



## Entwicklung im Wohnungsbau 2013

Petra Kornschober, Alexander Mehnert

Petra Kornschober M. A. ist Referentin im Referat „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Alexander Mehnert M. Sc. ist Referent im selben Referat.

**Im Zuge der Finanzkrise waren die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau in den Jahren 2007 bis 2009 in Baden-Württemberg deutlich rückläufig. Seit 2010 wächst die Wohnungsbaunachfrage wieder stetig. Insbesondere bei der Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern ergaben sich deutliche Zuwachsraten. Im Gegensatz dazu haben die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau im Jahr 2013 nahezu in allen Gebäudetypen abgenommen. Am deutlichsten fiel dieser Rückgang im Bereich der Bezugfertigstellungen bei Einfamilienhäusern aus. Diese gegenläufige Entwicklung bei Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen führte zu einem deutlichen Anwachsen des Bauüberhangs im Jahr 2013.**

### Bauüberhang 2012 weiter gestiegen

Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurden in der Bauüberhangsstatistik nahezu 58 600 genehmigte Wohnungen ermittelt, für die zum Stichtag 31. Dezember 2012 noch keine Fertigstellungsmeldung vorlag. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich damit die Zahl der Wohnungen im sogenannten Bauüberhang um rund 3 %. Auf den Wohnungsneubau in Wohn- und Nichtwohngebäuden entfielen rund 52 400 der noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Die restlichen mehr als 6 100 im Bauüberhang registrierten Wohnungen sollten durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen. Bei rund 63 % der im Bauüberhang registrierten Wohnungen im Wohnungsneubau war zum Jahresende 2012 mit dem Bau begonnen worden. Davon waren wiederum zum Stichtag der Bauüberhangserhebung bereits fast 64 % rohbaufertig. Bei den restlichen über 19 300 Neubauwohnungen war bis zum Stichtag noch nicht mit dem Bau begonnen worden (siehe i-Punkt).

### Bezugfertigstellungen 2013 trotzdem rückläufig

Ausgehend von diesem Bauüberhang wurde für das Jahr 2013 mit einem Fertigstellungs-

volumen von über 33 000 Wohnungen gerechnet. 2013 wurden jedoch lediglich knapp 31 800 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als bezugsfertig gemeldet. Nach dem Anstieg der Fertigstellungszahlen in den Jahren 2011 und 2012 sank die Zahl der insgesamt fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2013 um rund 6 % (Schaubild 1). Von den gesamten Fertigstellungen entfielen mit knapp 29 400 Wohnungen über 92 % auf den Wohnungsneubau. Das entspricht einem Rückgang von ebenfalls rund 6 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Bei den restlichen gut 2 400 Fertigstellungen handelte es sich um Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Mit einem Minus von circa 5 % fiel die Abnahme hier etwas geringer aus.

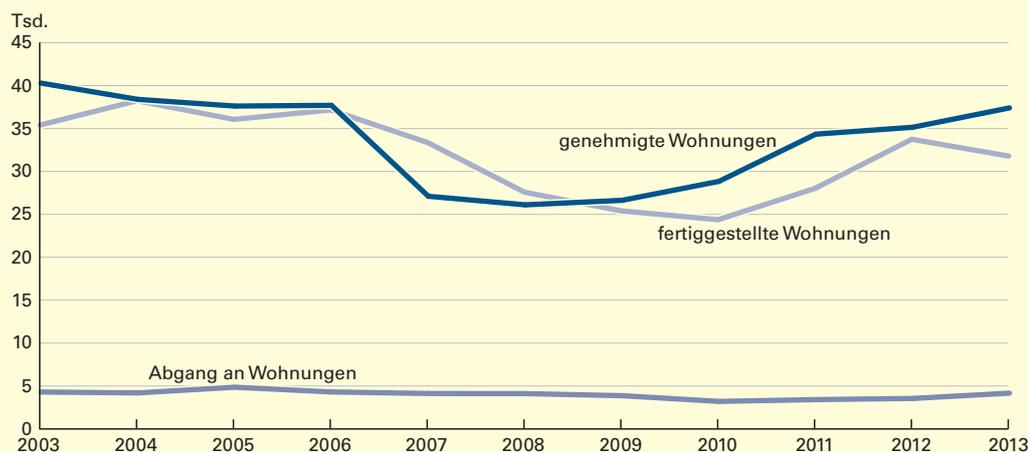
Die sinkenden Fertigstellungszahlen sind im Wesentlichen auf den Rückgang sowohl beim Ein- als auch beim Mehrfamilienhausbau zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden fast 4 % weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als bezugsfertig gemeldet. Mit einem Minus von gut 5 % war die Abnahme bei den fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern noch deutlicher. Lediglich in Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Bezugfertigstellungen um über 9 %. Die Zahl der in Nichtwohngebäuden fertiggestellten Wohnungen reduzierte sich sogar um mehr als die Hälfte (Tabelle). Damit nahm auch der Anteil der Neubauwohnungen in Wohngebäuden an den insgesamt als bezugsfertig gemeldeten



In der Statistik des Bauüberhangs werden alle Bauvorhaben erfasst, für die zum Stichtag noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt.

Der Stichtag für die Erhebung ist der 31. Dezember eines Jahres. Das Erhebungsprogramm des Bauüberhangs erfasst Angaben zum Baufortschritt am Jahresende. Es wird unterschieden, ob das Bauvorhaben begonnen bzw. noch nicht begonnen wurde, wie weit der Bauzustand fortgeschritten ist (Rohbau fertig oder noch nicht unter Dach) oder ob die Baugenehmigung erloschen ist.

**S1** Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen sowie Abgang an Wohnungen in Baden-Württemberg 2003 bis 2013



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

965 14

Neubauwohnungen weiter zu. Dieser lag im Jahr 2013 bei fast 91 % und damit fast 2 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Der Anteil der fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohngebäuden, die für private Bauherren errichtet wurden, erhöhte sich im

Jahr 2013 auf 54 %. Im Vergleich dazu ging der Anteil der Unternehmen an den Bezugsfertigstellungen im Wohnungsneubau auf 45 % leicht zurück. Bei den öffentlichen Bauherren (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck), die rund 1 % erreichten, war ebenfalls ein Rückgang festzustellen.

**T** Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau in Baden-Württemberg 2012 und 2013

Bauvorhaben Gebäudetyp Bauherr	Genehmigte Wohnungen			Fertiggestellte Wohnungen		
	2012	2013	Veränderung in %	2012	2013	Veränderung in %
<b>Wohnungen in Wohngebäuden</b>						
Neubau zusammen	31 660	33 136	+ 4,7	30 006	28 872	- 3,8
nach Gebäudetyp:						
Wohngebäude mit 1 Wohnung	11 626	11 184	- 3,8	11 736	11 142	- 5,1
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 474	4 018	+ 15,7	3 036	3 322	+ 9,4
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	15 275	17 278	+ 13,1	13 522	13 011	- 3,8
Wohnheime	1 285	656	- 48,9	1 712	1 397	- 18,4
nach Bauherr:						
öffentliche Bauherren <sup>1)</sup>	366	650	+ 77,6	1 343	395	- 70,6
Unternehmen (einschließlich Wohnungsunternehmen)	14 842	15 764	+ 6,2	13 636	12 990	- 4,7
private Haushalte	16 452	16 722	+ 1,6	15 027	15 487	+ 3,1
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	2 725	3 177	+ 16,6	2 459	2 267	- 7,8
<b>Wohnungen in Nichtwohngebäuden</b>						
Neubau	658	805	+ 22,3	1 204	511	- 57,6
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	102	286	+ 180,4	78	140	+ 79,5
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>35 145</b>	<b>37 404</b>	<b>+ 6,4</b>	<b>33 747</b>	<b>31 790</b>	<b>- 5,8</b>

1) Einschließlich Organisationen ohne Erwerbszweck.

Ein Trend zu größeren Neubauwohnungen war bei den Baufertigstellungen des Jahres 2013 erkennbar. Die durchschnittliche Wohnfläche in fertiggestellten Einfamilienhäusern betrug 155,6 m<sup>2</sup> und lag damit 1 m<sup>2</sup> über dem entsprechenden Vorjahreswert. Auch bei den Mehrfamilienhäusern ist eine stetige Zunahme der bezugsfertig gewordenen Wohnfläche festzustellen. Die durchschnittliche Wohnfläche in fertiggestellten Mehrfamilienhäusern stieg zum Jahreswechsel um 1,6 m<sup>2</sup> an und erreichte 2013 einen Flächendurchschnitt von 89,2 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche in Zweifamilienhäusern veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich und erreichte einen Wert von 110 m<sup>2</sup>.

**Wohnungsbaugenehmigungen 2013 weiter im Plus**

Im Gegensatz zu den rückläufigen Fertigstellungszahlen zog die Wohnungsbaunachfrage auch im Jahr 2013 weiter an. Insgesamt haben die Baubehörden über 37 400 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das Vorjahresergebnis wurde damit um über 6 % übertroffen (Tabelle).

Rund 33 100 und damit fast 90 % dieser Wohnungen sind Neubauwohnungen in Wohngebäuden (einschließlich Wohnheimen). Gegenüber dem Jahr 2012 war hier ein Zuwachs von fast 5 % festzustellen. Die drei Gebäudetypen – Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser – haben sich dabei jedoch unterschiedlich entwickelt. Bei den Mehrfamilienhäusern zeigte sich ein

Anstieg der Genehmigungszahlen von rund 13 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Zuwachs von fast 16 % konnten die Zweifamilienhäuser sogar noch deutlicher zulegen. Im Gegensatz dazu war die Nachfrage bei den Einfamilienhäusern mit fast 4 % schon im 2. Jahr in Folge rückläufig.

Daraus ergibt sich erneut eine Verschiebung zu Lasten des Eigenheimbaus hin zum Zwei- und Mehrfamilienhausbau. Im Jahr 2013 erhöhte sich der Anteil der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern zum Neubau freigegeben wurden auf über 52 %. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Zweifamilienhäusern stieg zum Jahreswechsel nur leicht an und erreichte einen Anteil von gut 12 %. In Einfamilienhäusern wurden dagegen nur noch rund 34 % der Wohnungen im Wohnungsneubau genehmigt (Schaubild 2).

Die Analyse der Struktur der Bauherren im Wohnungsneubau zeigt, dass sich eine leichte Verschiebung zugunsten der Unternehmen ergeben hat. Diese konnten ihren Anteil 2013 auf annähernd 48 % ausweiten, während der Anteil der privaten Bauherren auf rund 50 % zurückging. Die öffentlichen Bauherren (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck) trugen trotz eines deutlichen Zuwachses weiterhin nur im 2 Prozentbereich zu den Genehmigungen im Wohnungsneubau bei.

Die durchschnittliche Wohnfläche in zum Neubau freigegebenen Wohnungen entwickelte sich in den einzelnen Gebäudetypen unter-



schiedlich. Während die geplante Wohnfläche in Einfamilienhäusern mit 156,3 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben ist, war bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern ein leichter Rückgang festzustellen. So nahm die durchschnittliche Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern mit 88,1 m<sup>2</sup> und in Zweifamilienhäusern mit 108,7 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 jeweils um rund 2 m<sup>2</sup> ab.

Ein deutliches Genehmigungsplus von nahezu 23 % im Vergleich zum Vorjahr konnte bei den Baufreigaben für Wohnungen ermittelt werden, die durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude entstehen sollen. Mit 3 463 genehmigten Wohnungen sollen über 9 % der im Jahr 2013 insgesamt zum Bau freigegebenen Wohnungen als Ergebnis einer solchen Baumaßnahme im Bestand neu entstehen.

Zudem wurden im Jahr 2013 noch Genehmigungen für über 800 Wohnungen erteilt, die in einem Gebäude zum Bau freigegeben wurden, das nicht schwerpunktmäßig Wohnzwecken dient (Nichtwohngebäude). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rund 22 %. Der Anteil dieser Wohnungen an allen genehmigten Wohnungen betrug damit etwas mehr als 2 %.

### Bauüberhang 2013 wie erwartet gewachsen

Erwartungsgemäß ist aufgrund der gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen und dem Rückgang der Fertigstellungen im Jahr 2013 der Bauüberhang weiter angewachsen. Zum Jahresende 2013 waren insgesamt rund 63 500 zum Bau freigegebene Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als noch nicht fertiggestellt gemeldet. Das sind über 8 % mehr Wohnungen als im Jahr zuvor. Bei gut 56 400

der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Bauüberhang 2013 handelte es sich um Neubauwohnungen. Die übrigen knapp 7 000 Wohnungen sollen durch den Umbau, Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude entstehen. Mit dem Bau war bereits bei circa 65 % der Wohnungen in Wohngebäuden begonnen worden; davon waren wiederum bereits fast 65 % mit dem Rohbau fertig. Bei rund 19 000 Wohnungen in Wohngebäuden war zum Stichtag noch nicht mit dem Bau begonnen worden.

### Wohnungsbau 2014: Wie geht es weiter?

Nach dem Ergebnis des Bauüberhangs 2013 kann mit der Fertigstellung von über 36 800 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden für das Jahr 2014 gerechnet werden. Die Ergebnisse der Fertigstellungsstatistik 2014 liegen Mitte des Jahres 2015 vor und werden zeigen, ob im Vergleich zum Vorjahr tatsächlich mehr Wohnungen fertiggestellt werden konnten oder ob der „Bauvorrat“ im Bauüberhang erneut anwächst.

Ein Blick auf die Genehmigungszahlen der ersten 3 Quartale 2014 zeigt bereits, dass die Baufreigaben im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,5 % rückläufig waren. Es bleibt daher abzuwarten, ob sich die Zuwächse der vergangenen Jahre auch 2014 insgesamt trotzdem fortsetzen. ■

Weitere Auskünfte erteilen

Petra Kornschöber, Telefon 0711/641-24 15,

*Petra.Kornschöber@stala.bwl.de*

Alexander Mehnert, Telefon 0711/641-20 83,

*Alexander.Mehnert@stala.bwl.de*

## kurz notiert ...

### Broschüre zu den gesundheitsökonomischen Indikatoren erschienen

Die öffentliche Wahrnehmung des Gesundheitssektors hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Neben den Kosten der Gesundheitsversorgung ist auch die Bedeutung der Gesundheit als Wirtschaftsfaktor stärker in den Vordergrund gerückt. Die Alterung der Bevölkerung, aber auch Faktoren wie der medizinische Fortschritt und ein steigendes Gesundheitsbewusstsein werden die Gesundheitsausgaben vermutlich weiter steigen

lassen. Das eröffnet auch für Baden-Württemberg erhebliche Wachstums- und Beschäftigungschancen für die Gesundheitswirtschaft.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg, das im Auftrag des Ministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg schon seit mehreren Jahren für das Land die Gesundheitsausgaben und den Umfang der Beschäftigung im Gesundheitssektor ermittelt, legt mit dieser Broschüre eine Aktualisierung der Indikatoren vor.



Die Broschüre steht unter [www.statistik-bw.de/](http://www.statistik-bw.de/) Veröffentl. zum Download bereit.