

Tobias Held

Nachholeffekte im Stuttgarter Wohnungsbau: 1891 Wohnungen im Jahr 2023 fertiggestellt

- In Stuttgart wurden 2023 deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr.
- Die Fertigstellungen wurden vor allem durch Bauvorhaben gestützt, die vor der Zinswende begonnen wurden.
- Die rückläufigen Baugenehmigungen und der abnehmende Bauüberhang lassen künftig geringere Neubauaktivitäten erwarten.

Die schwierige Situation im Wohnungsbau ist aktuell ein viel beachtetes Thema. Zuletzt sank die Zahl der bundesweiten Baugenehmigungen für Wohnungen erheblich (vgl. Statistisches Bundesamt 2024a) und viele Bauunternehmen meldeten einen Auftragsmangel (vgl. ifo Institut 2024). Angesichts des Wohnraummangels in Stuttgart stellt sich die Frage, wie sich der Wohnungsneubau in der Landeshauptstadt aktuell entwickelt und welche Trends die Baugenehmigungen für die nähere Zukunft erwarten lassen. Dabei bleibt auch die Bautätigkeit des Jahres 2023 von Interesse, da deren Auswirkungen häufig erst mit zeitlichem Verzug sichtbar werden: Genehmigungen, Baustarts und Fertigstellungen aus diesem Zeitraum prägen das Wohnungsangebot und die Stadtentwicklung noch über Jahre hinweg.

Im vergangenen Jahr konnten in Stuttgart wieder deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt werden, nachdem die Wohnungsbauzahlen in der Landeshauptstadt im Vorjahr auf nur 1014 Wohnungen eingebrochen waren. Insgesamt wurden 692 Baumaßnahmen im Jahr 2023 realisiert: 246 Gebäude wurden neu errichtet und 446 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Dabei entstanden insgesamt 1891 neue Wohnungen. In der Bilanz kamen netto – also nach Abzug von Abbruch oder Umnutzung – 1625 neue Wohnungen auf den Markt (vgl. Abbildung 1).

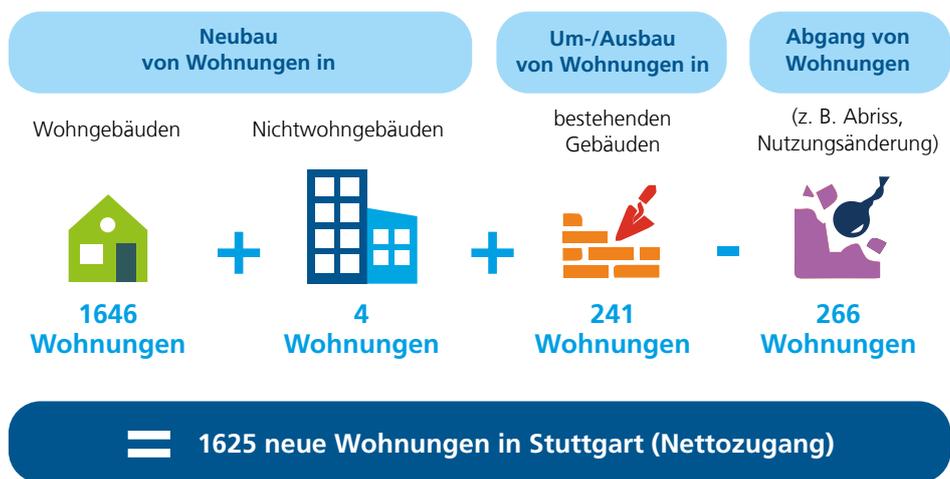


Abbildung 1: Baufertigstellungen, Wohnungsabgänge und Nettozugang in Stuttgart 2023

Einige Neubauprojekte, die sich in den Vorjahren verzögert hatten, wurden 2023 fertiggestellt

Die Fertigstellungen 2023 wurden durch Bauvorhaben gestützt, die bereits vor der Zinswende in 2022 begonnen worden waren. Bei einigen dieser nun abgeschlossenen Projekte verlängerte sich die Abwicklungsdauer, also die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung. So stieg die durchschnittliche Abwicklungsdauer für die im Jahr 2023 fertiggestellten Wohngebäude auf 27 Monate, im Vergleich zu 23 Monaten im Jahr 2020.

Insgesamt entfallen 13 Prozent des Wohnungsneubaus auf Um- oder Ausbaumaßnahmen

Die fertiggestellten Wohnungen befinden sich in verschiedenen Gebäudetypen. Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 206 neue Wohngebäude mit 1646 bezugsfertigen Wohnungen (vgl. Tabelle 1). Hiervon wurden 1465 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (108 Mehrfamilienhäuser) und 58 Wohnungen in einem Wohnheim fertiggestellt. In Summe sind 97 der neu errichteten Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, die zusammen 123 Wohneinheiten bilden. In neuen Nichtwohngebäuden, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäuden, Fabrikgebäuden und Hotels, wurden vier Wohnungen fertiggestellt.

Neben dem Wohnungsneubau entstanden 241 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnfläche. Dies entspricht 13 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus in der Stadt.

Tabelle 1: Baufertigstellungen insgesamt in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart nach Art des Gebäudes

	2022		2023	
	Baumaßnahmen	Wohnungen	Baumaßnahmen	Wohnungen
Baufertigstellungen insgesamt	603	1014	692	1891
Darunter				
Errichtung neuer Gebäude				
Wohn- und Nichtwohngebäude	208	788	246	1650
Wohngebäude	156	775	206	1646
darunter				
Wohngebäude mit 1 Wohnung	76	76	71	71
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	14	28	26	52
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	66	671	108	1465
Wohnheime			1	58
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	395	226	446	241
Abgang insgesamt (einschl. Abgang von Gebäudeteilen)				
Wohn- und Nichtwohngebäude	28	154	42	266
Nettozugang an Wohnungen				
Wohn- und Nichtwohngebäude		860		1625

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Die vorliegenden Zahlen geben nicht nur Aufschluss über die Höhe und Art des Wohnungsneubaus in Stuttgart, sondern ermöglichen auch Vergleiche mit anderen Regionen. Sie zeigen, wie sich die Neubauaktivität im Stadtgebiet verteilt und erlauben Analysen hinsichtlich der Heizungsarten und Größenstrukturen der neuen Wohnungen. Schließlich liefert der Beitrag einen Ausblick auf die zu erwartende künftige Entwicklung anhand der bereits genehmigten Bauvorhaben.

Neubauaktivitäten weiter unter dem regionalen Niveau

Wie entwickelt sich die Stuttgarter Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Regionen? In Deutschland hat sich die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 kaum verändert. Im Jahr 2023 wurden bundesweit 294 400 neue Wohnungen gebaut. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das nur 0,3 Prozent oder 900 Wohnungen weniger als im Vorjahr (vgl. Statistisches Bundesamt 2024b). Das von der Bundesregierung gesteckte Ziel, jährlich 400 000 neue Wohnungen in Deutschland zu schaffen, wurde jedoch erneut weit verfehlt. In Baden-Württemberg stieg die Zahl neu gebauter Wohnungen im Jahr 2023 um 9,1 Prozent; in der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) indes lediglich um 3,3 Prozent auf 7318 Wohneinheiten.

Allerdings liegt die Bautätigkeit in Stuttgart seit 2018 im Vergleich zur Region auf einem niedrigen Niveau. Mit zuletzt 30 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Personen fällt der Unterschied zur übrigen Region (32 Wohnungen) und dem Durchschnitt von Bund und Land (35 bzw. 38 Wohnungen) jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 2). Dennoch wuchs auch im vergangenen Jahr das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland stärker als in der Landeshauptstadt. Dies ist auch auf die begrenzten Möglichkeiten für neue Wohnbauflächen in Stuttgart – bedingt durch die topografischen Gegebenheiten und die Fokussierung auf die Innenentwicklung – zurückzuführen.

Die Stuttgarter Neubauzahlen liegen seit 2018 unter dem Niveau der übrigen Region

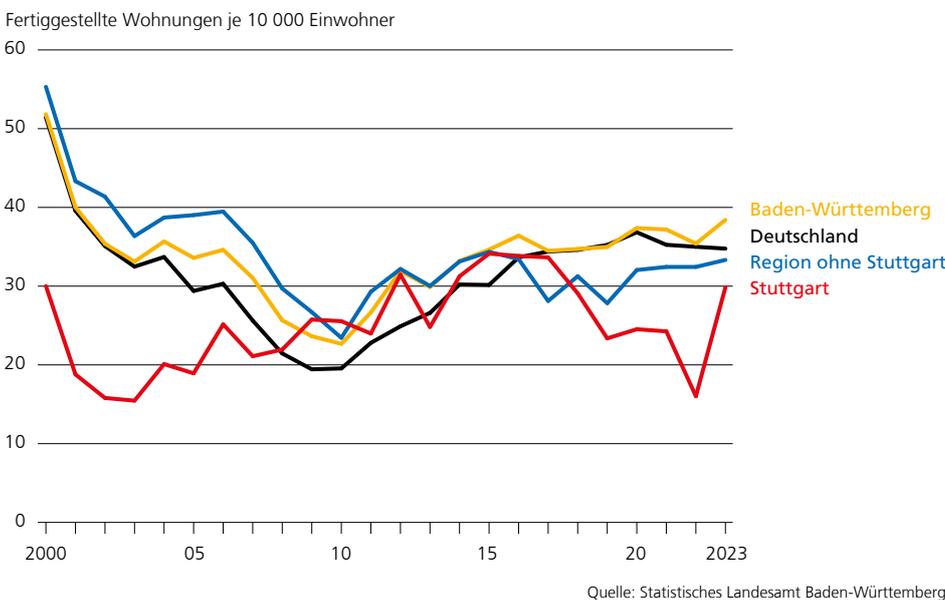


Abbildung 2: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich

www.stuttgart.de/statistik

Durchschnittliche Neubauwohnung 65 Quadratmeter groß

Die Durchschnittsgröße einer Neubauwohnung in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) lag 2023 bei 65 Quadratmetern Wohnfläche. Im Vergleich zum Mittel der vorangegangenen zehn Jahre von 84 Quadratmetern je Neubauwohnung wurden somit im vergangenen Jahr deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut.

Rund 42 Prozent der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohneinheiten sind kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Im Stuttgarter Wohnungsbestand machen diese Wohnungsgrößen nur ein Fünftel aller Wohnungen aus. Vor allem in größeren Mehrfamilienhäusern ab 13 Wohnungen entstehen tendenziell kleinere Wohneinheiten. Insgesamt 14 Prozent aller neu errichteten Wohnungen haben fünf und mehr Räume (inklusive Küche), die somit für vielköpfige Familien geeignet sind. Im Wohnungsbestand liegt der Anteil dieser größeren Wohnungen bei 23 Prozent.



Das „Ensemble Am Vogelsang“ aus vier Punkthäusern und einer Ellipse in Stuttgart-West wurde 2023 fertiggestellt. Insgesamt sind 152 Wohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten entstanden. (Foto: Andrea Brenner und Laura Schmitt)

Jede fünfte Neubauwohnung im inneren Stadtgebiet

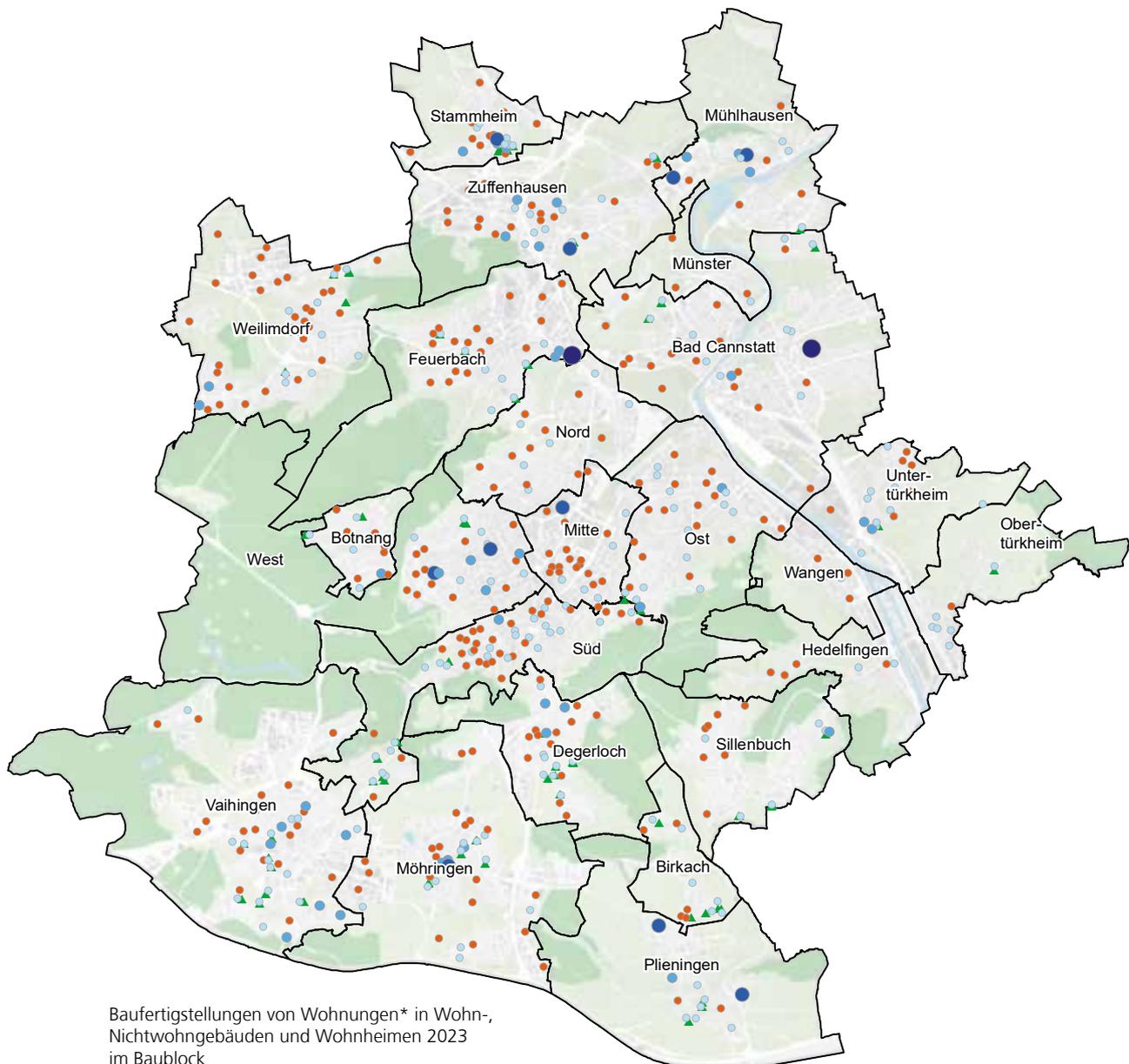
Die meisten Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Feuerbach mit 287 Wohnungen. Hier konnten im neuen Wohnquartier „City Prag – Wohnen am Theaterviertel“ knapp 250 Wohnungen fertiggestellt werden, darunter 24 sozialpreisgebundene Mietwohnungen.

Zwei große Neubauprojekte in den Stadtbezirken Feuerbach und Bad Cannstatt

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt erreicht die Neubauzahl mit 255 Wohnungen ein ähnliches Niveau. Dazu gehören etwa 230 Personalmietwohnungen im Priebnitzweg, die in nachhaltiger, modularer Holzbauweise für Mitarbeitende des Klinikums errichtet wurden. Dieses Energie-Plus-Quartier wird insgesamt rund 330 Wohneinheiten umfassen. In den inneren Stadtbezirken wurden insgesamt 369 Wohnungen gebaut, was etwa einem Fünftel aller neuen Wohnungen im Jahr 2023 entspricht.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Baugrundstücken entstehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart hauptsächlich in Baulücken und durch Nachverdichtung in bestehenden Quartieren. Wie Karte 1 zeigt, geschieht dies vor allem in den Außenbezirken der Stadt. In diesen Bereichen gibt es mehr Möglichkeiten, Baulücken zu schließen, bestehende Gebäude aufzustocken oder zu erweitern und somit neuen Wohnraum zu schaffen.

Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2023



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2023 im Baublock

- Unter 0
- 1 bis 5
- 6 bis 30
- 31 bis 100
- 101 und mehr

▲ Neu errichtetes Ein- und Zweifamilienhaus

Stuttgart insgesamt: 1891

⊞ Stadtbezirke

* 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.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Neubau eines Energie-Plus-Quartiers am Prießnitzweg in Bad-Cannstatt: 330 Personalmietwohnungen für das Klinikum (Foto: Andrea Brenner und Laura Schmitt)

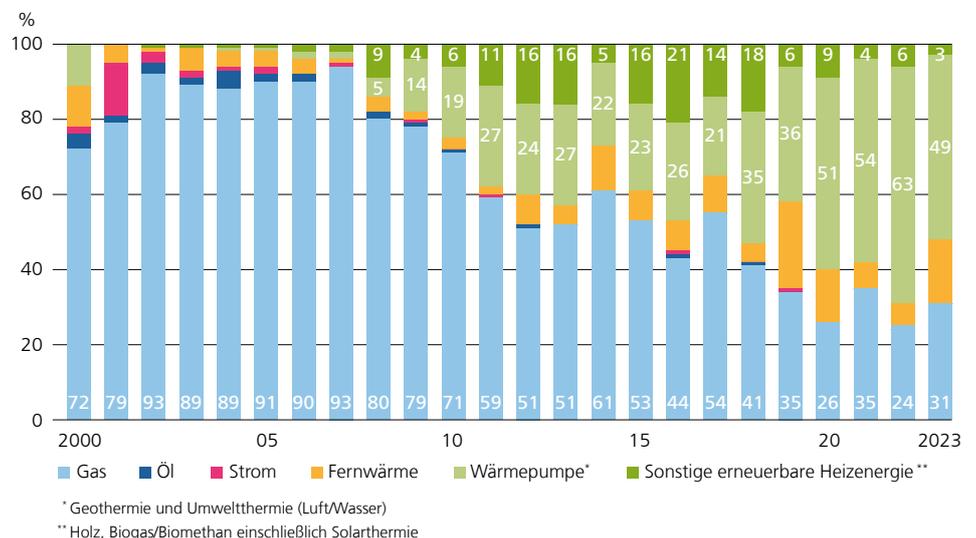
Die Hälfte der neu errichteten Wohngebäude heizt mit Wärmepumpen

Wie wird im Neubau geheizt? Seit 2018 dominieren in Stuttgarter Neubauprojekten Heizungssysteme mit erneuerbaren Primärenergieträgern wie Umweltwärme (vorwiegend Wärmepumpen), Geothermie oder Brennstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (meist Holz). Gas als wichtigster Heizenergieträger im Neubau wurde somit abgelöst. Dieser Trend wurde vor allem durch das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorangetrieben, das einen bestimmten Anteil an regenerativen Energien bei Heizungen in neuen Gebäuden vorschreibt.

Gasheizungen haben im Wohnungsneubau an Bedeutung verloren

Knapp die Hälfte der 2023 fertiggestellten Wohngebäude nutzen Wärmepumpen zum Heizen. Der Anteil gasbetriebener Heizungssysteme liegt im Neubau bei 31 Prozent. Primär mit Fernwärme beheizt werden 17 Prozent der neuen Wohngebäude. Strom- und Ölheizungen kommen im Stuttgarter Wohnungsneubau schon seit dem Jahr 2020 nicht mehr vor. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil von Wärmepumpen wieder ab-, der Anteil von Gasheizungen hingegen wieder zugenommen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baupreise steigen langsamer

Künftige Bauherrinnen und Bauherren in Baden-Württemberg müssen mit weiterhin hohen, aber zuletzt weniger stark steigenden Preisen rechnen. Nach Angaben des Statistischen Landesamts stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2025 (Berichtsmonat Februar) nur noch um 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 4. Quartal 2024 (Berichtsmonat November) erhöhten sich die Preise um 1,2 Prozent (vgl. Statistisches Landesamt 2025). Zwischen 2021 und Anfang 2023 hatte Materialknappheit durch die Corona-Pandemie und den russischen Krieg gegen die Ukraine zu starken Preissteigerungen geführt. Inzwischen sorgt die geringere Nachfrage dafür, dass die Preise langsamer steigen. Der Nachfragerückgang ist auch auf die stark gestiegenen Zinsen zurückzuführen, die Baufinanzierungen teurer machen.

Abbildung 4: Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude*, Bauleistungen am Bauwerk in Baden-Württemberg, Veränderung gegenüber dem Vorquartal



*Einschließlich Mehrwertsteuer.

Quelle: Statistik der Bauleistungspreise. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Zahl der erteilten Baugenehmigungen stark gesunken

In der näheren Zukunft ist im Wohnungsneubau von einer gedämpften Entwicklung auszugehen. Hinweise darauf liefern die rückläufigen Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang. Denn erwartungsgemäß folgt der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Stadtgebiet ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. So wurden im vergangenen Jahr Genehmigungen zum Bau von 1092 Wohnungen erteilt. Dies ist ein Rückgang um sechs Prozent. Da gleichzeitig deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt wurden, ist das Potenzial im Stuttgarter Bauüberhang – also jene Wohnungen, die genehmigt sind, aber mit deren Bau noch nicht begonnen wurde oder die sich noch im Bau befinden – um 17 Prozent zurückgegangen. Ende 2023 befanden sich 4259 Wohnungen im Stuttgarter Bauüberhang (vgl. Abbildung 5).

Setzt man eine jährliche Wohnungsbauleistung von 1800 Wohnungen an, würde dieser Bauüberhang für etwa 2,4 Jahre ausreichen. Die Zahlen geben jedoch keinen Aufschluss darüber, wie viele der genehmigten Neubauvorhaben von den Bauwilligen aktuell zurückgestellt oder gar nicht mehr verfolgt werden.

Sinkende Baureserve auf dem Wohnungsmarkt

Abbildung 5: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart

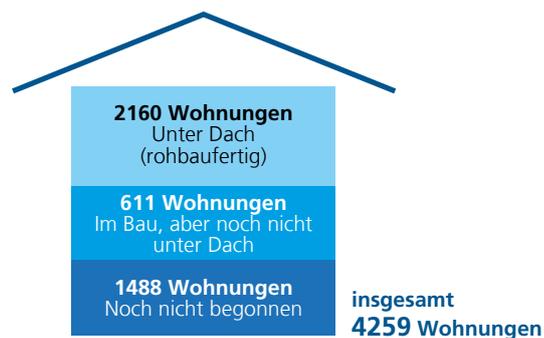


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Von den bereits genehmigten Baumaßnahmen ist im vergangenen Jahr bei nur zwei Prozent die in der Regel mehrjährige Gültigkeitsdauer erloschen.¹ Einige bereits geplante Projekte wurden jedoch zurückgestellt. Bauherrinnen und Bauherren von Neubauvorhaben, die kurz vor dem Baubeginn standen und unter den veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich realisierbar sind, dürften erst einmal abwarten, bis sich die Preissituation beruhigt oder möglicherweise höhere Förderungen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Ein signifikanter Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen in Stuttgart wird daher erst dann erwartet, wenn sich die Kostenlage verbessert.

Abbildung 6: Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2023 nach Baufortschritt



In der Regel dauert es von der Erteilung einer Baugenehmigung bis zur Fertigstellung eines Wohnprojekts bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch länger. Ende 2023 befanden sich rund zwei Drittel aller in Stuttgart genehmigten Wohnungen im Bau (2771), davon waren 2160 bereits rohbaufertig (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der rohbaufertigen Wohnungen ist auf 51 Prozent gestiegen, während er im Jahr 2021 noch bei 37 Prozent lag. Diese Zunahme deutet darauf hin, dass im vergangenen Jahr Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und Personalknappheit im Baugewerbe zu Verzögerungen bei der Projektrealisierung geführt haben. Diese Bauprojekte stützen derzeit den Wohnungsbau. Zugleich wurden weniger neue Projekte genehmigt. Die seit dem Jahr 2022 deutlich gesunkenen Baugenehmigungszahlen deuten allerdings darauf hin, dass in den nächsten Jahren weniger neue Wohnungsbauprojekte nachkommen werden. ●

Autor:

Tobias Held
Tel.: (0711) 216-98580
tobias.held@stuttgart.de

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.

Literaturverzeichnis:

ifo Institut (2024): Stimmung im Wohnungsbau erneut auf historischem Tiefststand. Pressemitteilung vom 14.03.2024.

Statistisches Bundesamt (2024a): Baugenehmigungen für Wohnungen im Mai 2024: -24,2 Prozent zum Vorjahresmonat. Pressemitteilung Nr. 278 vom 18.07.2024.

Statistisches Bundesamt (2024b): 0,3 Prozent weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023. Pressemitteilung Nr. 203 vom 23.05.2024.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): 1. Preise für Bauleistungen steigen im 1. Quartal 2025 um 3,6 Prozent. Pressemitteilung 85/2025 vom 28.03.2025.