

Welches Potenzial zur Entspannung des Stuttgarter Wohnungsmarktes steckt im Bauüberhang?

Tobias Held, Lutz Deutz

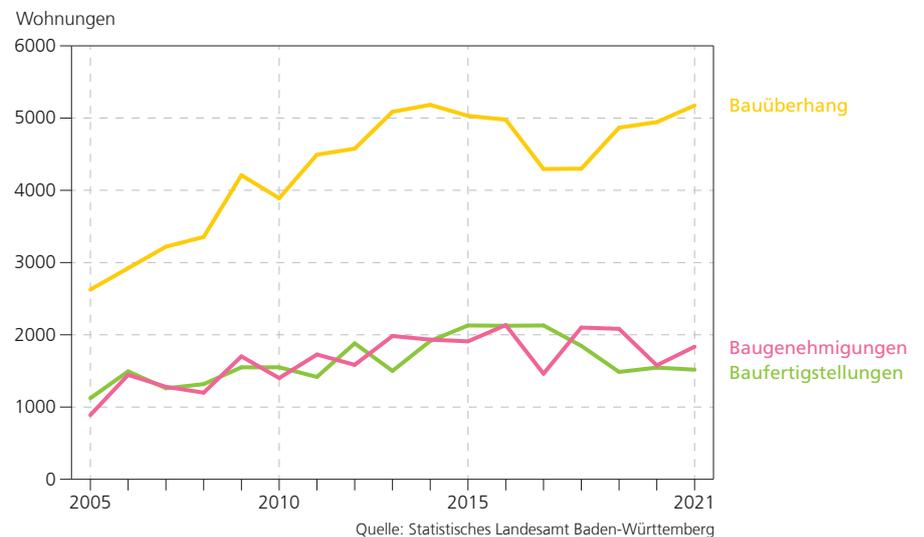
Bekanntermaßen gehört der Wohnungsbau zu den größten Herausforderungen in Stuttgart: In den Jahren zwischen 2019 und 2021 sind jährlich rund 1500 neue Wohnungen im Stadtgebiet entstanden (vgl. Deutz und Held 2022) – zu wenig angesichts des erklärten Ziels der Stadt, den Wohnungsneubau zu beschleunigen und damit den nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Hinweise, wie sich die Angebotsseite des Wohnungsmarktes künftig entwickeln wird, liefern bereits heute die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang, da der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungs- und Überhangszahlen folgt. Welche Entwicklung lässt der Bauüberhang für die nähere Zukunft erwarten? Welchen Beitrag kann der Abbau des Bauüberhangs zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten? Um diesen Fragen nachzugehen, wird zunächst der Bauvorrat im Bauüberhang näher beleuchtet.

Die vom Stuttgarter Baurechtsamt genehmigten Wohnungen werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Der Bauüberhang bildet somit ein Potenzial an Wohnungen, die in absehbarer Zeit das vorhandene Wohnungsangebot ergänzen können. Ende 2021 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent auf 1835 Wohnungen. Angesichts 1517 neu entstandener Wohnungen wurden 2021 also mehr Wohnungen zum Bau genehmigt als fertiggestellt. Dies erhöht den Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen auf insgesamt 5174 – ein Höchstwert seit 2014 (vgl. Abbildung 1). Damit erreicht der Bauüberhang beinahe das dreieinhalbfache Niveau der jährlichen Wohnungsbauleistung. Seit 2018 ist der Bauüberhang um 20 Prozent gewachsen.



Mietwohnungen im Bau an der Stafflenbergstraße/Ecke Gerokstraße in Stuttgart-Ost. (Foto: Lutz Deutz)

Abbildung 1: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart seit 2005



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Wie kommt es zu dieser Entwicklung? Die Zunahme des Bauüberhangs lässt sich in erster Linie durch die gestiegene Zahl an Baugenehmigungen und der zeitlichen Verzögerung zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen erklären. Weitere Ursachen dürften der Mangel an Arbeitskräften am Bau und Materialknappheit, damit verbunden längere Bauzeiten

sowie gestiegene Baukosten oder auch Spekulationsabsichten sein. Der stetige Anstieg des Überhangs ist ein bundesweites Phänomen. Um die maßgeblichen Gründe zu analysieren und wohnungspolitische Schlussfolgerungen abzuleiten, läuft derzeit beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ein Forschungsprojekt auf Bundesebene.

Wo steht Stuttgart im Großstadtvergleich? Unter den sieben größten deutschen Städten wiesen Ende 2021 München (246), Frankfurt (207) und Berlin (180) die höchsten Bauüberhänge je 10 000 Einwohner auf. Auch Düsseldorf (144) und Hamburg (143) verfügen einwohnerbezogen über deutlich höhere Baureserven als Stuttgart (82). In diesen Städten wurde in den letzten Jahren aber deutlich mehr Bauland mobilisiert als in Stuttgart. Der Großstadtvergleich zeigt, dass Stuttgart, relativ betrachtet, über einen eher niedrigen Bauüberhang verfügt (vgl. Abbildung 2).

Setzt man zudem die zwischen 2016 und 2021 fertiggestellten Wohnungen zu den in diesem Zeitraum genehmigten Wohnungen in Bezug, so kommen in Stuttgart auf 100 genehmigte Wohnungen 95 fertiggestellte Wohnungen. In den übrigen Großstädten beträgt das Verhältnis von Fertigstellungen zu Genehmigungen nur 71 (Düsseldorf) bis 84 Prozent (Hamburg, Köln). In Stuttgart wurden somit zwar verhältnismäßig wenige Wohnungsbaugenehmigungen erteilt, aber der mit Abstand größte Anteil genehmigter Wohnungen tatsächlich realisiert. Dies zeigt

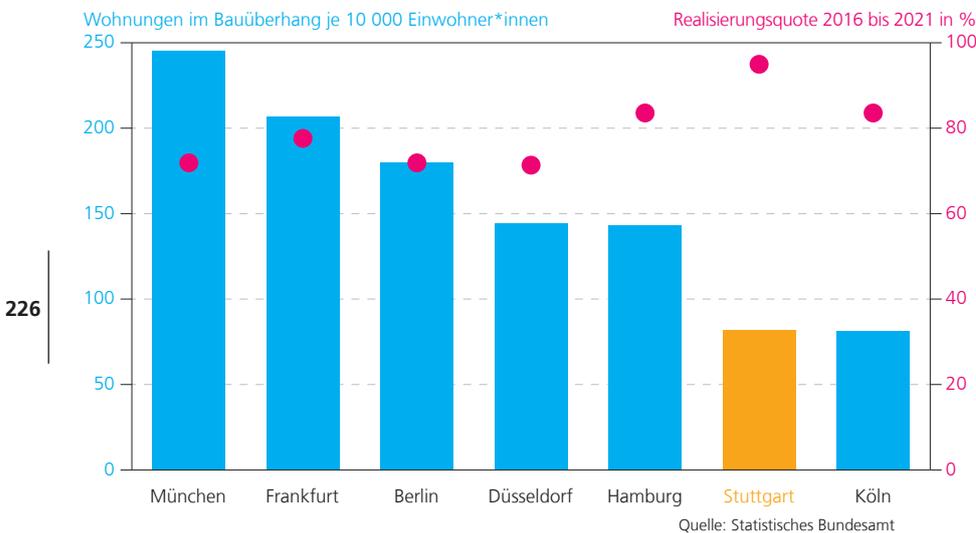
sich auch daran, dass im Schnitt nur zwei Prozent der Baugenehmigungen im Überhang erlöschen.¹ Die Stuttgarter Bauvorhaben verfügen somit über eine hohe Realisierungsquote. Die Quote deutet nicht darauf hin, dass in der Landeshauptstadt häufig Baugenehmigungen nur beantragt würden, um die Grundstücke teurer verkaufen zu können. Jedoch kann es Spekulation mit reinem Bauland ohne Baugenehmigung geben.

In der Regel dauert es von der Erteilung einer Baugenehmigung bis zur Fertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Wie der Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen zeigt, waren Ende 2021 zwei Drittel aller in Stuttgart genehmigten Wohnungen im Bau (3466), davon 56 Prozent bereits „unter Dach“ (rohbaufertig) (vgl. Abbildung 3). Der Anteil noch nicht begonnener Vorhaben hat sich gegenüber den Jahren 2015 bis 2018 von 25 Prozent auf 33 Prozent leicht erhöht.

Spielen langwierige Verzögerungen am Bau in Stuttgart eine Rolle? Die weitestgehend meisten genehmigten Wohnungen (83 %) im Bauüberhang wurden in den vergangenen drei Jahren genehmigt; 31 Prozent des Überhangs entfallen auf im Jahr 2021 genehmigte Wohnungen. Nur 379 Wohneinheiten wurden vor 2018 genehmigt. Das sind lediglich sieben Prozent des Überhangs (vgl. Abbildung 4). Damit wiegt der Anteil langwieriger Vorhaben nicht schwer. Dies wird noch deutlicher, betrachtet man die noch nicht begonnenen Vorhaben: Nur 192 Wohneinheiten wurden vor 2018 genehmigt, waren aber noch nicht im Bau.

Welche Art von Wohnungen verbergen sich im Bauüberhang? Die Baureserve wird dominiert von kleineren Wohnungsbauvorhaben zwischen 10 und 29 Wohneinheiten. Ihr Anteil liegt bei rund 40 Prozent aller Wohnungen im Bauüberhang. Insgesamt 23 größere Projekte ab 30 Wohnungen machen circa 28 Prozent des Überhangs aus. Auf Baumaßnahmen mit drei bis neun Wohnungen entfallen immerhin

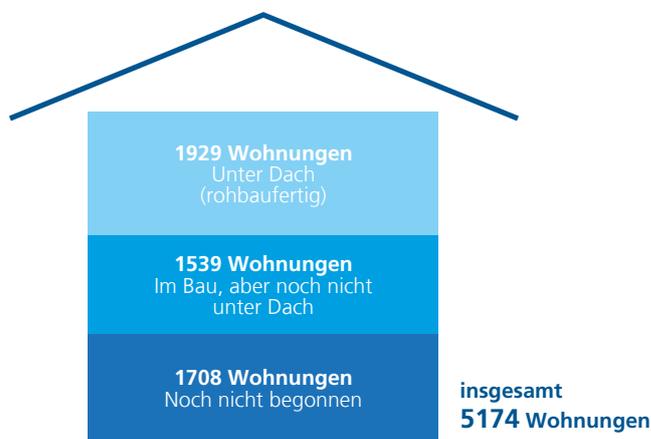
Abbildung 2: Bauüberhänge von Wohnungen 2021 in den Top 7-Metropolen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

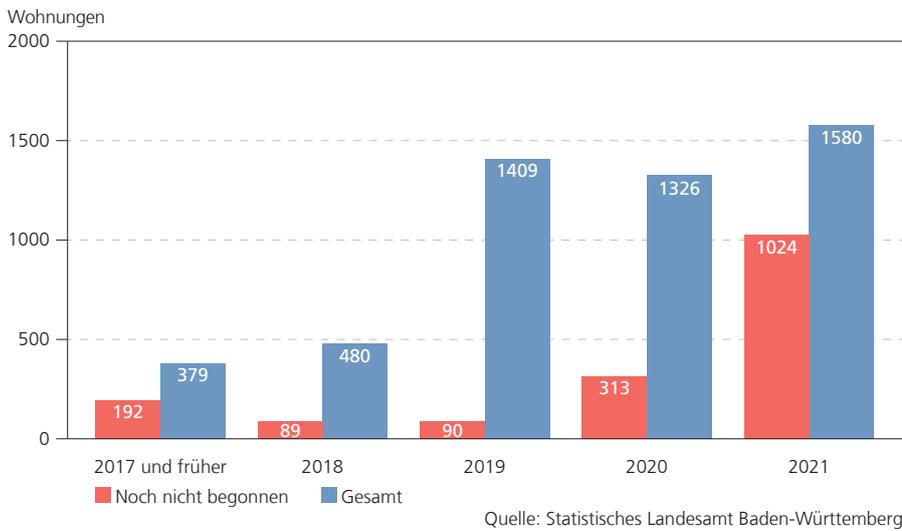
Abbildung 3: Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2021 nach Baufortschritt



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

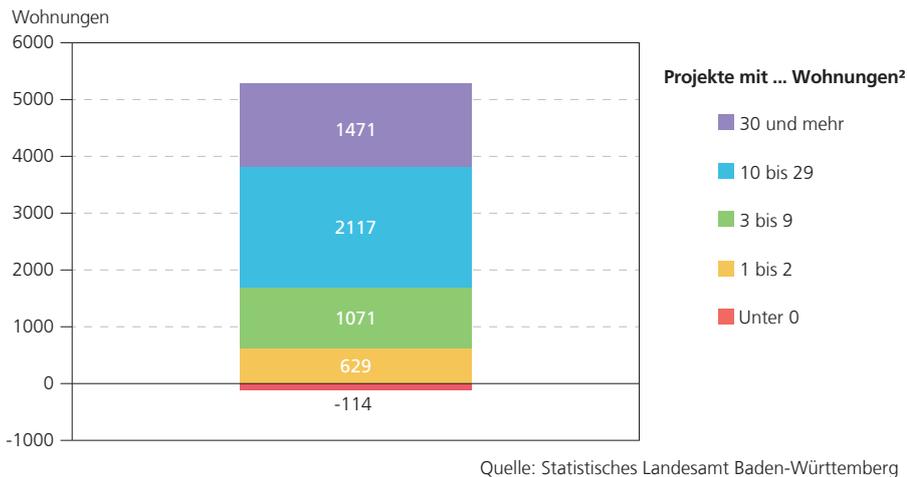
Abbildung 4: Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2021 nach Genehmigungszeitraum



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko@munIS

Abbildung 5: Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2021 nach Projektgröße



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko@munIS

20 Prozent und auf Vorhaben mit ein oder zwei Wohnungen (in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser) zwölf Prozent (vgl. Abbildung 5). Vergleichbare Anteile zeigen sich auch bei den Baufertigstellungen. Mit anderen Worten: Die genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungsbauvorhaben unterscheiden sich nicht signifikant von den bereits realisierten.

Kann nun der Abbau des Bauüberhangs den Mangel an Wohnungen in Stuttgart spürbar lindern? Die Baureserve deutet darauf hin, dass die Fertigstellungszahlen 2022 und 2023 wieder zulegen könnten – sofern bereits genehmigte Bauvorhaben wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nicht temporär auf Eis gelegt werden. Aufschluss über die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit im Jahr 2022 gibt erst die Zahl der Baufertigstellungen, die das Statistische Landesamt Baden-Württemberg voraussichtlich Mitte des Jahres 2023 veröffentlichen wird. Um den hohen Wohnungsbedarf in Stuttgart zu decken, ist eine deutliche Erhöhung der Neubauaktivitäten nötig, wie die Wohnungsbedarfsanalyse 2030 des Statistischen Amtes (vgl. Held et. al 2022) zeigt. Die 5174 genehmigten Wohnungen im Überhang entsprechen jedoch nur 1,6 Prozent des Stuttgarter Wohnungsbestands. Das heißt, der Abbau des Bauüberhangs allein reicht nicht aus, um in naher Zukunft für eine spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen.

1 Eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

2 Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Literaturverzeichnis:

Deutz, Lutz; Held, Tobias: Die Wohnungsbaubilanz 2021: Zahl neuer Wohnungen stagniert, Bauüberhang auf Rekordniveau. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2022, S. 129-137.

Held et. al 2022: Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.