

Tobias Held, Matthias Strauß

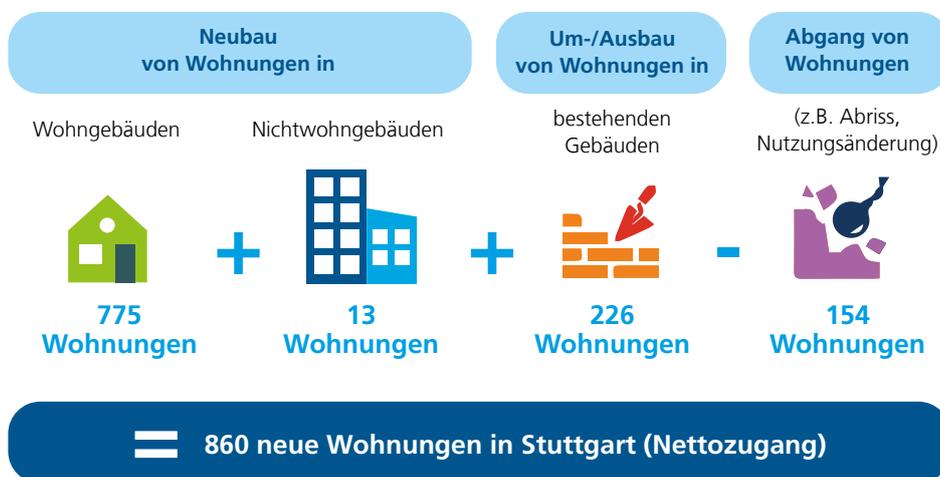
Wohnungsbau in Stuttgart eingebrochen: Insgesamt 1014 Wohnungen im Jahr 2022 fertiggestellt

- Die Fertigstellungen und Genehmigungen im Wohnungsbau sind im Jahr 2022 jeweils um ein Drittel zurückgegangen.
- Die geringe Neubauzahl ist in erster Linie auf Verzögerungen beim Bau zurückzuführen. Stark gestiegene Zinsen und Baukosten führen zu weniger neuen Bauvorhaben.
- Die rückläufigen Baugenehmigungen lassen künftig geringere Neubauaktivitäten erwarten.

Der Wohnungsbau steht angesichts der bundesweit stark sinkenden Baugenehmigungen (vgl. Statistisches Bundesamt 2023a) und der aktuell gedämpften Stimmung in der Immobilienwirtschaft (vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V) zuletzt verstärkt im Fokus der Öffentlichkeit. In Anbetracht des ohnehin schon knappen Wohnungsangebots in Stuttgart stellt sich die Frage, wie sich der Wohnungsbau in der Landeshauptstadt entwickelt.

Laut den jüngsten Zahlen ist der Stuttgarter Wohnungsbau bereits im vergangenen Jahr 2022 drastisch eingebrochen. Insgesamt gab es 603 realisierte Baumaßnahmen: 204 Gebäude wurden neu errichtet und 399 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Dabei entstanden insgesamt 1014 neue Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um gut ein Drittel und stellt zugleich den niedrigsten Stand seit 2003 dar. Insgesamt kamen 2022 netto – also nach Abzug von Abbruch oder Umnutzung – lediglich 860 neue Wohnungen auf den Markt (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Baufertigstellungen, Wohnungsabgänge und Nettozugang in Stuttgart 2022



Die wichtigsten Gründe für diese Entwicklung sind die erheblich gestiegenen Baukosten und Finanzierungszinsen. Hinzu kommen Lieferengpässe, Materialknappheit und Personalmangel am Bau, was den Abschluss von Bauvorhaben verlängert. So hat sich seit der Störung globaler Lieferketten durch den Ausbruch der Corona-Pandemie die durchschnittliche Abwicklungsdauer im Wohnungsbau in Deutschland um etwa zwei Monate auf 22 Monate verlängert (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b). Diese veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass viele Marktteilnehmende ihre Neubauvorhaben zurückstellen.

Neubauvorhaben werden teilweise aufgeschoben

Insgesamt 22 Prozent des Wohnungsneubaus durch Bestandsmaßnahmen

Die fertiggestellten Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Arten von Gebäuden. Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 2022 156 neue Wohngebäude mit 775 bezugsfertigen Wohnungen. Von diesen neuen Wohnungen wurden 671 im Geschosswohnungsbau (66 Mehrfamilienhäuser) fertiggestellt. Neue Wohnheime wurden im vergangenen Jahr hingegen nicht realisiert. In Summe 76 der neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese bilden zusammen 104 Wohneinheiten. Neue Nichtwohngebäude, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude und Hotels, stellen mit lediglich 13 Wohnungen einen marginalen Anteil dar. Neben dem Wohnungsneubau entstanden 226 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie beispielsweise Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzung gewerblicher Fläche in Wohnfläche. Dies entspricht 22 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus und einem Zuwachs der Bestandsmaßnahme um 33 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

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

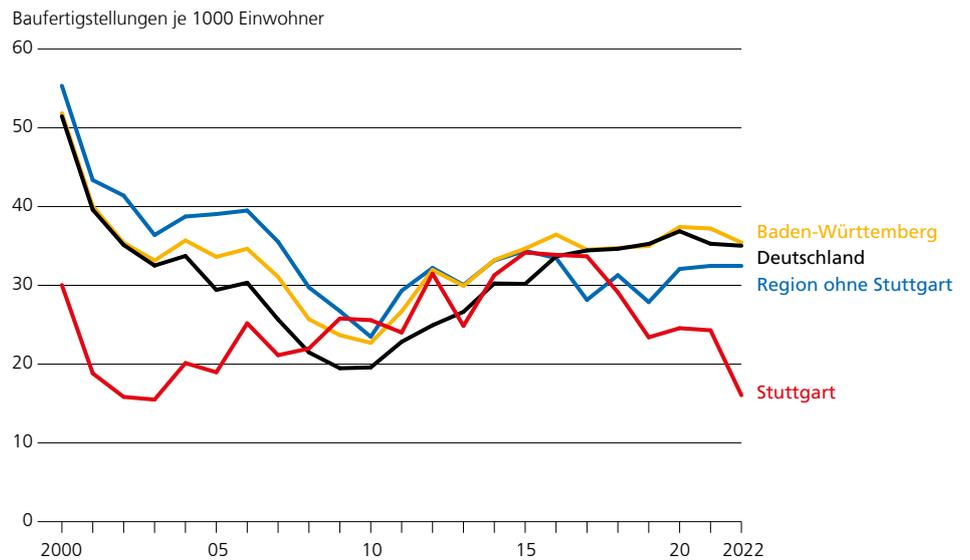
Neubauaktivitäten weit unter dem regionalen Niveau

Wie schneidet die Stuttgarter Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Regionen ab? In Deutschland zeigte der Wohnungsbau im vergangenen Jahr eine stabile Entwicklung. Im gesamten Bundesgebiet wurden 2022 insgesamt 295 300 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 1900 Wohnungen oder 0,6 Prozent mehr als im Vorjahr (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b). Damit wurde jedoch das von der Bundesregierung angepeilte Ziel, jährlich 400 000 neue Wohnungen in Deutschland zu schaffen, erneut weit verfehlt. In Baden-Württemberg verzeichnete der Wohnungsbau im Jahr 2022 ein Minus von 4,2 Prozent. Dies ist der stärkste Rückgang seit 2009, als 6,9 Prozent weniger Neubauwohnungen gebaut wurden (vgl. Hartmann 2023). In der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) stieg die Neubauzahl indes um ein Prozent auf 7086 Wohneinheiten.

Stuttgarter Baufertigstellungszahlen entwickeln sich seit 2018 unterdurchschnittlich

Wie Abbildung 2 zeigt, hat die Bautätigkeit in Stuttgart seit 2018 an Schwung verloren. Mit zuletzt nur 16 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Personen liegt der Wohnungsbau deutlich niedriger als in der übrigen Region (32 Wohnungen) und dem Durchschnitt von Bund und Land (jeweils 35 Wohnungen). Somit wächst das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland seit einigen Jahren stärker als in der Landeshauptstadt, wo das Potenzial für neue Wohnbauflächen durch Topografie und Konzentration auf die Innenentwicklung geringer ist.

Abbildung 2: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

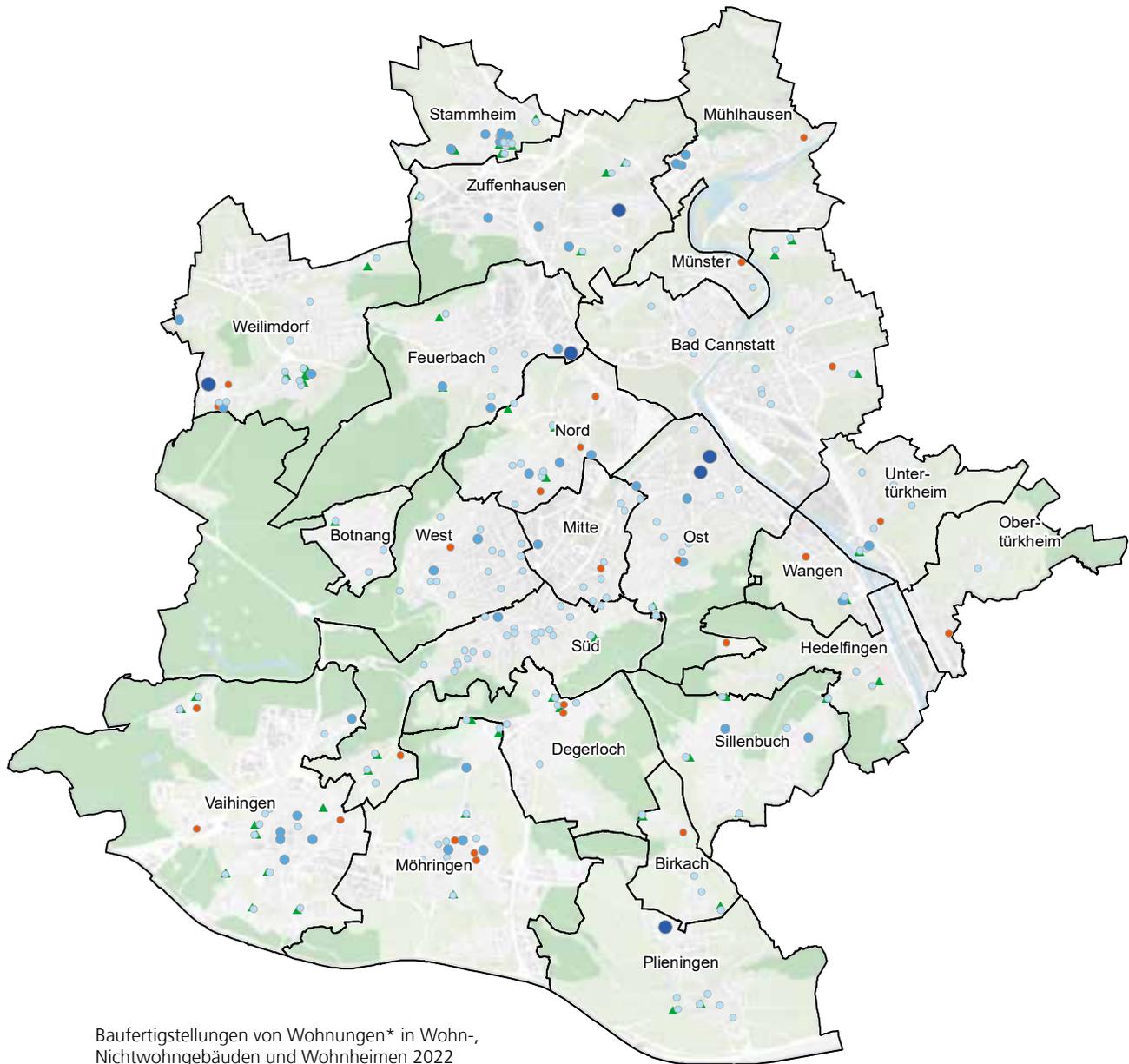
Fast jede dritte Neubauwohnung im inneren Stadtgebiet

Größere Neubauprojekte in den Stadtbezirken Ost und Freiberg

Die meisten Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Stuttgart-Ost mit 108 Wohnungen. Hier konnten mehrere Neubauten im Stadtteil Ostheim in der Nähe des Kulturparks Berg fertiggestellt werden. Auf dem Areal des neuen Wohnquartiers am Stuttgarter Pragsattel an der Maybachstraße entstanden 81 Wohneinheiten. Im Quartier um die Balthasar-Neumann-Straße im Stadtteil Freiberg hat die SWSG 79 neue Wohnungen errichtet, darunter 48 Sozialmietwohnungen. In den inneren Stadtbezirken wurden insgesamt 316 Wohnungen gebaut. Dies entspricht 31 Prozent aller neuen Wohnungen in 2022.

Angesichts der begrenzten Zahl verfügbarer Baugrundstücke werden in Stuttgart neue Ein- und Zweifamilienhäuser hauptsächlich in Baulücken und im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Quartiere errichtet. Wie Karte 1 zeigt, ist dies vor allem in den Außenbezirken der Stadt der Fall. Dort bieten sich mehr Möglichkeiten, Baulücken zu schließen, bestehende Gebäude aufzustocken beziehungsweise zu erweitern und somit neuen Wohnraum zu schaffen.

Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2022



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2022 im Baublock

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

▲ neu errichtetes Ein- und Zweifamilienhaus

Stuttgart insgesamt: 1014

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



Im Hochhaus und seinem flankierenden L-Gebäude in der Balthasar-Naumann-Str./Mönchfeldstr. in Stuttgart-Mühlhausen (Freiberg) entstanden 53 genossenschaftliche Mietwohnungen. Davon sind 25 öffentlich gefördert. Bezug Februar 2022. (Foto: Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG)

Durchschnittliche Neubauwohnung 84 Quadratmeter groß

Die Durchschnittsgröße einer Neubauwohnung in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) lag 2022 bei 84 m² Wohnfläche. Dies entspricht dem Mittel der vorangegangenen zehn Jahre. Wenig überraschend ist die Wohnfläche in Einfamilienhäusern mit durchschnittlich 176 m² deutlich größer als die in Wohnungen in Zweifamilien- (142 m²) und in Dreifamilienhäusern (97 m²).

Gut ein Drittel der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohneinheiten sind dabei kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Im Stuttgarter Wohnungsbestand machen diese Wohnungsgrößen nur knapp 20 Prozent aller Wohnungen aus. Fast ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen sind Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche), also geeignet für vielköpfige Familien. Im Wohnungsbestand liegt der Anteil dieser größeren Wohnungen bei 23 Prozent.

Überwiegend Heizungssysteme mit erneuerbaren Energieträgern eingebaut

Gas als Heizenergieträger verliert im Wohnungsneubau weiter an Bedeutung

Wie wird in Neubauwohnungen geheizt? Seit 2018 überwiegt in Neubauprojekten in Stuttgart der Einbau von Heizungsarten mit erneuerbaren Primärenergieträgern wie Umwelt- (vorwiegend Wärmepumpen) beziehungsweise Geothermie oder mit Brennstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (i. d. R. Holz). Damit wurde Gas als wichtigster Heizenergieträger im Neubau abgelöst. Dieser Trend wurde vor allem durch das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorangetrieben, das bestimmte Anteile an regenerativen Energien bei Heizungen in neuen Gebäuden vorschreibt. So werden 70 Prozent der 2022 fertiggestellten Wohngebäude überwiegend über erneuerbare Energien beheizt. Der Großteil davon mit Wärmepumpen (vgl. Abbildung 4). Der Anteil von gasbetriebenen Heizungssystemen ist auf ein Viertel gesunken. Weitere sechs Prozent der neugebauten Wohngebäude werden durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Strom- und Ölheizungen kommen im Wohnungsneubau nicht mehr vor (vgl. Abbildung 3).

Im Wohnungsneubau nimmt die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas also ab. Jedoch macht der jährliche Zuwachs an neuen Wohngebäuden nur einen geringen Anteil am gesamten Stuttgarter Wohnungsbestand aus (0,2 bis 0,3 %). Nach Ergebnissen der Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung 2022 ist Gas in bestehenden Wohngebäuden dagegen der nach wie vor am weitesten verbreitete Energieträger zum Heizen. Fast 80 Prozent der Wohngebäude, die nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, verwenden Gas. Zweithäufigster Energieträger ist Öl (12 %). Strom (4 %) und erneuerbare Primärenergieträger (5 %) werden in Stuttgart vergleichsweise selten zum Heizen genutzt.

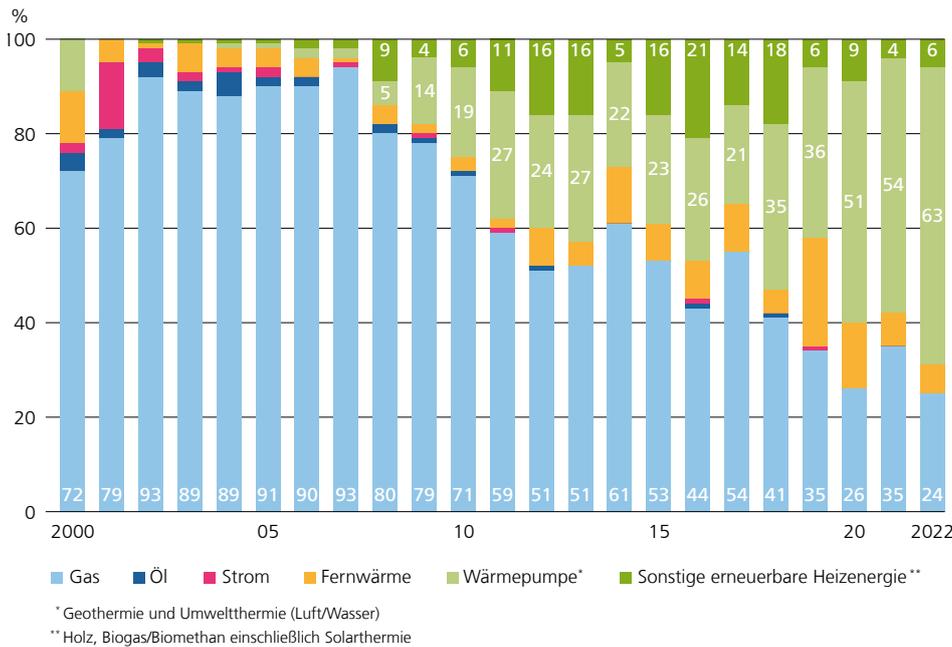


Abbildung 3: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart

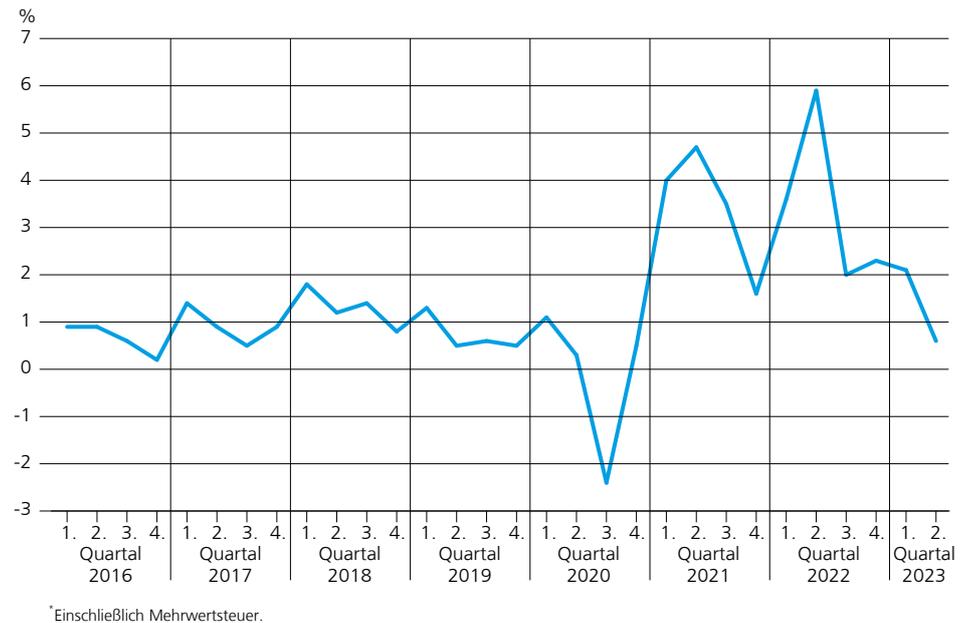
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Baupreise stark gestiegen

Künftige Bauherr*innen in Baden-Württemberg müssen sich auf deutlich gestiegene Preise einstellen. Jedoch zeigt sich ein Lichtblick bei der Baukostenentwicklung, denn der Preisanstieg schwächte sich zuletzt deutlich ab. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im zweiten Quartal 2023 (Berichtsmonat Mai) um 7,3 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2022 gestiegen. Gegenüber dem ersten Quartal 2023 (Berichtsmonat Februar) erhöhten sich die Preise nur noch geringfügig um 0,6 Prozent (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023). Die Baupreise sind seit Anfang 2021 spürbar gestiegen (vgl. Abbildung 4). Zunächst sorgte die Corona-Pandemie für Lieferengpässe bei Baustoffen, dann führten Materialknappheit und eine erhöhte Nachfrage auf dem Weltmarkt, insbesondere nach Holz und Stahl, zu steigenden Preisen. Schließlich verteuerte der russische Krieg gegen die Ukraine und die daraus resultierende Verteuerung von Energieträgern die Baupreise zusätzlich. Nicht zuletzt haben die enorm gestiegenen Zinsen einen Einfluss auf die Finanzierung von Bauprojekten.

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



Quelle: Statistik der Bauleistungspreise. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Zahl der erteilten Baugenehmigungen stark gesunken

Hohe Baureserve auf dem Wohnungsmarkt

Mit welcher Entwicklung ist in der näheren Zukunft zu rechnen? Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau liefern die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang. Denn es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen folgt. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2022 ist im Vergleich zum Jahr zuvor stark gesunken. Insgesamt wurden Genehmigungen zum Bau von 1162 Wohnungen im Stadtgebiet erteilt. Das sind 37 Prozent weniger als im Vorjahr, was einerseits künftig geringere Neubauaktivitäten im Stadtgebiet erwarten lässt. Da gleichzeitig auch weniger Wohnungen fertiggestellt wurden, bleibt andererseits 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 – mit 5140 Wohnungen hoch. Damit umfasst der Bauüberhang beinahe das dreieinhalbfache Niveau der jährlichen Wohnungsbauleistung der Jahre 2019 bis 2021 (jährlich rund 1500 fertiggestellte Wohnungen). Seit 2018 ist der Bauüberhang um 20 Prozent gewachsen (vgl. Abbildung 5). Die Zahlen geben jedoch keinen Aufschluss darüber, wie viele der genehmigten Neubauvorhaben von den Bauwilligen aktuell zurückgestellt oder gar nicht mehr verfolgt werden.

Von den bereits genehmigten Baumaßnahmen ist im vergangenen Jahr nur bei drei Prozent die in der Regel mehrjährige Gültigkeitsdauer erloschen¹. Jedoch wurden einige bereits geplante Projekte zunächst zurückgestellt. Denn Bauherr*innen von Neubauvorhaben, die kurz vor Baubeginn standen und sich unter den veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich realisieren lassen, dürften erst einmal abwarten, bis sich die Preissituation beruhigt oder es möglicherweise höhere staatliche Hilfen für den Wohnungsbau gibt. Ein substantieller Zuwachs der Wohnungsbaugenehmigungen in Stuttgart ist daher erst dann zu erwarten, wenn sich die Situation kostenseitig wieder verbessert.

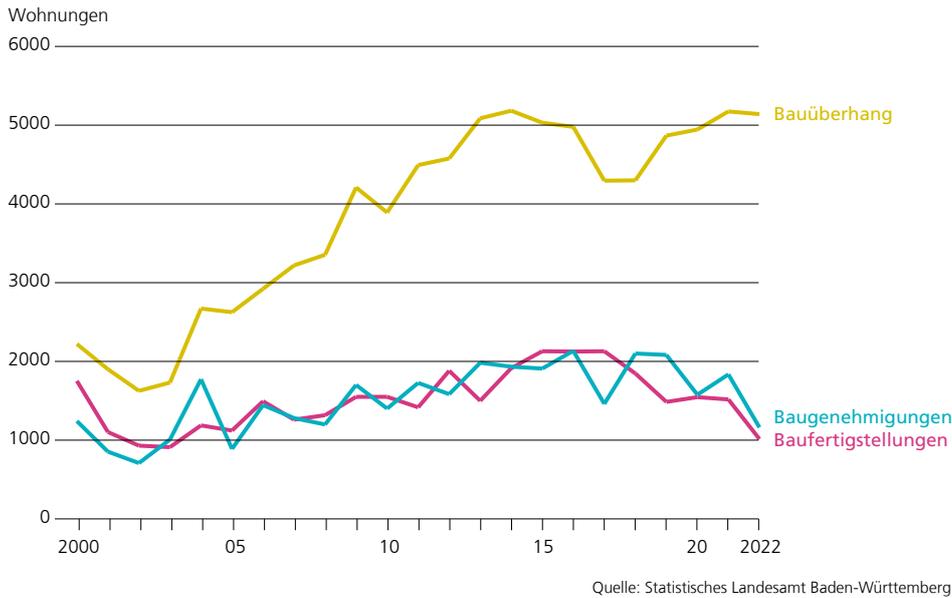


Abbildung 5: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart

www.stuttgart.de/statistik

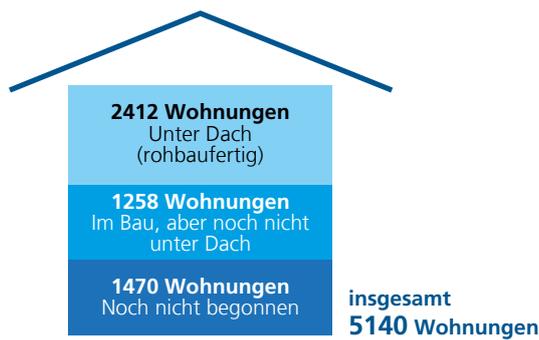


Abbildung 6: Bauüberhang von Wohnungen in Stuttgart 2022 nach Baufortschritt

In der Regel dauert es von der Erteilung einer Baugenehmigung bis zur Fertigstellung eines Wohnprojekts bis zu drei Jahre, in einigen Fällen sogar deutlich länger. Wie der Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen zeigt, befanden sich Ende 2022 rund 71 Prozent aller in Stuttgart genehmigten Wohnungen im Bau (3670), davon 2412 bereits „unter Dach“ (rohbaufertig) (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der bereits rohbaufertigen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 37 Prozent auf 47 Prozent erhöht. Diese Zunahme deutet darauf hin, dass Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und Personalknappheit im Baugewerbe im vergangenen Jahr zu Verzögerungen bei Projektrealisierungen geführt haben. Diese Bauprojekte stützen den Wohnungsbau aktuell noch. Die rückläufigen Baugenehmigungen lassen allerdings wieder geringere Neubauzahlen ab 2024 erwarten. ●

Autoren:

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

Matthias Strauß
Tel.: (0711) 216-98575
matthias.strauss@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:

Hartmann, Annette (2023): Wohnungsneubau 2022 in Baden-Württemberg leicht rückläufig. Erste Auswirkungen der schwierigeren Lage im Wohnungsbau werden spürbar. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6+7/2023.

Statistisches Bundesamt (2023a): Baugenehmigungen für Wohnungen im Mai 2023: -25,9 % gegenüber Vorjahresmonat. Pressemitteilung Nr. 280 vom 28.07.2023.

Statistische Bundesamt (2023b): 0,6 % mehr neue Wohnungen im Jahr 2022. Pressemitteilung Nr. 199 vom 23.05.2023.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2023): Preise für Bauleistungen steigen im 2. Quartal 2023 um 7,3 %. Pressemitteilung vom 28.06.2023.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2023): Stimmungsindeks belegt: Immobilienwirtschaft im Tief ZIA: „Lage schreit nach Lockerung staatlicher Fesseln“.