

Tobias Held, Lutz Deutz

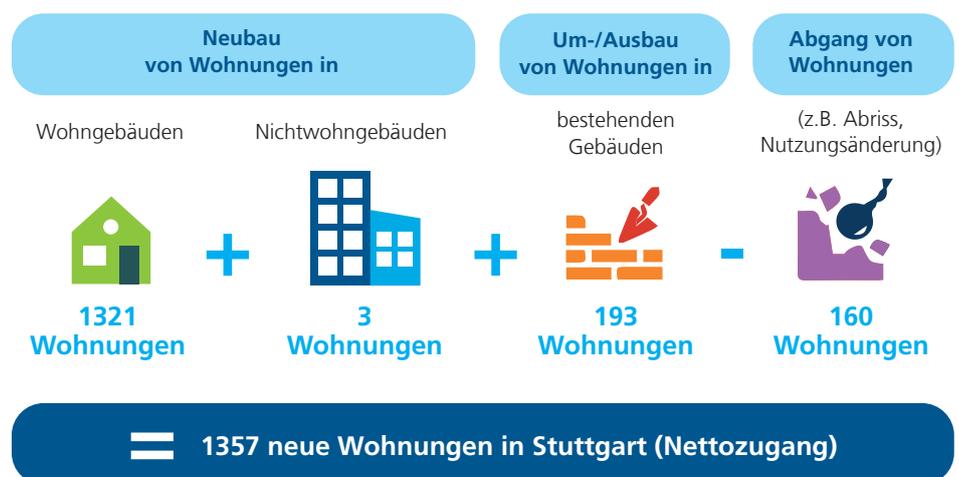
Die Wohnungsbaubilanz 2021: Zahl neuer Wohnungen stagniert, Bauüberhang auf Rekordniveau

- Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen stagniert weiterhin bei rund 1500 Wohnungen, während Baugenehmigungen und -überhang anstiegen.
- Derzeit entstehen im Umland pro Kopf mehr Wohnungen als in der Landeshauptstadt.
- In Neubauprojekten überwiegen inzwischen umweltfreundliche Heizungsarten wie Geo- und Umweltthermie.

Angesichts immer mehr neuer Herausforderungen auf einem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt stellt sich drängender denn je die Frage, wie sich der Wohnungsbau entwickelt hat. Laut der jüngsten Zahlen beliefen sich 2021 die Baumaßnahmen im Stuttgarter Wohnungsbau auf 695: 248 Gebäude wurden neu errichtet und 447 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Insgesamt sind dabei 1517 neue Wohnungen entstanden. Das sind knapp zwei Prozent weniger als im Vorjahr. Netto – also nach Abzug von Abbruch oder Umnutzung – sind damit 1357 neue Wohnungen auf dem Markt (vgl. Abbildung 1). Dies ist ein geringfügiger Rückgang um 19 Wohneinheiten gegenüber 2020.

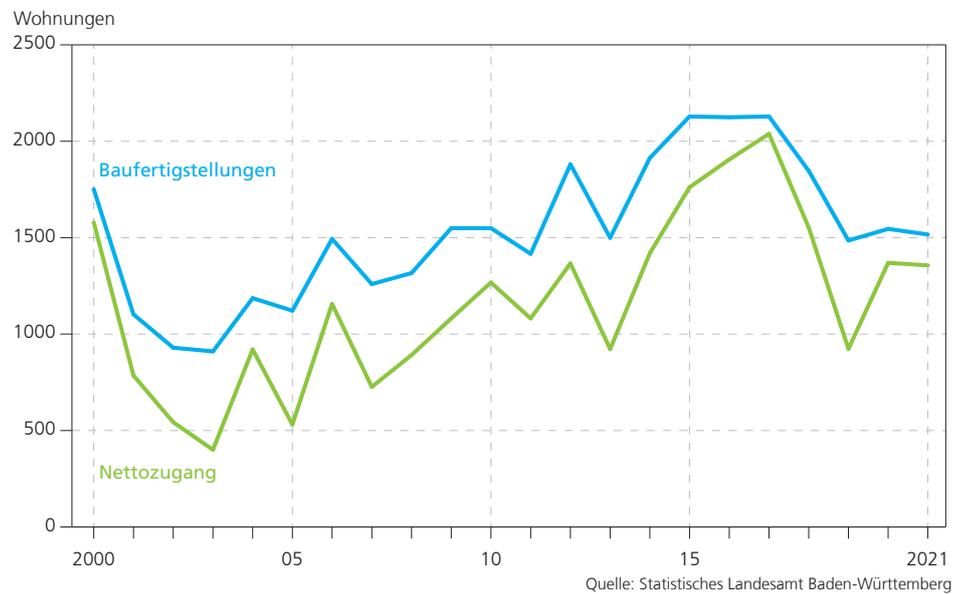
129

Abbildung 1: Baufertigstellungen, Wohnungsabgänge und Nettozugang in Stuttgart 2021



Zwischen 2015 und 2017 zählte man in Stuttgart noch brutto über 2000 fertiggestellte Wohnungen. Anschließend verlor die Bautätigkeit deutlich an Schwung. Seit 2019 stagnieren die Fertigstellungszahlen auf dem Niveau von rund 1500 Wohnungen brutto (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

130

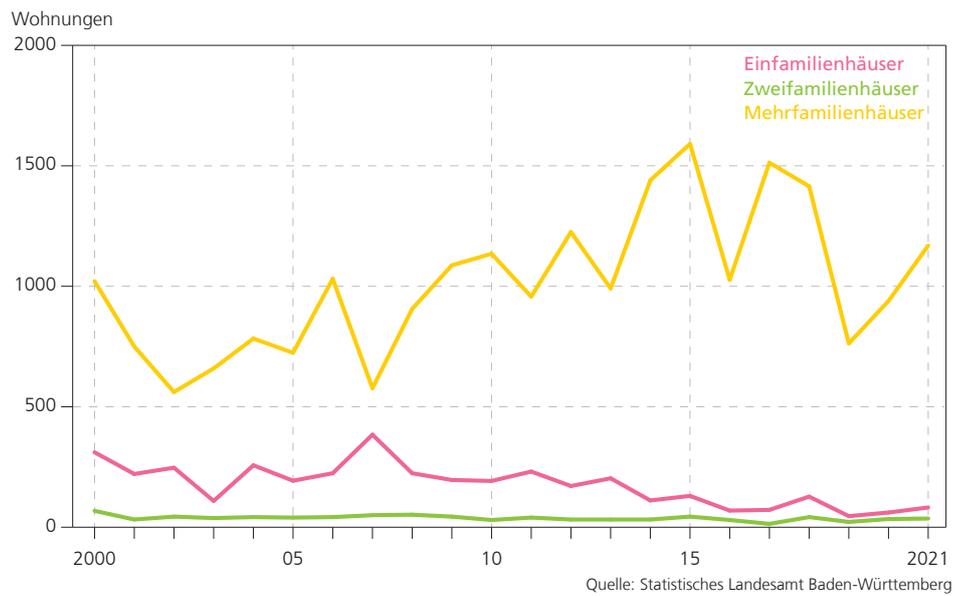
Gegenwärtige Wohnbautätigkeit reicht zur Bedarfsdeckung nicht aus

Wie die neue Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 des Statistischen Amtes (vgl. Held et. al 2022) feststellt, reicht die Zahl von 1517 fertiggestellten neuen Wohnungen 2021 nicht aus, um den aktuellen Bedarf zu decken. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt ist somit auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund äußerte Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper jüngst, die Stadt müsse die Potenziale für den Wohnungsbau stärker nutzen und die Schlagzahl beim Wohnungsbau erhöhen.

Die neu erstellten Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Arten von Gebäuden. Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 203 neue Wohngebäude mit 1321 bezugsfertigen Wohnungen. Hiervon wurden 1169 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (101 Mehrfamilienhäuser) und 34 Einheiten in zwei Wohnheimen fertiggestellt. 100 der neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese bilden zusammen 118 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 3). Neue Nichtwohngebäude, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude und Hotels, stellen mit lediglich drei Wohnungen einen marginalen Anteil dar. Neben dem Wohnungsneubau entstanden 193 zusätzliche Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie beispielsweise Anbauten, Dachausbauten oder Umnutzung gewerblicher Fläche in Wohnfläche. Dies entspricht 13 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus (vgl. Abbildung 4).

Die nun vorliegenden Zahlen geben nicht nur Aufschluss über die Höhe und Art des Wohnungsneubaus, sondern erlauben auch die Neubauaktivität mit anderen Regionen zu vergleichen, im Stadtgebiet zu verorten und hinsichtlich Heizungsarten und Größenstrukturen zu analysieren. Abschließend wirft der Beitrag einen Blick auf die künftige Entwicklung, die Baugenehmigungen und -überhang erwarten lassen.

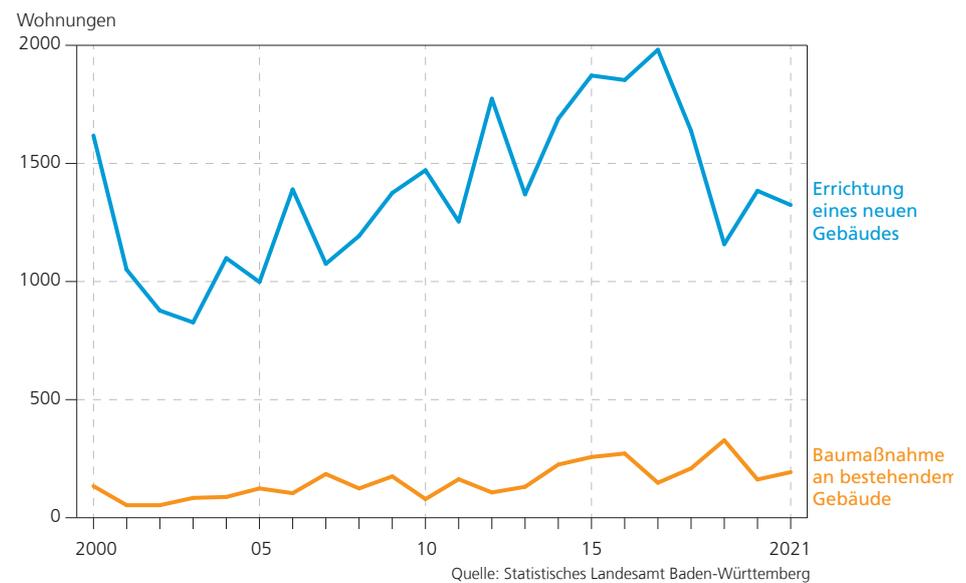
Abbildung 3: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 4: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

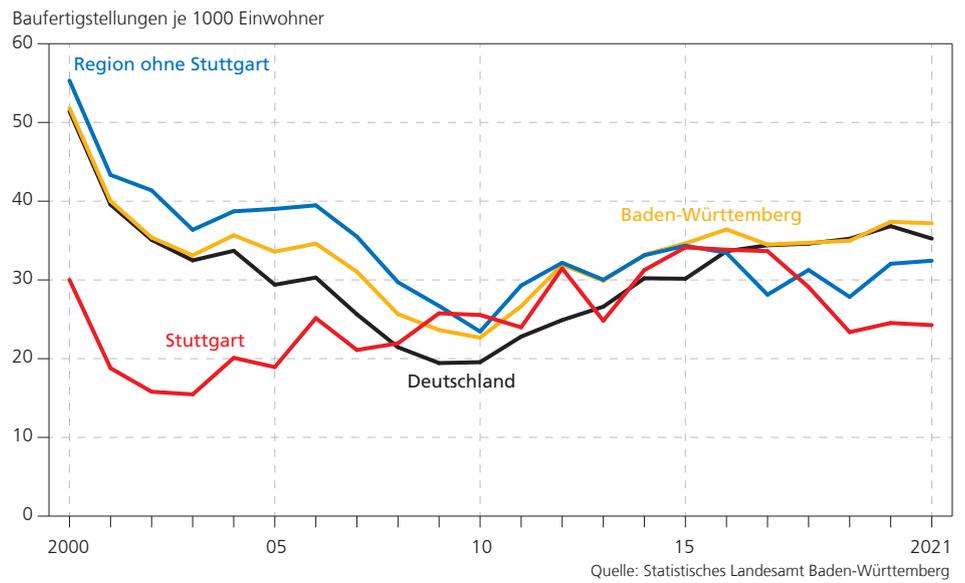
KoMunIS

Wohnungsbau in Stuttgart seit 2018 unter dem regionalen Niveau

Wie schneidet die Stuttgarter Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Regionen ab? 2021 wurden im gesamten Bundesgebiet 293 393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das vier Prozent weniger als im Vorjahr (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. Weit entfernt ist nach wie vor das Ziel von jährlich 400 000 neuen Wohnungen in Deutschland, das sich die Bundesregierung gesetzt hat. In Baden-Württemberg lagen die Baufertigstellungen im Wohnungsneubau mit 41 368 Wohnungen ebenfalls knapp unter dem Vorjahresniveau (-1 %). In der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) stieg die Neubauzahl indes um ein Prozent auf 7004 Wohneinheiten.

Abbildung 5 zeigt, dass sich die einwohnerbezogenen Fertigstellungszahlen in Stuttgart im regionalen Vergleich seit 2018 unterdurchschnittlich entwickeln. Mit zuletzt 24 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Einwohner liegt der Wohnungsbau deutlich niedriger als in der übrigen Region (32 Wohnungen) und unter dem Durchschnitt von Bund und Land (37 bzw. 35 Wohnungen). Somit wächst das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland seit einigen Jahren stärker als in der Landeshauptstadt, wo das Ausmaß neuer Wohnbauflächen naturgemäß geringer ausfällt.

Abbildung 5: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Ein Drittel der Neubauwohnungen entstanden im inneren Stadtgebiet

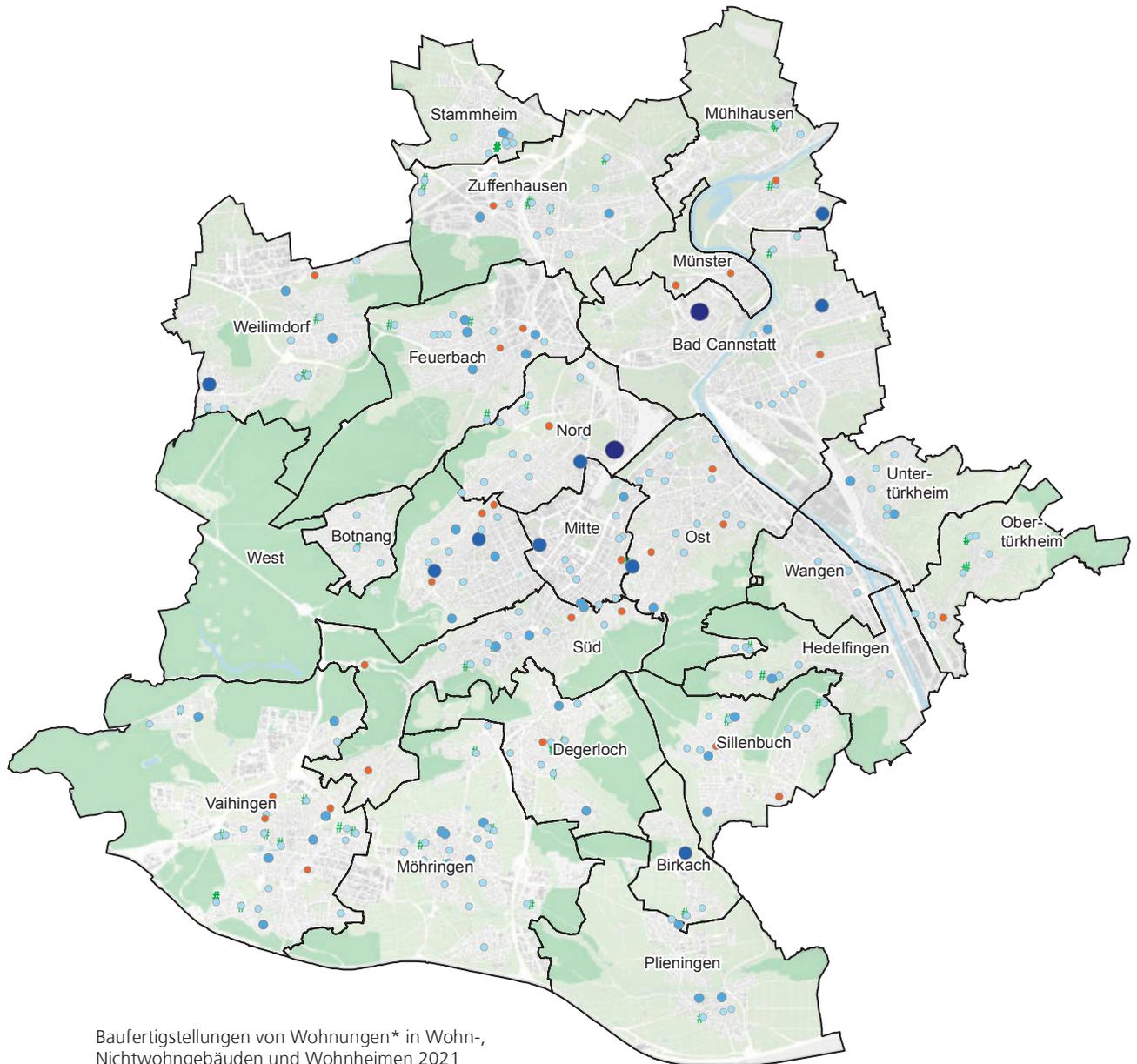
Die meisten Wohneinheiten entstanden 2021 im Stadtbezirk Bad Cannstatt mit 236 Wohnungen. Hier hat die SWSG im Hallschlag 128 neue Mietwohnungen auf dem Grundstück an der Düsseldorfer und Essener Straße errichtet, nachdem zuvor die Altbauwohnungen aus den 1940er-Jahren abgerissen worden waren. Im Stadtbezirk Nord erreicht die Neubaulzahl mit 229 Wohnungen ein ähnliches Niveau. Unter anderem wurden 134 Wohnungen auf dem ehemaligen „Auto-Staiger Areal“ zwischen Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße fertiggestellt. In den inneren Stadtbezirken wurden insgesamt 584 Wohnungen gebaut – dies entspricht 38 Prozent aller neuen Wohnungen im Jahr 2021.

Angesichts der geringen Zahl an verfügbaren Baugrundstücken entstehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart vor allem in Baulücken und im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Quartiere. Wie Karte 1 zeigt, war das vorwiegend in den Außenbezirken der Fall.

Wohnungsgrößenstruktur verändert sich

Seit 2015 lässt sich ein Trend zum Bau kleinerer Wohnungen beobachten, der sich auch 2021 fortsetzt. Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) haben im Durchschnitt nur noch 78 Quadratmeter Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre waren Stuttgarter Neubauwohnungen 85 Quadratmeter groß. Zudem fielen neue Mehrfamilienhäuser 2021 mit durchschnittlich zwölf Wohnungen etwas größer aus als zuletzt. In den Jahren 2015 bis 2020 hatten neue Mehrfamilienhäuser hingegen durchschnittlich noch elf Wohnungen.

Karte 1: Wohnungsbaufertigstellungen in Stuttgart 2021



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2021 im Baublock

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

neu errichtetes Ein- und Zweifamilienhaus

Stuttgart insgesamt: 1517

Stadtbezirke

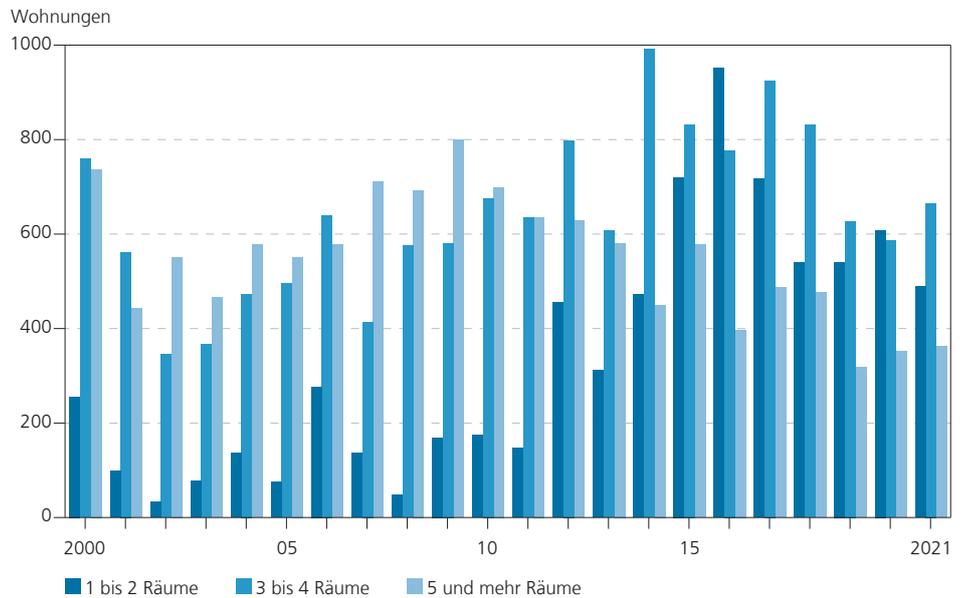
* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Hoher Zusammenhang zwischen Gebäudearten und Wohnungsgrößen

Ein knappes Drittel der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohneinheiten sind kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Im Stuttgarter Wohnungsbestand machen diese Wohnungsgrößen allerdings nur 20 Prozent aller Wohnungen aus. Im Wohnungsbau hat dieser Wohnungstyp aber beträchtlich an Bedeutung gewonnen. Während in den 2000er-Jahren nur jede zehnte fertiggestellte Wohnung diese Raumanzahl aufwies, stieg ihr Anteil auf rund 30 Prozent in den 2010er-Jahren. Im Gegensatz dazu blieb der Anteil der Drei- bis Vier-Raumwohnungen stabil bei circa 40 Prozent. 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. Diese Entwicklungen hängen einerseits wesentlich damit zusammen, dass andere Gebäudetypen gebaut wurden. Denn bis 2013 dominierte der Einfamilienhausbau. Erst danach setzte vermehrt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein. Andererseits beeinflussen die Fertigstellungen von Wohnheimen die Wohnungsgrößenstruktur: In den Jahren 2016, 2017 und 2020 wurden überproportional viele Wohnheime bezugsfertig. In diesen Jahren war der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen besonders hoch (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000



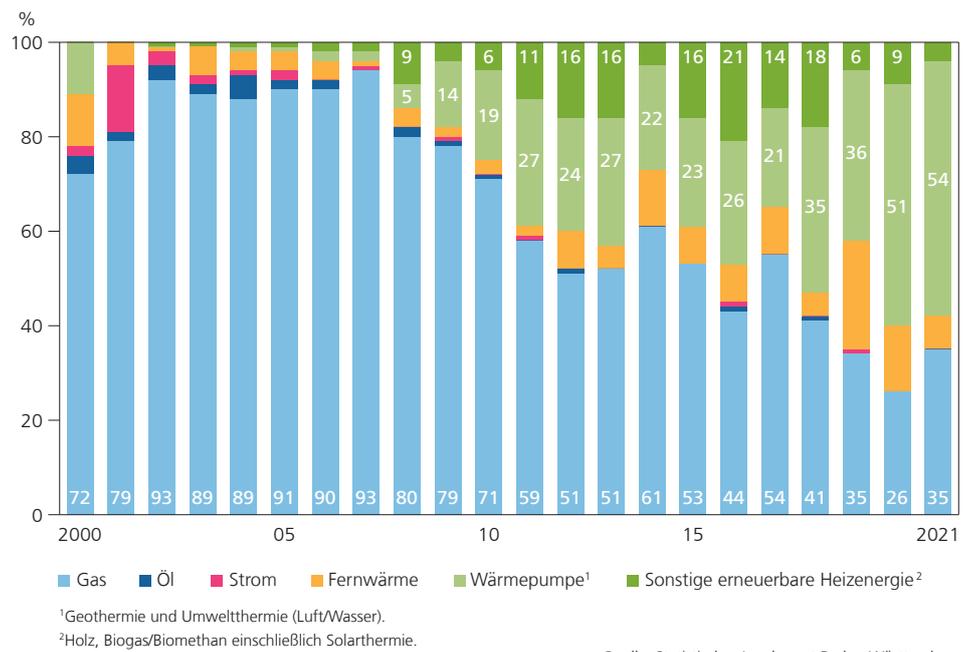
Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Heizungssysteme mit erneuerbaren Energieträgern überwiegen inzwischen

Seit 2018 überwiegt in Neubauprojekten der Einbau von Heizungsarten mit erneuerbaren Primärenergieträgern wie Umwelt- (vorwiegend Wärmepumpen) beziehungsweise Geothermie oder Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (i.d.R. Holz). Damit wurde Gas als wichtigster Heizenergieträger im Neubau abgelöst. So wurden im Jahr 2021 fast sechs von zehn Wohngebäuden mit Erneuerbaren Energien zum Heizen fertiggestellt, der Anteil von gasbetriebenen Heizungssystemen lag demgegenüber noch bei 35 Prozent. Weitere sieben Prozent der neugebauten Wohngebäude werden durch Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Strom- und Ölheizungen kommen im Wohnungsneubau seit mehreren Jahren nur noch in Einzelfällen vor (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Vorwiegende Heizenergie in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Gas als Heizenergieträger verliert im Wohnungsneubau kontinuierlich an Bedeutung

Die verwendeten Heizenergieträger für neue Wohnhäuser in Stuttgart entsprechen annähernd dem Bundesdurchschnitt: 55 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude in Deutschland werden mit erneuerbaren Energien beheizt, im Land Baden-Württemberg sogar 72 Prozent. Der überdurchschnittliche Wert in Baden-Württemberg ist auf den höheren Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbau zurückzuführen. In Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich Wärmepumpen wesentlich einfacher planen und einbauen. Betrachtet man den Anteil von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, die mit erneuerbaren Energien beheizt werden, liegt Stuttgart auf dem Niveau Baden-Württembergs (knapp unter 80 %).

Zumindest im Wohnungsneubau geht die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas zunehmend zurück. Jedoch macht der jährliche Zuwachs an neuen Wohngebäuden nur einen Anteil von 0,2 bis 0,3 Prozent am gesamten Stuttgarter Wohnungsbestand aus. Und dort hat der Primärenergieträger Gas nach wie vor die Vorrangstellung: Rund 68 Prozent der Stuttgarter Wohngebäude verwenden Gas zum Heizen (Befragungsergebnis aus der Mietspiegel- und Wohnungsmarkterhebung 2020).

Foto: Wohnungsneubau im Stadtquartier „Rosenstein“: 134 neue Wohnungen zwischen Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße

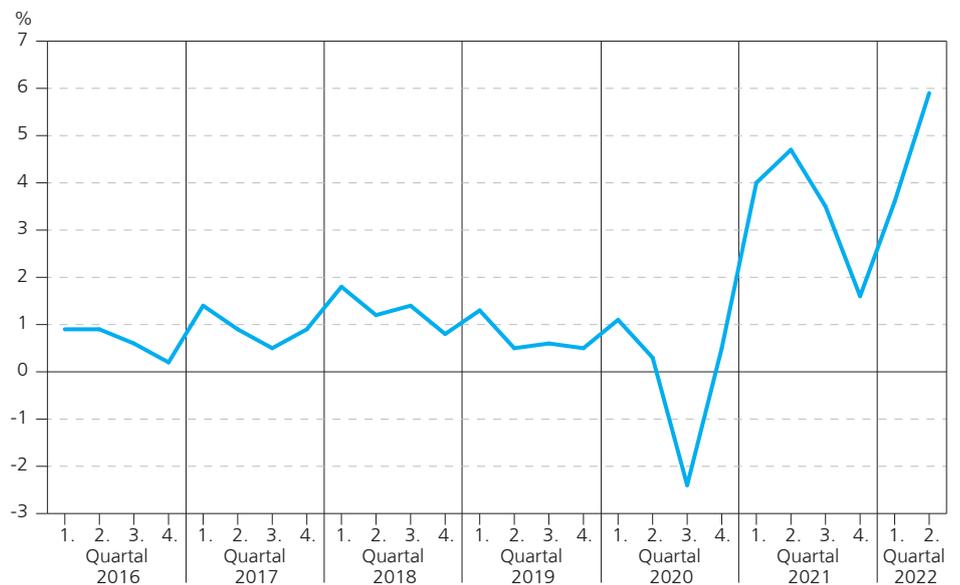


Baupreise steigen stark

Kostenkalkulation im Wohnungsbau zunehmend schwieriger

Künftige Bauherrinnen und Bauherren in Baden-Württemberg müssen sich auf deutlich höhere Preise einstellen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes legten die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im Mai 2022 um 15,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zu (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022). Allein gegenüber Februar 2022 erhöhten sich die Preise um 5,9 Prozent. Die Baupreise steigen schon seit Anfang 2021 spürbar (vgl. Abbildung 8). 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 Angriffskrieg gegen die Ukraine und die daraus resultierende Verteuerung von Energieträgern die Baupreise zusätzlich. Darüber hinaus haben die wachsenden Bauzinsen einen Einfluss auf die Finanzierung von Bauprojekten. Die steigenden Baukosten führen nicht nur dazu, dass Wohnungsbau weiterhin teurer, sondern zunehmend auch schwer kalkulierbar wird. Darauf weist unter anderem die SWSG, das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt, hin (vgl. Schunder 2022).

Abbildung 8: Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude¹ Bauleistungen am Bauwerk in Baden-Württemberg seit 2016 Veränderung gegenüber dem Vorquartal



¹Einschließlich Mehrwertsteuer.

Quelle: Statistik der Bauleistungspreise. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

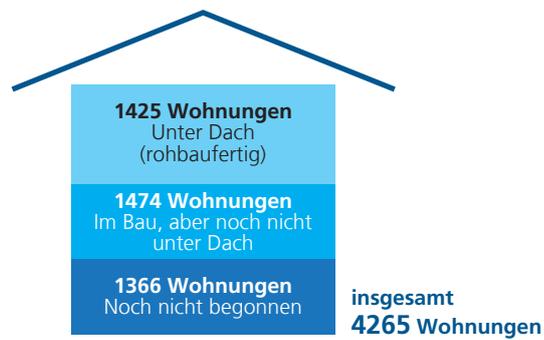
Zahl der erteilten Baugenehmigungen spürbar gestiegen

Baugenehmigungen und -überhang lassen Rückschlüsse auf das zukünftige Baugeschehen zu

Welche Entwicklung lassen die Zahlen für die nähere Zukunft erwarten? Hierzu liefern Wohnungsbaugenehmigungen und Bauüberhang wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau. So ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen folgt. Der Blick auf die Wohnungsbaugenehmigungen im vergangenen Jahr deutet eine leichte Erholung im Vergleich zum von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 an. Damals war die Zahl der erteilten Baugenehmigungen um fast ein Viertel eingebrochen. So konnten 2021 trotz der angespannten personellen Lage im Baurechtsamt Genehmigungen für den Bau von 1835 Wohnungen erteilt werden – ein Zuwachs von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zugleich legte der Bauüberhang – also jene Wohnungen, die genehmigt sind, aber mit deren Bau noch nicht begonnen wurde oder die sich noch im Bau befinden – auf 5174 Wohneinheiten zu. Das ist der Höchstwert seit 2014 (5183 Wohnungen). Es sind somit relativ viele genehmigte Wohnungsbauvorhaben noch nicht abgeschlossen.

Der Baufortschritt aller genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden im Bauüberhang zeigt, dass Ende des Jahres 2021 der Bau von 2899 Wohneinheiten bereits begonnen wurde (vgl. Abbildung 9). Dies spricht dafür, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im laufenden Jahr 2022 wieder zulegen wird. Andererseits könnten Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie Personalknappheit im Baugewerbe dazu führen, dass einige Wohnungsbauvorhaben ins Stocken geraten (vgl. Statistisches Bundesamt 2022).

Abbildung 9: Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden im Stuttgarter Bauüberhang 2021 nach Baufortschritt



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Autoren:

Lutz Deutz

Telefon: (0711) 216-98575

E-Mail: lutz.deutz@stuttgart.de

Tobias Held

Telefon: (0711) 216-98580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

137

Literaturverzeichnis:

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

Schunder, Josef (2022) Kostenexplosion: SWSG bangt um ihr Bauprogramm. In: Stuttgarter Zeitung vom 03.06.2022.

Statistische Bundesamt (2022): Zahl neuer Wohnungen im Jahr 2021 um 4,2 % gesunken. Pressemitteilung Nr. 212 vom 23.05.2022.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022): Preise für Bauleistungen steigen im 2. Quartal 2022 um 15,4 %. Pressemitteilung vom 29.06.2022.