

Baufertigstellungen im Wohnbau 2017



Thomas Schwarz

Die konjunkturelle Entwicklung der Bauwirtschaft des Landes verläuft seit einigen Jahren günstig. Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau entwickelten sich aber trotz starker Wohnungsnachfrage auch 2017 verglichen mit 2016 nicht wesentlich nach oben. Aufgrund des nachgewiesenen „Bauvorrats“ zum Ende des Jahres 2017 ist jedoch in den Folgejahren mit einer Zunahme der Fertigstellungen zu rechnen. Auch 2017 war die Zahl der Baugenehmigungen noch höher als die der Fertigstellungen. Ein Blick auf die Abwicklungsdauer der Neubauvorhaben zeigt, dass die Zeitspanne zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung sich in der Masse etwas mehr in die Länge zieht, als in den 1980er-Jahren. Im Geschosswohnungsbau sind Gebäude mit sieben oder mehr Stockwerken selten anzutreffen. Die Mehrzahl der Gebäude wird in ein- oder zweistöckiger Bauweise ausgeführt. Vor allem beim Bau von Mehrfamilienhäusern treten zunehmend (Wohnungs-)Unternehmen als Bauherren auf. Wohnflächenzuwächse bei Neubauwohnungen, wie sie in früheren Jahren regelmäßig gemessen werden konnten, scheinen zumindest in durchschnittlicher Betrachtung nicht mehr stattzufinden. Die Entwicklung geht eher hin zu durchschnittlich kleineren Wohnungen. Private Haushalte als Bauherren planen jedoch weiterhin deutlich großzügigere Wohnungen als Unternehmen. Im Durchschnitt haben Neubauwohnungen heutzutage eher weniger aber dafür größere Räume.

von 2014 bis 2017 uneinheitlich und nicht durchgängig nach oben entwickelt hat. Der Tiefpunkt der Fertigstellungszahlen bei Neubauwohnungen war 2010 mit 21 717 Wohnungen erreicht, danach steigerten sich die jährlichen Fertigstellungen wieder auf Werte über 30 000 Wohnungen (2017 waren es 33 523 Neubauwohnungen). Zur Zahl der Fertigstellungen insgesamt gehören auch Wohnungen, die in Nichtwohngebäuden entstanden sind. Dies sind Gebäude, die überwiegend anderen Zwecken als zum Wohnen dienen. 2017 waren dies 764 neue Wohnungen. Hinzuzuzählen waren 2017 schließlich Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden, in denen 3 737 Wohnungen nach abgeschlossenen Ausbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen neu zum Bezug standen (Tabelle 1).



Thomas Schwarz M. A. ist Referent im Referat „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand, Verdienste, Arbeitskosten“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Neben den im Wohnungsneubau fertiggestellten Wohnungen spielen die Wohnungen, die nach Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu bezugsfertig werden, eine nicht unerhebliche Rolle. So war 2017 immerhin rund jede zehnte der in diesem Jahr insgesamt fertiggestellten Wohnungen das Ergebnis einer derartigen Baumaßnahme, wobei die Zahlen in den einzelnen Jahren sehr schwanken. Es handelt sich hierbei tatsächlich überwiegend um neu zum Bezug anstehende Wohnungen. Entscheidend für die statistische Erfassung im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik ist, dass im Zuge dieser Bautätigkeiten zusätzlicher Wohn- oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder

- 1 Schwarz, Thomas, „Wohnbau und Wohnraumbedarf in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs“ in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2/2018, S. 19 ff.
- 2 Pressemitteilung 100/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 14. Mai 2018.

Die Veröffentlichung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Lande seitens des Statistischen Landesamtes wird in der interessierten Öffentlichkeit jährlich mit Spannung erwartet. Lässt sich daraus doch in gewissen Grenzen ablesen, inwieweit ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen abgedeckt werden kann.¹ Dass dieser Bedarf weiterhin zweifellos bestehen dürfte, unterstreicht eindrücklich eine aktuelle Pressemitteilung unseres Hauses, wonach die Einwohnerzahl in der Zuzugsregion Baden-Württemberg „erstmalig mehr als 11 Millionen Einwohner“ beträgt². Jedoch ist festzustellen, dass sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen

T1

Fertigstellungen im Wohnungsbau Baden-Württembergs 2014 bis 2017

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen			
	in neuen Wohngebäuden	in neuen Nichtwohngebäuden	durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	zusammen
2014	31 924	802	2 845	35 571
2015	33 476	765	3 445	37 686
2016	32 745	899	6 235	39 879
2017	33 523	764	3 737	38 024

Datenquelle: Bautätigkeitsstatistik.

wesentlich verändert wird. Reine Modernisierung oder Renovierung wird in aller Regel im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik gar nicht erfasst. Für den größten Teil der gängigen Modernisierungen oder Renovierungen sind keine Baugenehmigungen erforderlich, sodass ein statistischer Nachweis von vornherein entfällt.

Mehr Baugenehmigungen als Baufertigstellungen

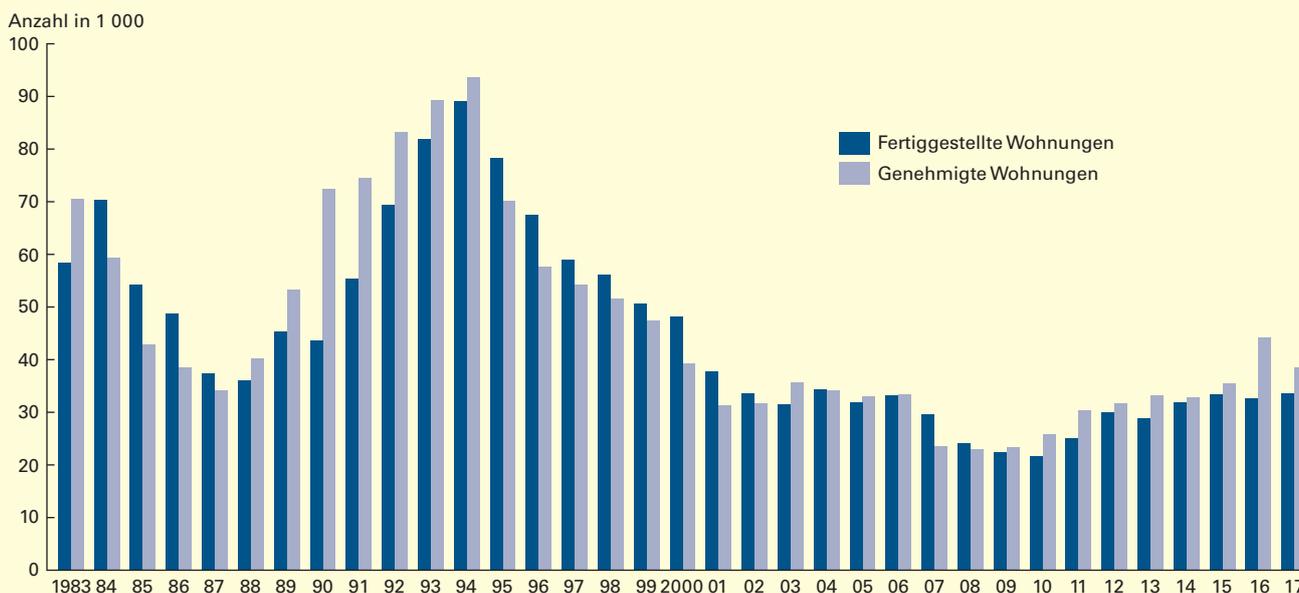
Die Zahlen der Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Baden-Württemberg, die im *Schaubild* seit 1983 dargestellt sind, spiegeln sowohl wirtschaftliche Höhen und Tiefen als auch deutschlandweit wirkende Ereignisse. Zum Beispiel ist der Bevölkerungszuzug in den 1990er-Jahren in Folge der Wiedervereinigung und der daraus resultierende Wohnungsbauboom in den Jahreswerten deutlich ablesbar. Seit 2009 übersteigt die Zahl der Baugenehmigungen die der Fertigstellungen bei den Neubauten. Dies hat zur Folge, dass mit Stand zum 31. Dezember 2017 sich 73 950 Wohnungsbauvorhaben im sogenannten Bauüberhang befanden und ihrer Vervollständigung harren. Diese Bauvorhaben wurden zwar im Jahr 2017 oder den Jahren davor genehmigt, sind aber noch nicht begonnen bzw. nicht bis zur Bezugsreife fertiggestellt. Insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern gibt es „Überhänge“ in der Größenordnung von

landesweit 5 300 unvollendeten Gebäuden mit 44 800 darin genehmigten Wohnungen. Auch 14 520 genehmigte Einfamilienhäuser sind noch im Bau. In Zweifamilienhäusern sind 6 500 Wohnungen und in Wohnheimen 5 600 Wohnungen noch nicht bezugsfertig. Wenn auch erfahrungsgemäß rund 1 % dieser Neubauvorhaben aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden,³ dürften in den Jahren 2018 und folgende die Fertigstellungszahlen wieder steigen. Vorausgesetzt natürlich, die Bauwirtschaft kommt mit der Abarbeitung ihrer Aufträge nach!

2017 dauerte die Fertigstellung neuer Wohngebäude durchschnittlich 18 Monate. Die Fertigstellung von neugebauten Mehrfamilienhäusern (Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen) benötigt durchschnittlich 24 Monate (*Tabelle 2*). Nach diesen 24 Monaten sind 57 % der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Bei immerhin 12 % der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dauerte es 3 Jahre oder länger. Bei Einfamilienhäusern geht die Fertigstellung schneller. Nach 1 ½ Jahren sind rund 65 % der genehmigten Wohngebäude fertiggestellt. Noch schneller geht es beim Bau von Wohnheimen, wo Gebäude häufig in Fertigteilbauweise errichtet werden. In dieser Gebäudeart wurden 2017 nach 1 ½ Jahren rund 71 % der Wohnheimwohnungen bezugsfertig. Vergleicht man diese Werte mit der Abwicklungsdauer, die anhand der Fertigstellungsmeldungen neuer Wohnun-

³ Die Genehmigung erfolgt nach Fristablauf, wenn der Bau nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben zerschlägt sich zum Beispiel aus finanziellen Gründen.

S Fertiggestellte und genehmigte neue Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg 1983 bis 2017



Datenquelle: Bautätigkeitsstatistik.

T2 Fertiggestellte neue Wohngebäude in Baden-Württemberg 2017 nach Gebäudeart und Abwicklungsdauer

Gebäudeart	Insgesamt		Davon mit einer Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung von ... bis unter ...Monaten						Durchschnittliche Abwicklungsdauer
			unter 6	6 – 12	12 – 18	18 – 24	24 – 36	36 und mehr	
	Anzahl	%							Monate
Wohngebäude insgesamt	14 173	100	2	24	33	21	14	6	18
davon									
Wohngebäude mit 1 Wohnung	10 134	100	2	28	35	19	11	4	17
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	1 888	100	2	23	33	21	14	7	19
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	2 055	100	1	6	21	29	31	12	24
Wohnheime	96	100	15	15	41	18	10	2	15

Datenquelle: Bautätigkeitsstatistik.

gen 2015 errechnet wurde, weicht die durchschnittliche Fertigungsdauer kaum von der von 2017 ab. Die durchschnittliche Abwicklungsdauer neuer Wohngebäude betrug gleichfalls 18 Monate. Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen benötigten 2015 im Durchschnitt 25 Monate Bauzeit bis zur Bezugsreife, 1 Monat mehr als 2017. Vergleicht man die einzelnen Zeitspannen zwischen Genehmigung und Fertigstellung, scheint sich von 2015 bis 2017 eine Verschiebung hin zu den mittleren Zeitsegmenten zu vollziehen: etwas weniger Wohnungen als 2015 wurden 2017 innerhalb 18 Monaten fertiggestellt, etwas mehr Wohnungen als 2015 zwischen 18 und 24 Monaten. Da sich dies (noch) nicht auf den Durchschnitt der Fertigstellungszeitdauer insgesamt auswirkt, bleibt abzuwarten, ob sich hier tatsächlich ein „Fertigstellungstau“ aufbaut. Dies wäre für die Bauherren mit zusätzlichen Kosten verbunden, wobei von Seiten der Bauherren immer ein Interesse an zügiger Abwicklung des Bauvorhabens besteht.

Fertigstellungen nach Gebäudeart

Die meisten Wohnungen in Wohngebäuden (17 078 oder 51 %) entstanden 2017 in Mehrfamilienhäusern (Tabelle 3). Aber auch das Wohnen in Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit einer Wohnung) bleibt nachgefragt, wie die fertiggestellten 10 134 Wohngebäude beweisen (30 % aller Wohnungen in Wohngebäuden). Zahlenmäßig zurück ging der Bau von Wohnheimwohnungen, da der Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge überwiegend gedeckt sein dürfte. Nach wie vor gab es jedoch lokalen Bedarf zum Beispiel an Unterkünften für Studierende oder Seniorenwohnanlagen. So wurden 2 535 Wohnungen in Wohnheimen zum Bezug bereitgestellt.

Knapp 60 % aller Neubauwohnungen wurden 2017 in ein- oder zweigeschossiger Bauweise errichtet, wobei das Erdgeschoss oder Parterre in der Regel als ein (Voll-)Geschoss gezählt wird. 22 % der Wohnungen entstanden in dreigeschossiger, 15 % in vier- bis fünfgeschossiger und 3 % in sechs- bis siebengeschossiger Bauweise. Aber nur 1 % oder 192 aller neuen Wohnungen in Wohngebäuden entstand 2017 in zusammen sieben Gebäuden mit acht Stockwerken oder mehr, die man schon als Hochhäuser bezeichnen könnte.

Anhand der Daten aus Tabelle 3 kann ebenfalls die durchschnittliche Raumzahl der neuen Wohnungen errechnet werden. Die Küche einer Wohnung wird als ein Raum gezählt. Bad, Keller und andere Nutzräume sind in der Raumzahl nicht enthalten. Wie nicht anders zu erwarten, hatten fertiggestellte Wohngebäude mit einer Wohnung, das sind Einfamilienhäuser, im Durchschnitt die meisten Räume, nämlich sechs. In Wohngebäuden mit zwei Wohnungen sinkt der Durchschnitt auf vier Räume, wobei hier natürlich Einliegerwohnungen mit einem und zwei Räumen den Durchschnitt „drücken“. In Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen lag der Durchschnitt bei drei Räumen. Wohnungen in Wohnheimen waren durchschnittlich als Einraumwohnungen konzipiert, mit integrierter Küchenzeile falls erforderlich. Da es sich bei diesen Werten um die durchschnittliche Raumzahl im jeweiligen Gebäudetyp handelt, ist die Bandbreite der ermittelten Raumzahlen natürlich immer mit zu bedenken. In jedem Gebäudetyp gab es sowohl Wohnungen mit ein bis zwei Räumen als auch mit sieben Räumen und mehr. Der Trend der letzten Jahre bei Neubauten scheint bei gleichbleibenden oder leicht schrumpfenden Wohnflächen eher die Aufteilung der Wohnung in weniger aber größere Räume zu sein.

T3

Fertiggestellte neue Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg 2017 nach Gebäudeart, Bauherrengruppe und Vollgeschossen

Gebäudeart Bauherrengruppe Zahl der Vollgeschosse	Gebäude	Wohnungen		Wohnräume	Durchschnittliche Raumzahl
		Insgesamt	darin Wohnfläche		
	Anzahl	100 m ²	Anzahl		
Wohngebäude insgesamt	14 173	33 523	35 810	136 841	4
davon					
Wohngebäude mit 1 Wohnung	10 134	10 134	16 035	59 313	6
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	1 888	3 776	4 187	15 921	4
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	2 055	17 078	14 735	58 042	3
Wohnheime	96	2 535	854	3 565	1
Von den Bauherren waren					
Öffentliche Bauherren	136	2 012	831	3 653	2
Unternehmen	2 919	15 522	13 730	54 044	3
darunter					
Wohnungsunternehmen	2 730	14 375	12 949	51 078	4
Private Haushalte	11 087	15 677	21 014	78 245	5
Organisationen ohne Erwerbszweck	31	312	235	899	3
Wohngebäude mit ...					
1 Vollgeschoss	3 364	3 985	5 430	20 257	5
2 Vollgeschossen	9 355	15 813	19 286	72 971	5
3 Vollgeschossen	1 057	7 449	6 324	24 767	3
4 bis 5 Vollgeschossen	351	4 968	3 973	15 495	3
6 bis 7 Vollgeschossen	39	1 116	629	2 518	2
8 und mehr Vollgeschossen	7	192	168	833	4

Datenquelle: Bautätigkeitsstatistik.

Bei der Bauherrenstruktur gewinnen Unternehmen an Gewicht

Betrachtet man die Fertigstellungsentwicklung für die beiden im Wohnungsneubau maßgebenden Bauherrengruppen, nämlich die Unternehmen und die privaten Bauherren, lagen die privaten Investoren beim Fertigstellungsergebnis 2017 mit einem Wohnungsanteil von 47 % leicht vor den Unternehmen (rund 45 %). Vor 30 Jahren war das noch anders. 1987 trugen die privaten Haushalte bei damals insgesamt 37 454 fertiggestellten Neubauwohnungen zu 60 % zum Ergebnis bei, die Unternehmen zu 37 %.⁴ Die Bauherrengruppe der Unternehmen besteht weit überwiegend aus Wohnungsbaunternehmen oder Bauträgern. Naturgemäß sind Wohnungsbaunternehmen vor allem im Bau von Mehrfamilienhäusern, das heißt Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, aktiv. 75 % der Wohnungen dieser Gebäudeart wurden von Unternehmen errichtet. Da der Bau von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen in den letzten Jahren anteilmäßig gewachsen ist, hat auch das Ge-

wicht der Bauherrengruppe Unternehmen zugenommen. Stichwort wäre in diesem Zusammenhang: verdichtetes Bauen im städtischen Umfeld. Beim Bau von Einfamilienhäusern, die heutzutage eher im ländlichen Raum oder in den Randbezirken der Städte entstehen, dominieren hingegen die privaten Haushalte mit 86 % aller fertiggestellten Gebäude (mit einer Wohnung). Fertiggestellte Wohngebäude mit zwei Wohnungen wurden sogar zu 92 % von privaten Haushalten in Auftrag gegeben. Mit einem Anteil von 7 % fertiggestellter Wohnungen trug die öffentliche Hand (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck) als Bauherrengruppe 2017 zum Fertigstellungsergebnis bei.

Insgesamt wurden 2017 rund 3,58 Mill m² Wohnfläche in neuen Wohnungen in Wohngebäuden bezugsfertig. Diese Zahl allein sagt noch nicht viel aus. Aussagekräftiger ist die Flächenentwicklung bei den einzelnen Gebäudetypen. Über alle Gebäudetypen hinweg ist in den letzten Jahren ein Stillstand beim Wohnflächenzuwachs, wenn nicht sogar ein

⁴ Fischer, Berthold/Richter, Hans Jürgen: Die Lage der Bauwirtschaft 1987/1988, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 7/1988, S. 279.

Rückgang eingetreten, vermutlich nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Bau- und Bodenpreise. So entwickelten sich die durchschnittlichen Wohnflächen bei fertiggestellten Neubauwohnungen in den letzten Jahren wie folgt:

- 2000: 108 m²
- 2013: 114 m²
- 2014: 113 m²
- 2015: 111 m²
- 2016: 107 m²
- 2017: 107 m²

In diesem Zusammenhang ist den vorliegenden Zahlen zu entnehmen, dass die Bauherrengruppe der Unternehmen beim Flächenzuschnitt der Wohnungen deutlich zurückhaltender disponiert als die privaten Bauherren. Dies gilt für alle Gebäudetypen gleichermaßen und war auch vor 30 Jahren schon so (Tabelle 4). Private Bauherren gönnten sich 2017 durchschnittliche 161 m² Wohnfläche bei den von ihnen errichteten Einfamilienhäusern (Wohngebäuden mit einer Wohnung). Die Bauherrengruppe der Unternehmen lag mit durchschnittlich 142 m² je Wohnung um 19 m² darunter. Bei Mehrfamilienhäusern, das sind Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen, liegen die Bauherrengruppen nicht so weit auseinander: durchschnittlich 90 m² waren die Wohnungen bei den Privaten groß, 86 m² bei den Unternehmen. Zum Vergleich wurden die Werte des Jahres 1987 mit aufgeführt. Man kann den Flächenzuwachs nach 30 Jahren im Vergleich zu 2017 ebenso ablesen wie die Unterschiede im Flächenzuschnitt in Verbindung mit Gebäudetyp und der Bauherrengruppe.

T4

Durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter neuer Wohnungen in Baden-Württemberg 1987 und 2017 nach Gebäudetyp und Bauherrengruppe

Gebäudetyp	Private Bauherren		Unternehmen	
	1987	2017	1987	2017
Durchschnittliche Wohnfläche in m ²				
Einfamilienhaus	128	161	112	142
Zweifamilienhaus	93	112	80	104
Mehrfamilienhaus	77	90	70	86

Datenquelle: Bautätigkeitsstatistik.

Was bringt das Jahr 2018 im Wohnungsbau?

Wie eingangs anhand des Bauüberhangs 2017 erläutert, dürften die zukünftigen Fertigstellungszahlen die der Vorjahre wie schon seit 2014 übertreffen, da die begonnenen Vorhaben schrittweise vollendet werden. Hinzu kommt ein dickes Auftragspolster in Höhe von rund 1 Mrd. Euro im Wohnungsbau, das sich bei den größeren Betrieben des Bauhauptgewerbes im 1. Vierteljahr 2018 angesammelt hat.⁵ Nach wie vor scheinen sich die Wohnungsbaugenehmigungen zügig in Auftragseingänge bei den Betrieben des Bauhauptgewerbes niederzuschlagen. Mit einem lebhaften Neubaugeschehen ist also auch 2018 zu rechnen. ■

Weitere Auskünfte erteilt
Thomas Schwarz, Telefon 0711/641-24 15,
Thomas.Schwarz@stala.bwl.de

⁵ Ergebnisse der Vierteljährlichen Erhebung des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe im 1. Vierteljahr 2018.

**Neuer GesellschaftsReport BW erschienen! Ausgabe 3 – 2018
Familienarmut – ein Risiko für die Gesundheit von Kindern**

Nahezu jedes fünfte Kind in Baden-Württemberg wächst unter armutsgefährdeten Bedingungen auf. Wie diese Armut in frühester Kindheit wesentlich die Chancen auf ein gesundes Aufwachsen prägt, analysiert der dritte GesellschaftsReport BW. Als Datengrundlage dienen insbesondere die Ergebnisse der Einschulungsuntersuchungen (ESU) im Schuljahr 2015/16. Die Befunde bestätigen, dass nach wie vor ein enger Zusammenhang zwischen sozialer Ungleichheit und Gesundheit besteht. Wie Präventions- und Hilfemaßnahmen strategisch und zielorientiert umgesetzt werden können, zeigen Beispiele guter Praxis aus Baden-Württemberg.

-> https://www.statistik-bw.de/FaFo/Familien_in_BW/

Der „GesellschaftsReport BW“ wird im Rahmen der Sozialberichterstattung des Landes Baden-Württemberg erstellt und bietet kurze und prägnante wissenschaftliche Analysen zu einem breiten Spektrum gesellschaftlich relevanter Themen. Er erscheint viermal pro Jahr als Online-Publikation. Jede Ausgabe beruht auf Ergebnissen der amtlichen Statistik und der sozialwissenschaftlichen Forschung, gibt Praxisbeispiele an die Hand und benennt sozialpolitische Handlungsfelder.

