetzbuches) kann eine Innenentwicklung durch Möglichkeit der Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ befördert werden.

Deshalb haben sich Lage und Qualität der neuen Wohnquartiere verändert, mit dem Fokus auf einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, kompakten Bauweisen und einem stärkeren Schwerpunkt auf Innenentwicklung mit eher städtischer (urbaner) Bebauung; daneben werden bedarfsgerecht neue Flächen am Stadt-, Ortsrand ausgewiesen.

Diese Entwicklung ist natürlich auch ein Erfolg der städtischen Verwaltung und Politik, da dadurch dokumentiert ist, dass mit Grund und Boden sparsamer umgegangen wurde als in den Jahren zuvor

Die Stadtbezirke als politische Einheiten sind im Nachfolgenden hinsichtlich der Fertigstellung an Wohnungen dargestellt:

Fertiggestellte Wohnungen in Ingolstadt nach Stadtbezirken



Gerade in den Kernstadt-Bezirken Mitte, Nordost, Südost und Friedrichshofen-Hollerstaden wurde mit nahezu bzw. je über 1 000 fertiggestellten Wohnungen in den letzten sieben Jahren wesentlich zur Verbesserung der Wohnungssituation beigetragen.

Der Stadtbezirk Münchener Straße besteht zum Teil (Unsernherrn) aus einem Stadtrandbezirk, gleiches gilt auch für den Südwesten mit Hundszell und Knoglersfreude als stadträndische Teilbereiche zeigen ebenfalls hohe Fertigstellungszahlen.

Bei den reinen Stadtrandbezirken West, Etting, Oberhaunstadt, Mailing und Süd ist nur eine geringfügig höhere Zahl an Wohnungen seit 2011 fertiggestellt worden gegenüber 2005 bis 2010, in Etting und Oberhaunstadt ging der Wohnungsbau in den letzten sieben Jahren im Vergleich zum Zeitraum vor 2011 sogar zurück.

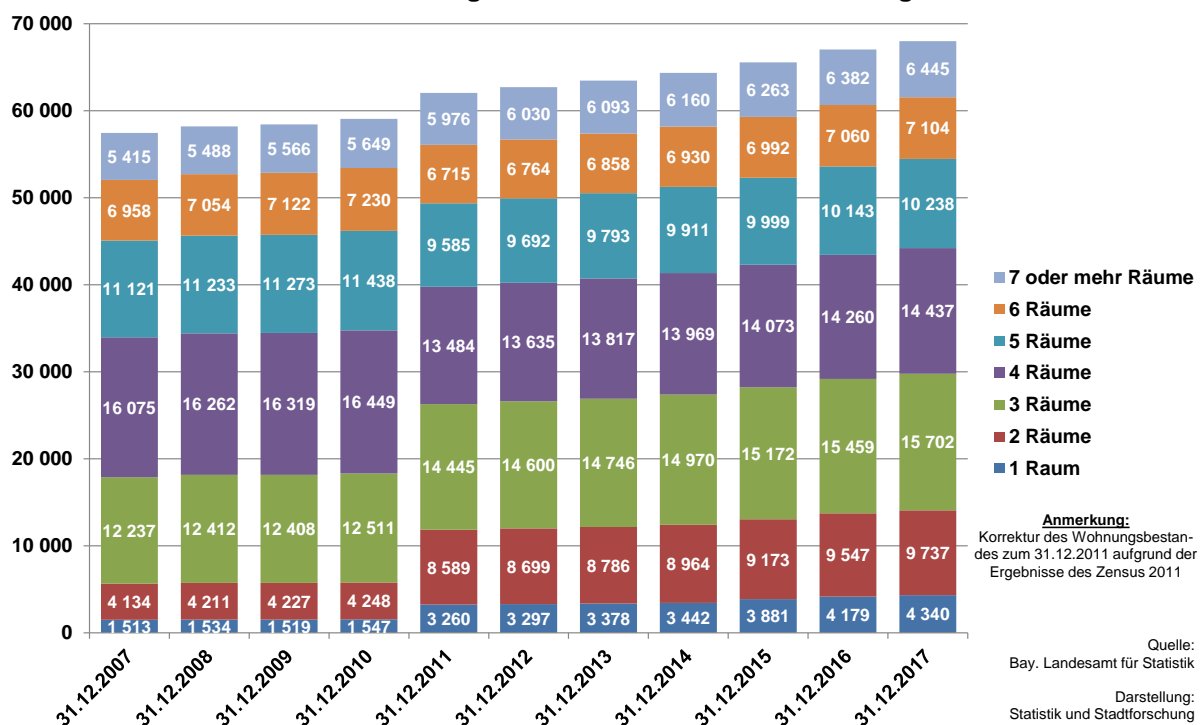
Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume

Ausgehend vom amtlichen Bestand der Wohnungen zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 wurde der Wohnungsbestand vom Bayerischen Landesamt für Statistik mit Hilfe der amtlichen Daten zu den Baufertigstellungen und Abbrüchen jährlich fortgeschrieben.

Im Vergleich zu den Daten der Vorjahre wurden ab dem Zensus 2011 auch meist kleinere Wohneinheiten ohne Bad/Küche als Wohnungen gezählt, wodurch sich vor allem bei den kleineren Wohnungen bis 3 Räumen eine deutliche Erhöhung der Anzahl von 2010 auf 2011 zeigt. Im Gegenzug nahm durch die veränderten Definitionen die Zahl bei den Wohnungen mit 4, 5 und 6 Räumen von 2010 bis 2011 erkennbar ab.

Trotzdem ist deutlich zu erkennen, dass von den rund 68 000 Wohnungen Ende 2017 über 30 000 mit 3 und 4 Räumen sind (ca. 44%). Am stärksten zugenommen seit 2011 (der Vergleich mit den Jahren zuvor ist aus den oben erwähnten Gründen wenig hilfreich) haben die Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Räumen mit einem Plus von rund 1 100 bis 1 250, gleich dahinter die 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 950 Einheiten. Auch bei den größeren Wohnungen, meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser, ist ein moderater Anstieg um knapp 400 bis ca. 650 Wohnungen zu sehen.

Bestand an Wohnungen nach der Zahl der Räume in Ingolstadt



Wohnungsbestand: Wohnungen, Räume

Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes

Ingolstadt

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
	nach Raumzahl							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 oder mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
31.12.2007	57 453	1 513	4 134	12 237	16 075	11 121	6 958	5 415
31.12.2008	58 194	1 534	4 211	12 412	16 262	11 233	7 054	5 488
31.12.2009	58 434	1 519	4 227	12 408	16 319	11 273	7 122	5 566
31.12.2010	59 072	1 547	4 248	12 511	16 449	11 438	7 230	5 649
31.12.2011	62 054	3 260	8 589	14 445	13 484	9 585	6 715	5 976
31.12.2012	62 717	3 297	8 699	14 600	13 635	9 692	6 764	6 030
31.12.2013	63 471	3 378	8 786	14 746	13 817	9 793	6 858	6 093
31.12.2014	64 346	3 442	8 964	14 970	13 969	9 911	6 930	6 160
31.12.2015	65 553	3 881	9 173	15 172	14 073	9 999	6 992	6 263
31.12.2016	67 030	4 179	9 547	15 459	14 260	10 143	7 060	6 382
31.12.2017	68 003	4 340	9 737	15 702	14 437	10 238	7 104	6 445
2007-2017	+10 550	+2 827	+5 603	+3 465	-1 638	- 883	+ 146	+1 030
2011-2017	+5 949	+1 080	+1 148	+1 257	+ 953	+ 653	+ 389	+ 469

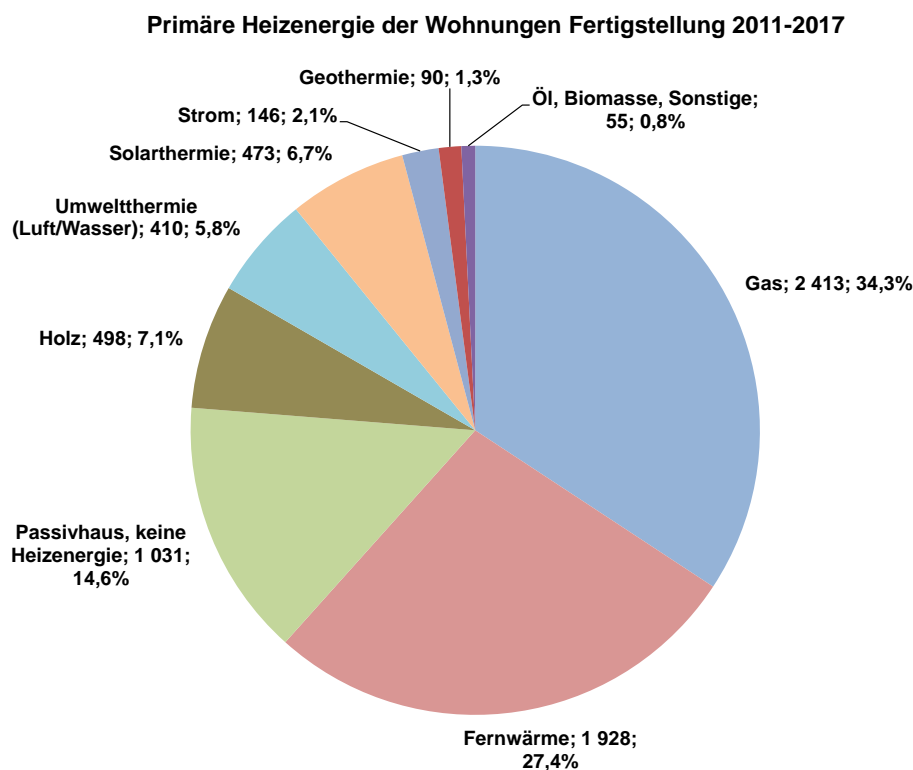
Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik
Korrektur ZENSUS 2011

Bearbeitung: Statistik und Stadtforschung

Wohnungsbau und Energie

Die Einzeldaten, die den Statistikbögen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entstammen, enthalten unter anderem auch Merkmale zur Heizenergie, zur Energie für die Warmwasserversorgung und zu regenerativen Energien. Da die amtlichen Daten vor 2011 nicht vorliegen, wurden sie nur für den Zeitraum ab 2011 ausgewertet.

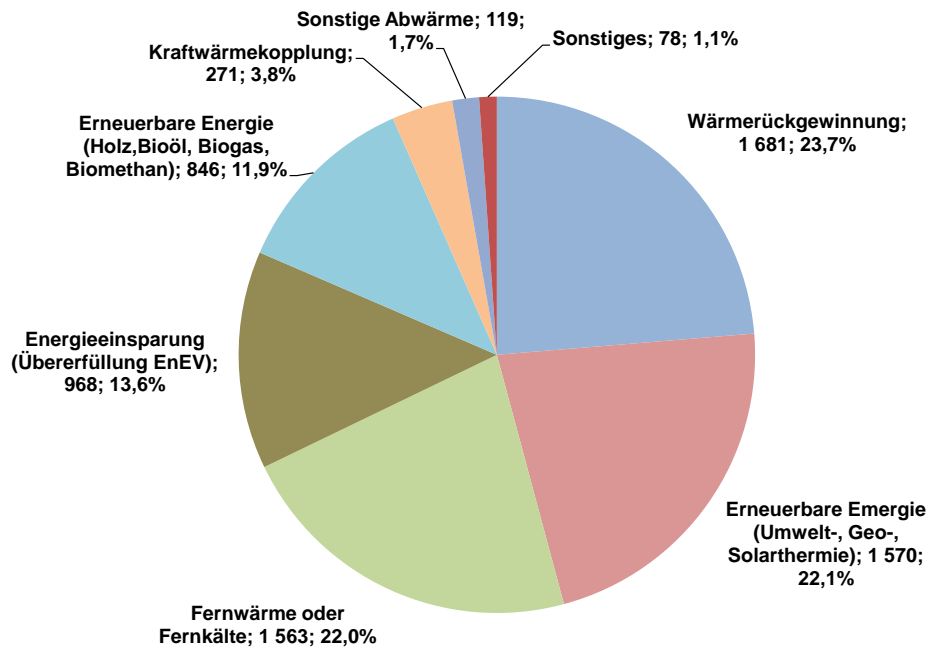
Wie das Kreisdiagramm zeigt, wird in mehr als einem Drittel der seit 2011 fertiggestellten Wohnungen als primäre Heizenergie Gas verwendet. Mehr als ein Viertel der Wohnungen Baujahr 2011 bis 2017 werden mit Fernwärme versorgt. Mit fast 15 % Anteil oder einer Anzahl von über 1 000 wurden Wohnungen im Passivhausstandard errichtet. Einen Anteil von knapp 6% hat die Umweltthermie aus Luft oder Wasser, in knapp 7% der fertiggestellten Wohnungen (rund 470 Wohnungen) wird Solarthermie in erster Linie zum Heizen genutzt. Sieht man von Gas, Strom und Öl ab, werden in fast zwei Drittel der seit 2011 neuerbauten Wohnungen regenerative Energiekonzepte und Energieträger genutzt.



Nimmt man alle verwendeten Energieträger (für Heizung und Warmwasser, primäre und sekundäre) zusammen, wobei dann auch Mehrfachnennungen dabei sind, stellt sich die Verwendung regenerativer Energieträger wie folgt dar:

In fast einem Viertel der Wohnungen wird Wärmerückgewinnung angewendet, ca. 22% der Wohnungen nutzen in irgendeiner Form Umwelt-, Geo- oder Solarthermie, genauso viele wie Fernwärme (auch Fernkälte) beziehen. Fast 14% der Wohnungen zeichnen sich durch eine Übererfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus, knapp 12% verwenden Holz, Bioöl, Biogas oder Biomethan.

**Einsatz erneuerbarer Energien in den Wohnungen Fertigstellung 2011-2017
(Mehrfachnennungen enthalten)**



Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Der Wohnungsbau hat seit 2011 deutlich zugenommen. Bei den Fertigstellungen ist eine Steigerung um rund ein Drittel, bei den Genehmigungen haben sich die Zahlen fast verdoppelt gegenüber dem Zeitraum 2005 bis 2010.
- Dadurch ist der Bauüberhang (noch nicht fertiggestellte Wohnungen) enorm angewachsen und wird die nächsten Jahre den Wohnungsmarkt entlasten.
- Der Anstieg der fertiggestellten Wohnungen seit 2011 beruht auf dem Mehr an kleineren Wohnungen bis 4 Räumen.
- Während am Stadtrand seit 2011 kaum mehr Wohnungen entstanden sind wie 2005 bis 2010, wurden im Kernbereich der Stadt deutlich mehr Wohnungen gebaut.
- Der Wohnungsbestand besteht zu 44% oder 30 000 von 68 000 Wohnungen aus Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen.
- In den seit 2011 erbauten Wohnungen wird als primäre Heizenergie zu rund einem Drittel Gas, zu etwa einem Viertel Fernwärme verwendet.
- In fast zwei Drittel der seit 2011 neuerbauten Wohnungen werden als primäre Heizenergie Energiesparkonzepte oder regenerative Energieträger genutzt
- Die insgesamt stärksten Konzepte zur Energieeinsparung bzw. Verwendung regenerativer Energien sind erneuerbare Energien (34%), Wärmerückgewinnung (ca. 24%) und Fernwärme (22%), entweder als primäre oder sekundäre Heiz- oder Warmwasserenergie.