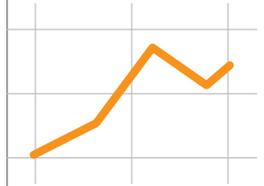


Fertiggestellte Neubauwohnungen 2016



Thomas Schwarz

Die steigende Wohnungsnachfrage der letzten Jahre manifestierte sich in steigenden Genehmigungszahlen im Wohnungsbau. Mit entsprechender Verzögerung aufgrund der für Bauprojekte benötigten Abwicklungsdauer folgte der Anstieg der Fertigstellungszahlen. Gründe dafür waren der Zuzug in die wirtschaftsstarke Ballungsräume aber auch die gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland. Gleichzeitig stiegen die Baukosten weiter. Der folgende Beitrag befasst sich mit den fertiggestellten Neubauwohnungen des Jahres 2016. Wie entwickelten sich die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau, welche Art von Wohnungen wurden fertiggestellt und mit welcher Wohnfläche? Nachgefragt werden besonders Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden mit weniger aber etwas größeren Räumen als noch vor 15 Jahren. Erneuerbare Energien liefern heutzutage in mehr als der Hälfte der Neubauten überwiegend Heizenergie im Wohnungsneubau. Erste Ergebnisse für das Jahr 2017 zeigen einen Rückgang der Zahl der genehmigten Wohnungen. Ist der „kleine Bau-boom“ schon zu Ende?

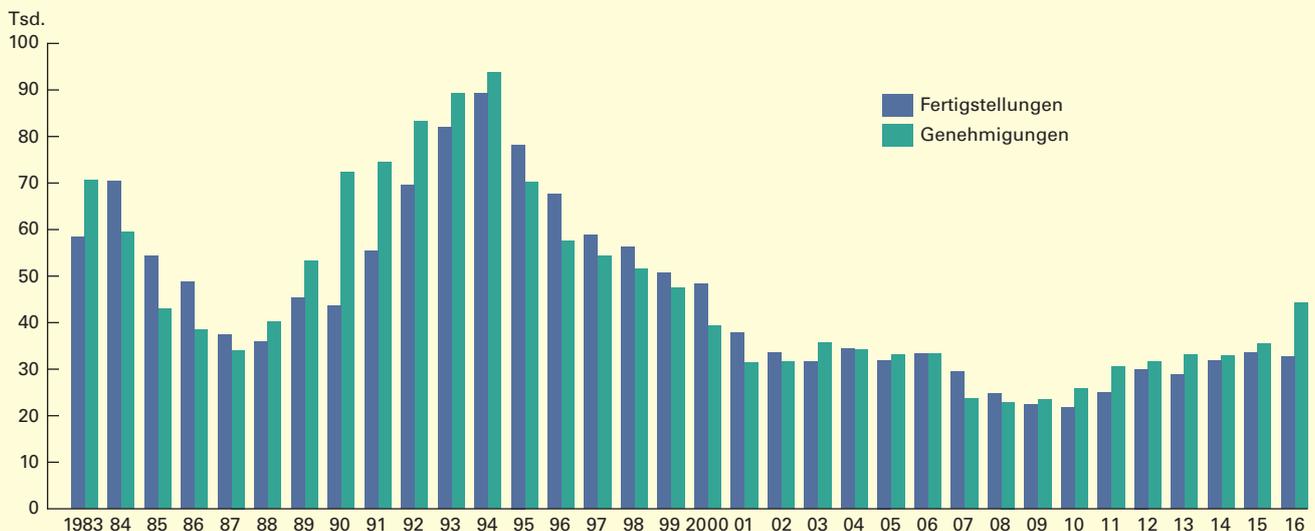
Mit 32 745 Wohnungen wurden im Jahr 2016 gut 2 % weniger Neubauwohnungen fertiggestellt als noch 2015 mit 33 476 Wohnungen. Zwar lag die Zahl der Fertigstellungen 2016 deutlich über dem seit Bestehen des Landes tiefsten Fertigstellungsstand im Jahr 2010 mit lediglich 21 717 Fertigstellungen. Es drängt sich jedoch die Frage auf, ob das leichte Anwachsen der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau, das seit 2011 von der Bautätigkeitsstatistik registriert wurde, schon zu einem Stillstand gekommen ist? Bereits seit 2009 lagen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau unter der Zahl der genehmigten Neubauwohnungen, wie das *Schaubild* zeigt. Daraus geht weiter hervor, dass in den 1990er-Jahren die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen deutlich höher waren als in den letzten 10 Jahren. Auch Anfang der 1990er-Jahre eilten die Genehmigungszahlen den Fertigstellungen davon, bevor die Fertigstellungszahlen dann 1995 bis 2002 die Genehmigungszahlen übertrafen. Von der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung vergehen mehrere Monate bzw. Jahre. Die durchschnittliche Abwick-



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

S

Fertigstellungen und Genehmigungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg 1983 bis 2016



Datenquelle: Statistik der Baugenehmigungen und -fertigstellungen

lungsdauer im Wohnungsneubau betrug 2016 bei 48 % aller fertiggestellten Wohnungen bis zu 1,5 Jahre. 70 % der Vorhaben wurden innerhalb von 2 Jahren abgewickelt. Bei 90 % erfolgte die Bezugsfertigstellung innerhalb von 3 Jahren. Rund 10 % benötigten eine Abwicklungsdauer bis zur Fertigstellung von 3 Jahren oder mehr. Letzterer Teil der Wohngebäude wurden also in den Jahren 2013 oder früher genehmigt.

Die zum jeweiligen Jahresende nicht fertiggestellten aber genehmigten Wohnbauvorhaben werden in der sogenannten Bauüberhangsstatistik geführt. Zum Jahresende 2016 befanden sich 67 353 zum Bau freigegebene Wohnungen in Wohngebäuden im nicht bezugsfertigen Zustand bzw. es wurde noch nicht mit dem Bau begonnen. Allein 6 % dieser Wohnungen sollen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Von allen sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen wurden 38 049 Wohnungen im Jahr 2016 genehmigt, 29 304 Wohnungen in den Jahren 2015 und davor. Aufgrund dieses „Bauvorrats“ und in Anbetracht der benötigten Abwicklungsdauer ist damit zu rechnen, dass die Baufertigstellungen bald wieder mit den Genehmigungszahlen gleichziehen bzw. diese übersteigen werden. Es sei denn, ungünstige Wetterverhältnisse oder Kapazitätsengpässe bei den Hochbauunternehmen aufgrund der derzeit hohen Auslastung führen zu längeren Abwicklungszeiten.¹

Fertigstellungen nach Gebäudeart

Im abgelaufenen Jahr 2016 sind 47 % der Wohnungen in Drei- oder Mehrfamilienhäusern entstanden, 32 % waren Einfamilienhäuser und 11 % wurden als Wohngebäude mit zwei Wohnungen fertiggestellt. Schließlich entstanden in nennenswerter Zahl, nämlich mit einem Anteil von 10 % an allen fertiggestellten Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen. Anfang der 2000er-Jahre lag der Anteil an Einfamilienhäusern zwischen 43 % und 49 %, der Anteil der Drei- oder Mehrfamilienhäuser bei 35 % bis 40 %, der Wohnheimbau spielte mit Anteilen von rund 1 % an allen Wohnungsfertigstellungen kaum eine Rolle. Diese Strukturverschiebungen spiegeln die Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungszentren und ihren Randgemeinden wider, wo aufgrund knappen Baugrunds häufiger Wohnungen im Geschosswohnungsbau gebaut werden als in ländlichen Regionen. Dort entstehen mehr Einfamilienhäuser, wenn genügend und günstiger Baugrund vorhanden ist. Inzwischen gibt es erste Stimmen, die vor dem Bau zu vieler Einfamilienhäuser auf dem Land warnen.² In Zukunft könnte ein Weiterverkauf dieser Häuser schwierig werden, da auf dem Lande im Zuge des demografischen Wandels in bestimmten ländlichen Regionen – auch in Baden-Württemberg – kein zusätzlicher Wohnungsbedarf bestünde. Zunehmender Leerstand sei die Folge. In den städtischen Bedarfsregionen hingegen würde noch deutlich zu wenig gebaut.

- 1 L-Bank Wohnungsbau-report für Baden-Württemberg, 1. Quartal 2017, www.konjunktur-bw.de/aktuelle-berichte/bauhauptgewerbe/ (Abruf: 05.07.2017).
- 2 Deschermeier, Philipp u. a.: Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land, in: IW Kurzbericht, Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.). Köln. 19.06.2017.

T1

Baufertigstellungen im Wohnungsneubau Baden-Württembergs 2016 nach Gebäudeart und Bauherrngruppe

Gebäudeart/ Bauherrngruppe	Einheit ¹⁾	Gebäude	Wohnungen
Wohngebäude insgesamt	Anzahl	14 454	32 745
Unternehmen	%	20	44
Private Haushalte	%	79	49
Wohngebäude mit 1 Wohnung	Anzahl	10 639	10 639
Unternehmen	%	15	15
Private Haushalte	%	85	85
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Anzahl	1 784	3 568
Unternehmen	%	5	5
Private Haushalte	%	95	95
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Anzahl	1 898	15 416
Unternehmen	%	61	73
Private Haushalte	%	35	22
Wohnheime	Anzahl	133	3 122
Unternehmen	%	26	39
Private Haushalte	%	2	3
Öffentliche Bauherren	%	65	56

1) Die auf 100 % fehlenden Anteile teilen sich auf in die Bauherrngruppen Öffentliche Bauherren bzw. Organisationen ohne Erwerbszweck (zum Beispiel Kirchen).
Datenquelle: Baufertigstellungsstatistik.

Gebäudeart und Bauherrngruppe

Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern treten weit überwiegend private Haushalte als Auftraggeber bzw. Bauherren auf (*Tabelle 1*). Ganz anders beim Bau von Mehrfamilienhäusern, das sind Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen. Hier geben hauptsächlich Unternehmen, vor allem Wohnbauunternehmen, die Gebäude in Auftrag. Andere Bauherrngruppen sind bei den Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern anteilmäßig nur mit wenigen Prozenten vertreten. Beim Bau von Wohnheimen hingegen dominieren öffentliche Bauherren als Auftraggeber (zum Beispiel Gemeinden und Landkreise oder gemeinnützige Träger) gefolgt von (Wohnungsbau-)Unternehmen.

Durchschnittliche Wohnflächen

Tabelle 2 zeigt die Wohnflächenentwicklung zwischen 1980 und 2016 nach den beiden anzahlmäßig wichtigsten Gebäudetypen Ein- und Mehrfamilienhaus sowie anzahlmäßig wichtigsten Bauherrngruppen Private Haushalte

T2

Fertiggestellte Neubauwohnungen in Baden-Württemberg 2016 im Vergleich zu 2000 nach Raumzahl und Gebäudeart

Gebäudeart	Wohnungen	Davon mit ... Räumen							Durchschnittliche Raumzahl
		1	2	3	4	5	6	7 oder mehr	
		%							
2016									
Wohngebäude zusammen	100	11	9	17	20	18	14	10	4,1
davon									
Wohngebäude mit 1 Wohnung	100	0	0	1	9	28	36	26	5,9
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	100	5	16	16	18	19	14	12	4,3
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	100	4	15	32	31	14	3	1	3,5
Wohnheime	100	88	4	4	1	1	0	1	1,3
2000									
Wohngebäude zusammen	100	2	6	14	20	23	19	16	4,9
davon									
Wohngebäude mit 1 Wohnung	100	0	0	1	5	26	36	33	6,2
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	100	3	10	15	21	22	15	13	4,5
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	100	2	9	28	36	20	4	1	3,8
Wohnheime	100	42	25	18	5	9	0	2	2,2

Datenquelle: Baufertigstellungsstatistik.

und Unternehmen. 2016 betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer fertiggestellten Neubauwohnung 107 m². Es scheint, dass der langjährige Trend der Wohnflächenzunahme, wie er noch in einem Beitrag in dieser Zeitschrift für das Berichtsjahr 2000 konstatiert wurde,³ inzwischen zum Stillstand gekommen ist. Zunehmend steigende Bau- und Grundstückskosten setzen dem Wohnflächenwachstum Grenzen. So bewegen sich die durchschnittlichen Wohnflächen bei Einfamilienhäusern seit 2013 bei 156 bis 157 m², bei Mehrfamilienhäusern bei 86 m² (Berichtsjahr 2015) bis 89 m² (Berichtsjahre 2013 und 2014).

Vergleicht man die durchschnittlichen Wohnflächen neuer Ein- und Mehrfamilienhäuser bestätigt sich die auch schon in früheren Jahren gemachte Beobachtung, dass der Flächenzuschnitt der Wohnungen, die für die Bauherrengruppe der Unternehmen bezugsfertig wurden, bei diesen Gebäudetypen kleiner ausfällt als bei Wohnungen, die für private Bauherren errichtet wurden. Gemäß *Tabelle 3* gönnen sich Private Bauherren beim Neubau von Einfamilienhäusern (2016 durchschnittlich 160 m²) rund 20 m² Wohnfläche mehr als Unternehmen (2016 durchschnittlich 140 m²) wenn sie Einfamilienhäuser errichten und diese in der Regel weiterverkaufen.

T3

Durchschnittliche Wohnfläche fertiggestellter Neubauwohnungen*) in Baden-Württemberg 1980 bis 2016 nach Gebäudetyp und Bauherr

Gebäudetyp / Bauherr	2016	2015	2014	2013	2000	1990	1980
	m ² je Wohnung						
Insgesamt	107	111	113	114	108	95	100
darunter							
Einfamilienhaus	157	156	157	156	142	131	126
Private Bauherren	160	160	160	159	149	135	129
Unternehmen	140	138	140	139	127	119	120
Mehrfamilienhaus	87	86	89	89	78	72	83
Private Bauherren	92	92	91	92	84	75	79
Unternehmen	87	85	89	88	76	72	84

*) Wohnungen in Wohngebäuden.
Datenquelle: Baufertigstellungsstatistik.

3 Richter, Hans-Jürgen: Wohnungsbau in Baden-Württemberg 2000/2011, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 10/2001, S. 483 ff.

Wohnungsaufteilung

Schon ein erster Blick auf *Tabelle 2* zeigt, dass die fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2016 durchschnittlich weniger Räume aufwiesen (4,1 Räume), als noch im Jahr 2000 (4,9 Räume). Zu den Räumen zählen die Wohnräume und die Küche, nicht jedoch Keller- oder Abstellräume und Toiletten. Die Raumzahl je Wohnung korreliert aber natürlich mit der Gebäudeart. Es gibt praktisch kein neu fertiggestelltes Einfamilienhaus mit weniger als drei Wohnräumen. Eine Aufteilung mit einem (mehr oder weniger großen) Raum und integrierter Küche bzw. Kochnische und Schlafgelegenheit findet man fast nur im Wohnheimbau. Dort hatten 2016 Wohnungen in fertiggestellten Wohnheimen zu 88 % nur einen Raum. Neu erstellte Wohnungen in Wohnheimen hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 29 m². Im selben Jahr wurden 62 % der Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung) mit sechs Räumen oder mehr fertiggestellt. Im Jahr 2000 waren es sogar 69 %. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kommen heute mit eher weniger Räumen aus als noch im Jahr 2000. Hatten damals 39 % der neu fertiggestellten Wohnungen drei oder weniger Räume einschließlich der Küche, waren es 2016 bereits 51 %. Bei den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen kommt es darauf an, ob sie zum Beispiel als zweigeschossiges Haus mit zwei gleichwertigen Wohnungen geplant wurden oder als klassisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. In dieser Gebäudeart ist die durchschnittliche Raumzahl fast gleichgeblieben. 2016 gab es insgesamt aber mehr Wohnungen mit zwei Räumen oder einem Raum (21 %) als 2000 (13 %).

4 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008. Siehe auch De la Croix, Madeleine: Heizen mit erneuerbaren Energien wird im Wohnungsbau zum Normalfall, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2011, S. 42 ff.

5 EEWärmeG, § 1 (2).

Verwendete Heizenergie und Erfüllung des EEWärmeG⁴

Mit dem EEWärmeG von 2008 hat der Gesetzgeber sein Interesse bekräftigt „... den Anteil Erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu erhöhen“⁵. Die Gebäudeeigentümer werden verpflichtet bei Neubauten in Abhängigkeit von der verwendeten Heizenergie den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Damit diese Vorgaben statistisch abgebildet werden können, werden ab dem Jahr 2010 die Energieträger in der Bautätigkeitsstatistik differenziert erfasst.

In *Tabelle 4* ist der zur Heizung verwendete primäre Energieträger aufgeführt. Primäre Energie bezeichnet die überwiegende Energiequelle, die zum Heizen oder für die Warmwasserbereitung genutzt wird. Zur Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG sind den konventionellen Energieträgern in unterschiedlichen Anteilen erneuerbare Energieträger zugesetzt, zum Beispiel Bioöl und Biogas. Überwiegend erneuerbare Energien werden ebenfalls zu unterschiedlichen Teilen mit konventionellen Energieträgern kombiniert. Zu 43,3 % wurden 2016 in den bezugsfertigen Neubauwohnungen überwiegend erneuerbare Heizenergien eingesetzt, zu 39,6 % überwiegend konventionelle Energie. 16,8 % der Wohnungen wurden an ein Fernwärme bzw. -kältenetz angeschlossen. Sehr wenige Wohnungen (0,1 %), ausschließlich Einfamilienhäuser, verzichten auf primäre Heizenergie. Sie sind überdurchschnittlich wärmedämmend und verfügen über entsprechende Lüftungsanlagen (sogenannte Passivhäuser).

T4

Fertiggestellte Neubauwohnungen in Wohngebäuden Baden-Württembergs 2016 nach Gebäudeart und verwendeter primärer Heizenergie

Gebäudeart	Einheit	Insgesamt	Zur Heizung verwendete primäre Energie												Darunter	
			Öl	Gas	Strom	Fernwärme / Fernkälte	Geothermie	Umweltthermie	Solarthermie	Holz	Biogas / Biomethan	sonstige Biomasse	sonstige Energie	keine Energie	konventionelle Energie ¹⁾	erneuerbare Energie ²⁾
Wohnungen insgesamt	Anzahl	32 745	288	12 475	192	5 498	1 211	8 704	15	3 499	423	311	92	37	12 955	14 163
	%	100	0,9	38,1	0,6	16,8	3,7	26,6	0,0	10,7	1,3	0,9	0,3	0,1	39,6	43,3
darunter																
Wohngebäude mit 1 Wohnung	%	100	0,8	31,6	0,5	8,5	3,4	47,6	0,0	6,3	0,4	0,5	0,2	0,3	32,8	58,2
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	%	100	0,5	38,9	0,2	26,5	3,4	12,9	0,1	14,2	1,9	1,5	0,0	–	39,6	33,9
Wohnungen in Wohnheimen	%	100	2,3	67,5	2,6	8,5	3,3	2,0	–	9,5	2,2	–	2,0	–	72,4	17,1

1) Öl, Gas, Strom. – 2) Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan, Sonstige Biomasse.

Datenquelle: Baufertigstellungsstatistik.

Neu errichtete Einfamilienhäuser wurden 2016 zu gut 50 % mit Wärmepumpen ausgestattet, die über die Wärmequellen Erde (Geothermie) und Luft oder Wasser (Umweltthermie) verfügen. Daneben ist Gas (mit der Beimischung von Biogas) wie auch in den Jahren davor die nächst bevorzugte Energiequelle. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden gerne mit Gas beheizt (38,9 %); wo es möglich ist, erfolgt ein Anschluss an ein Fernwärmenetz (26,5 %). Wärmepumpen spielen mit einem Anteil von rund 16 % eine weniger wichtige Rolle. Holz (überwiegend in Form von Hackschnitzeln oder Pellets) als primäre Heizenergie wurde zu 14,2 % gewählt. Neu fertiggestellte Wohnheimwohnungen haben zur Heizung den höchsten Gasanteil mit 67,5 % von allen Gebäudearten, gefolgt von Holzheizungen und Fernwärmeversorgung. Kohle und Briketts als primäre Heizenergie (unter „sonstiger Energie“ subsumiert) spielen im Neubau praktisch keine Rolle mehr.

In rund 34 % aller Neubauwohnungen 2016 in denen die primäre Heizenergie mit einer weiteren Energieart kombiniert wurde, geschah dies überwiegend mit Solarthermie und Holzheizungen. In 62 % der Fertigstellungen wurde auf eine sekundäre Heizenergieart verzichtet. Bei neu fertiggestellten Einfamilienhäusern wurde Holz als sekundäre Heizenergie häufiger als Solarthermie gewählt. Im Mehrfamilienhausbau war Solarthermie als Heizungsergänzung mit Abstand die erste Wahl.

Die zur Warmwasserbereitung verwendete Energie wird statistisch getrennt erfasst. In der Praxis des modernen Wohnungsbaus gibt es viele Möglichkeiten, Energiearten zur Heizung und Warmwasserbereitung zu kombinieren. Bei Mehrfamilienhäusern wird in der Regel die pri-

märe Heizenergie auch zur Warmwasserbereitung genutzt. In fertiggestellten Einfamilienhäusern wird etwas mehr kombiniert, doch wird auch bei dieser Gebäudeart überwiegend mit derselben Energie geheizt wie Warmwasser bereitet. Letztlich ist es aber eine Kostenfrage bzw. eine Frage staatlicher Zuschüsse oder Förderung ob es sich lohnt, zum Beispiel neben einer teuren Umweltthermieanlage zur Heizung noch Solarpaneele zur Warmwasserbereitung zu installieren.

Ausblick auf 2017

Nach Daten von Januar bis Mai 2017 addieren sich die Genehmigungen für Wohnungsneubauten in Baden-Württemberg auf 15 539 Wohnungen. Das sind 12 % weniger als im Vorjahresvergleich. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern blieb im Vergleichszeitraum annähernd gleich (8 073 Wohnungen). Ist der kleine Boom im Wohnungsbau, der mit den Fertigstellungen im Jahr 2011 begann, schon vorbei? Die Fertigstellungszahlen 2017 werden aufgrund der zum Bau freigegebenen aber noch nicht abgewickelten Vorhaben, dem Bauüberhang aus den Jahren 2016 und davor, vermutlich steigen. Wenn sich die Genehmigungszahlen im Laufe des Jahres 2017 weiter nach unten entwickeln, werden die Fertigstellungszahlen in Folge stagnieren und danach ebenfalls wieder absinken. ■

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

Ergebnisse der Handwerkszählung 2015 Baden-Württemberg

Das Handwerk spielt eine wichtige Rolle für die Wirtschaft in Baden-Württemberg und in Deutschland, als Anbieter von Waren und Dienstleistungen und als Arbeitgeber. Nach den Ergebnissen der Handwerkszählung 2015 gab es in Baden-Württemberg im Geschäftsjahr 2015 knapp 78 000 Handwerksunternehmen.

Die neu aufgelegte Veröffentlichung enthält Daten zur Zahl der Unternehmen, der tätigen Personen und den Umsatz für das zulassungspflichtige, das zulassungsfreie und das Handwerk insgesamt differenziert nach

- Handwerkskammerbezirken,
- Stadt- und Landkreisen,
- Gewerbegruppen bzw. -zweigen,
- Umsatz- und Beschäftigten-
größenklassen sowie
- Rechtsformen.

Ferner eine Zeitreihe mit Kennzahlen zu den Handwerkszählungen seit 2008.

Die CD-ROM kann kostenpflichtig bestellt werden unter:

www.statistik-bw.de – Telefon: 0711/641-2866 – E-Mail: vertrieb@stala.bwl.de



Artikel-Nr.: 2331 18001