

Dechent, Jens; Wagner, Ingo

**Article**

## Der Wohnungsmarkt aus Sicht der Bautätigkeitsstatistik: Entwicklung und Kennzahlen seit der Jahrtausendwende

WISTA - Wirtschaft und Statistik

**Provided in Cooperation with:**

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

*Suggested Citation:* Dechent, Jens; Wagner, Ingo (2020) : Der Wohnungsmarkt aus Sicht der Bautätigkeitsstatistik: Entwicklung und Kennzahlen seit der Jahrtausendwende, WISTA - Wirtschaft und Statistik, ISSN 1619-2907, Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden, Vol. 72, Iss. 2, pp. 46-60

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/216093>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



**Jens Dechent**

ist Diplom-Ingenieur und leitete bis Ende 2019 das Referat „Baugewerbe, Bautätigkeit“ des Statistischen Bundesamtes. Seit Anfang 2020 führt er das Referat „System der Unternehmensstatistiken“ und ist insbesondere für die Koordinierung sowie die Bearbeitung von Grundsatzfragen auf dem Gebiet der Unternehmensstatistiken verantwortlich.

**Ingo Wagner**

ist Diplom-Volkswirt und Referent im Referat „Konjunktur des Baugewerbes“ des Statistischen Bundesamtes. Er verantwortet unter anderem die konzeptionelle und methodische Weiterentwicklung der Baustatistiken.

# DER WOHNUNGSMARKT AUS SICHT DER BAUTÄTIGKEITSSTATISTIK

## Entwicklung und Kennzahlen seit der Jahrtausendwende

Jens Dechent, Ingo Wagner

↳ **Schlüsselwörter:** Bautätigkeit – Baugenehmigungen – Gebäudearten – Heizenergie – Wohnungsmarkt

### ZUSAMMENFASSUNG

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts steht derzeit besonders im politischen wie gesellschaftlichen Fokus. Zum einen sind die Mieten und Immobilienpreise vielerorts in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Eine Ursache hierfür ist, dass die in Deutschland lebende Bevölkerung nicht wie prognostiziert geschrumpft, sondern gewachsen ist. Um die Lage zu entspannen, muss auf der anderen Seite das Wohnungsangebot erhöht werden. Vor diesem Hintergrund vermittelt der Aufsatz einen Überblick über verschiedene Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts im neuen Jahrtausend. Auch auf dem Themenkomplex Klimawandel und energetisches Bauen liegt aktuell ein Schwerpunkt der gesellschaftspolitischen Diskussion. Der Beitrag gibt daher einen Überblick über die beim Bauen neuer Wohngebäude für Heizzwecke eingesetzten Energiearten, insbesondere auf die hierbei verwandten erneuerbaren Energieträger.

↳ **Keywords:** building activity – building permits – types of buildings – heating energy – housing market

### ABSTRACT

*There currently is a clear focus in politics and society on the development of the housing market. On the one hand, rents and real estate prices have risen significantly in many places in recent years. One reason is that the population living in Germany has not shrunk as predicted, but grown. On the other hand, the supply of dwellings must be increased in order to ease the situation. Against this background, the article provides an overview of various developments on the supply side of the housing market in the new millennium. Climate change and energy-efficient construction also are a key issue in socio-political debate at present. The article therefore provides an overview of the energy types used for heating purposes when new residential buildings are constructed, especially with regard to the renewable energy sources used.*

## 1

### Einleitung

Das Statistische Bundesamt und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg haben am 4. Dezember 2019 eine Pressekonferenz zum Thema „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“ veranstaltet. Anhand statistischer Daten wurde dabei aufgezeigt, wie sich nach der Finanzkrise die Bedingungen des Wohnens in Deutschland verändert haben. Vorgestellt wurden die Entwicklungen rund um den Wohnungsmarkt aus verschiedenen Perspektiven: Auf der einen Seite stehen Menschen, die Wohnraum brauchen. Auf der anderen Seite steht das Angebot an Wohnraum: Wie viel Wohnraum wird gebaut und wie haben sich die Preise rund ums Wohnen entwickelt? Um diese Fragen zu beantworten, wurden Daten aus der Bevölkerungsstatistik, der Bautätigkeitsstatistik, der Preisstatistik sowie des Mikrozensus herangezogen. Alle Unterlagen sowie die Übertragung der Pressekonferenz stehen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Themenseite [Bauen](#) ein umfangreiches Datenangebot, unter anderem in Form interaktiver Karten.

Der folgende Beitrag legt den Fokus auf den Wohnungsmarkt aus Sicht der Bautätigkeitsstatistik. Er untersucht die Entwicklungen und verschiedene Kennzahlen zurück bis ins Jahr 2001. Dazu wird zunächst das System der Statistiken im Bereich der Bautätigkeit vorgestellt. Danach wird mit den Ergebnissen der Einzelstatistiken die Entwicklung des Wohnungsmarkts seit der Jahrtausendwende aufgezeigt. Die Nutzung einzelner Energieträger bei der Beheizung neu errichteter Wohngebäude analysiert Kapitel 4, ein Fazit beschließt den Beitrag.

## 2

### Das System der Bautätigkeitsstatistiken

Die Bautätigkeitsstatistiken erfassen alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen beziehungsweise verändert wird. Das geschieht durch Neubau sowie durch Bau-

maßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie den Ausbau von Dachgeschossen, Um- und Ausbauten. Damit sind im Unterschied zu den Baugewerbestatistiken, bei denen die Betriebe und Unternehmen des Baugewerbes im Fokus stehen, in den Bautätigkeitsstatistiken die Gebäude der Erhebungsgegenstand. Allerdings wird im Allgemeinen der umfangreiche Bereich der Baureparaturen ebenso wie die Modernisierung und Sanierung der Gebäude nicht erfasst, da diese keiner Genehmigungspflicht unterliegen.<sup>1</sup> Die Bautätigkeitsstatistik liefert damit im Wesentlichen Informationen zur Veränderung der Bausubstanz anhand von zentralen Indikatoren wie Anzahl der Gebäude, Wohnungen, Wohnfläche und Nutzfläche.

Rechtsgrundlage für die Bautätigkeitsstatistiken ist das Hochbaustatistikgesetz<sup>2</sup>, in dem die Ziele der Statistiken genannt und die Erhebungen angeordnet werden. Nachfolgend werden die einzelnen Statistiken charakterisiert.

#### 2.1 Baugenehmigungen

Bei der Statistik der Baugenehmigungen (Statistisches Bundesamt, 2018a) handelt es sich um eine dezentrale<sup>3</sup> Bundesstatistik, in der alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen<sup>4</sup> monatlich erfasst werden. Zum Erhebungsprogramm der Statistik gehören:

- › die Erfassung der Angaben zur wirtschaftssystematischen Zuordnung des Bauherren,
- › Art des Gebäudes (Wohn- oder Nichtwohngebäude),
- › Art der Bautätigkeit (Neubau oder Baumaßnahme),

1 Dass diese Arbeiten nicht erfasst werden gilt nur, solange keine Flächenänderung erfolgt. Ansonsten sind sie Baumaßnahmen.

2 Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I Seite 869), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I Seite 1839) geändert worden ist.

3 Die ausgefüllten Fragebogen werden von den Auskunftspflichtigen an die Statistischen Ämter der Länder übermittelt. Dort werden sie erfasst, auf Vollständigkeit geprüft und plausibilisiert, bevor sie zu Summensätzen aggregiert und schließlich an das Statistische Bundesamt übermittelt werden.

4 Lediglich im Nichtwohnbau werden sogenannte Bagatellbauten – mit Ausnahme von Gebäuden mit Wohnraum – bis zu einem Volumen von 350 m<sup>3</sup> Rauminhalt oder 18 000 Euro veranschlagten Kosten des Bauwerks nicht erfasst (zum Beispiel Carports).

- › Angaben zur Größe des Bauwerks (Wohnfläche, Nutzfläche, Rauminhalt, Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Räume),
- › sowie zur Heizungsart (zum Beispiel Fernheizung oder Zentralheizung) und Heizenergie (zum Beispiel Gas, Holz oder Solarenergie),
- › veranschlagte Baukosten,
- › die Angaben zur Warmwasserbereitung, Lüftung/ Kühlung
- › sowie seit dem Jahr 2012 Angaben zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz<sup>5</sup>.

Die Statistik zu den Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die wirtschaftliche Tätigkeit im Bausektor: Hier werden mögliche künftige Aktivitäten im Hochbau angezeigt.

## 2.2 Baufertigstellungen

In der Statistik der Baufertigstellungen (Statistisches Bundesamt, 2019) wurden alle zuvor über die Baugenehmigung erfassten Bauvorhaben abgebildet, die tatsächlich abgeschlossen werden. Erfasst werden jährlich die Änderungen in den Merkmalsausprägungen der Baugenehmigungen – sofern solche während der Bauausführung aufgetreten sind – sowie der Monat und das Jahr der Bezugsfertigstellung des Gebäudes.

## 2.3 Bauüberhang

Die Statistik des Bauüberhangs (Statistisches Bundesamt, 2018b) ermittelt einmal jährlich, inwieweit genehmigte Bauvorhaben bereits begonnen beziehungsweise fortgeschritten sind. Dafür wird bei Baubehörden, Großkunden (zum Beispiel Architekturbüros) und Bauherren gefragt, ob das Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde, sich in Bau befindet oder ob die Baugenehmigung inzwischen erloschen ist.

Bauvorhaben, die in einem Jahr genehmigt und auch in diesem Jahr abgeschlossen werden, sind nicht in der Überhangsstatistik enthalten, sondern in der Baufertigstellungsstatistik.

<sup>5</sup> Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Seite 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) geändert worden ist.

## 2.4 Bauabgang

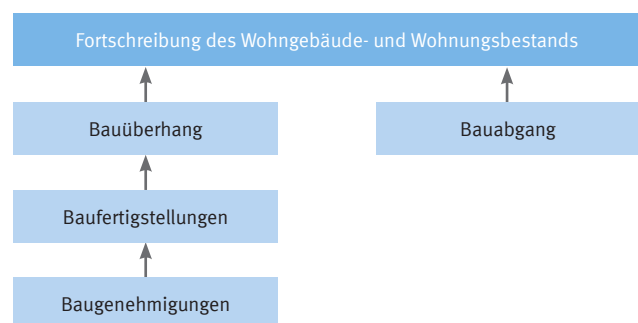
Die Bautätigkeit umfasst nicht nur entstehende Gebäude, sondern auch solche, die abgerissen werden. Den diesbezüglichen Nachweis fordert die Bauabgangsstatistik (Statistisches Bundesamt, 2018c). Sie ermöglicht einen differenzierten Nachweis der Abgänge im Hochbau sowohl hinsichtlich der Ursachen<sup>6</sup> und Größe<sup>7</sup> als auch des Alters der Gebäude. Die Bauabgänge werden von den Statistischen Ämtern der Länder laufend erfasst, jedoch erfolgt aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Fallzahlen (seit 2010 durchschnittlich weniger als 30 000 Fälle im Jahr in Deutschland) nur ein jährlicher Nachweis.

## 2.5 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

Zusätzlich zu den bereits angeführten Statistiken regelt § 8 Hochbaustatistikgesetz die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik. Ausgehend von der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen eines Zensus werden zum Jahresende die Wohngebäude- und Wohnungsbestände mit den Ergebnissen der Baufertigstellungsstatistik (Zugänge) und der Bauabgangsstatistik (Abgänge) fortgeschrieben (Statistisches Bundesamt, 2018d). [↘ Grafik 1](#)

Grafik 1

Das System der Bautätigkeitsstatistiken



2020 - 01 - 0138

<sup>6</sup> Das sind beispielsweise die Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude, der Abgang aufgrund eines außergewöhnlichen Ereignisses (zum Beispiel Brand) oder die Schaffung von Freiflächen.

<sup>7</sup> Hierzu gehören die Wohn- und Nutzfläche des abgehenden Gebäudes, aber auch die Anzahl der Wohnungen nach der Zahl der Räume.

Gegenstände der Fortschreibung des Wohnungsbestands sind die Anzahl der Wohnungen (untergliedert nach der Anzahl der Räume), die Gesamtzahl der Räume und die Wohnfläche. Außerdem wird die Anzahl der Wohngebäude untergliedert nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohnheime (seit 2011) fortgeschrieben.

### 3

## Entwicklung des Wohnungsmarkts seit der Jahrtausendwende

In den vergangenen Jahren haben die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistiken zunehmend an Bedeutung gewonnen. Dies ist unter anderem auf den insbesondere in den Großstädten beklagten Wohnungsmangel zurückzuführen. Daher setzt sich die Bundesregierung im Koalitionsvertrag (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 2018, hier: Seite 109) das Ziel, in der aktuellen Legislaturperiode (2018 bis 2021) 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen.

Mit den Ergebnissen aus den Bautätigkeitsstatistiken lässt sich zum einen zeigen, wie viele Wohnungen überhaupt geschaffen werden. Zum anderen lassen sie auch erkennen, ob die Wohnungen vermehrt in Großstädten gebaut werden, wo sie dringend benötigt werden. Ebenso geben sie Auskunft darüber, ob die aus Sicht der Politik und Wohnungswirtschaft benötigten Gebäude-

arten<sup>18</sup> errichtet werden. Außerdem lässt sich überprüfen, ob mit dem wachsenden Wohnungsbestand auch eine Veränderung der Wohnungsgrößen einhergeht.

### 3.1 Baugenehmigungen

Zu Beginn des neuen Jahrtausends ließ der durch die deutsche Vereinigung ausgelöste Bauboom nach, die Zahl der Baugenehmigungen war mit wenigen Ausnahmen rückläufig. Sie lag im Jahr 2001 noch bei 291 000 Wohnungen und erreichte im Jahr 2008 mit etwa 175 000 Wohnungen einen Tiefpunkt. In den folgenden Jahren bis 2016, als mehr als 375 000 Wohnungen genehmigt wurden, bewilligten die Baubehörden jedes Jahr mehr Wohnungen als im Vorjahr. In den Jahren 2017 und 2018 wurden jeweils etwa 347 000 Wohnungen genehmigt – auf diesem Niveau lagen die Baugenehmigungen auch am Ende des 20. Jahrhunderts<sup>19</sup>. [↘ Grafik 2](#)

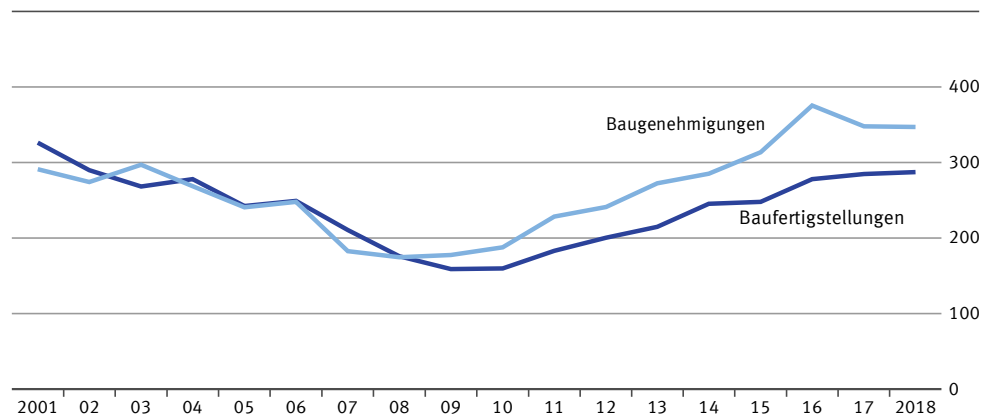
Nun lässt die Zahl der genehmigten Wohnungen noch keine Aussage darüber zu, ob die „richtigen“ beziehungsweise aus Sicht von Politik und Wohnungswirtschaft benötigten Wohnungen geschaffen werden. Deren Ziel bleibt, das Wohnungsangebot insbesondere in Großstädten zu erhöhen und damit den Druck auf den Immobilienmarkt zu verringern. Hier hilft ein Blick auf die Zahl der genehmigten Wohnungen für bestimmte

8 In der Statistik wird zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern unterschieden.

9 Im Jahr 2000 wurde der Bau von 348 000 Wohnungen genehmigt.

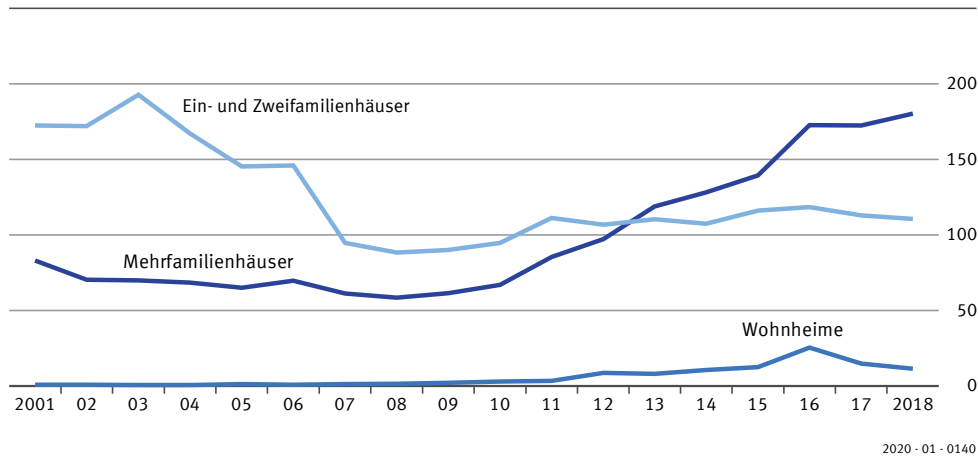
#### Grafik 2

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen  
1 000



2020 - 01 - 0139

**Grafik 3**  
 Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten nach Gebäudearten  
 1 000



Gebäudearten. Denn wenn vor allem junge Menschen in die Städte ziehen<sup>10</sup>, suchen sie eher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen. Und hier hat in den letzten Jahren tatsächlich eine Verschiebung stattgefunden. [↘ Grafik 3](#)

Wie bei den Baugenehmigungen insgesamt, ist die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser zunächst bis zum Jahr 2008 zurückgegangen. Danach wurden vor allem in Mehrfamilienhäusern von Jahr zu Jahr mehr Wohnungen genehmigt. Dies hat dazu geführt, dass seit dem Jahr 2013 für Wohnungen in der Geschossbauweise mehr Baugenehmigungen erteilt wurden als für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine vergleichbare Entwicklung gab es zuletzt im Jahr 1997, als in der Folge der deutschen Vereinigung eine verhältnismäßig hohe Anzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurde.

Mit der Verschiebung hin zum Geschosswohnungsbau einhergegangen ist auch eine Veränderung bei den Bauherren, die die Bauanträge stellen. Familien bauen eher Ein- und Zweifamilienhäuser für den Eigenbedarf, während Mehrfamilienhäuser größtenteils von Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds oder öffentlichen Bauherren errichtet werden. [↘ Grafik 4](#)

In Wohnheimen werden seit 2014 in jedem Jahr mehr als 10 000 Wohnungen<sup>11</sup> genehmigt – solche Werte wurden auch in den 1990er-Jahren nicht erreicht.

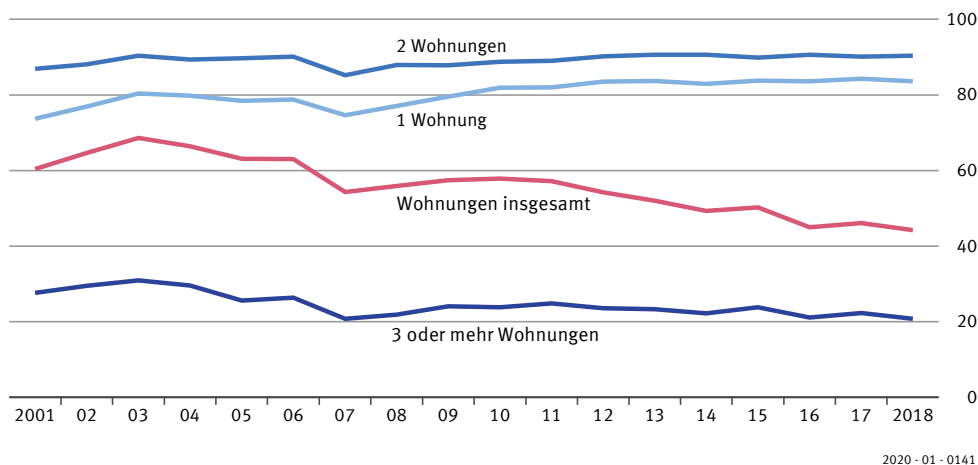
Der Anteil der privaten Haushalte an den Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im gesamten Zeitraum seit 2001 ständig auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem Beginn des Jahrtausends ist er noch gestiegen. Dagegen ist der Anteil der privaten Bauherren an den Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von einem Höchststand von 31 % (2003) auf weniger als 21 % (2018) zurückgegangen. Dies liegt zum einen an der deutlich dynamischeren Entwicklung bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zum anderen daran, dass bei dieser Gebäudeart grundsätzlich nicht private Bauherren überwiegen. Das hat dazu geführt, dass erstmals im Jahr 2014 und danach ab 2016 der Anteil der privaten Bauherren erteilten Baugenehmigungen unter 50 % gesunken ist.

10 Dies ist ein Ergebnis, das auf der Pressekonferenz „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“ des Statistischen Bundesamtes und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 4. Dezember 2019 vorgestellt wurde (Thiel, 2019, hier: Seite 4 f.).

11 Die Zahl von mehr als 25 000 genehmigten Wohnungen in Wohnheimen im Jahr 2016 ist vermutlich eine Folge der Flüchtlingskrise: Seit dem Herbst 2015 wurden vermehrt Wohnungen in Flüchtlings-/ Asylbewerberheimen benötigt.

**Grafik 4**

Anteile der privaten Bauherren an den Baugenehmigungen für verschiedene Gebäudearten in %



## 3.2 Baufertigstellungen

Die Baugenehmigungen gelten als ein wichtiger Frühindikator für die Konjunkturbeobachtung im Bausektor, da sie mögliche zukünftige Aufträge für die Unternehmen und Betriebe des Baugewerbes und zukünftig verfügbaren Wohnraum darstellen. Dagegen spiegeln die Baufertigstellungen die tatsächliche Entwicklung erfolgreicher ausgeführter und fertiggestellter Bauvorhaben wider. Hier zeigt sich, dass – ähnlich wie bei den Baugenehmigungen – zu Beginn des neuen Jahrtausends zunächst die Zahl der fertiggestellten Wohnungen fast durchgehend rückläufig war. Sie erreichte 2009 mit etwa 159 000 Baufertigstellungen ihren Tiefstand (siehe Grafik 2).

Seit 2010 werden in jedem Jahr mehr Wohnungen fertiggestellt als im jeweiligen Vorjahr; 2018 waren es 287 000 Wohnungen. Dennoch wurden auch 2018 weniger Wohnungen fertiggestellt als im Jahr 2001 (326 000) und damit weniger, als sich die Bundesregierung im Koalitionsvertrag zum Ziel gesetzt hat<sup>12</sup>. Vom Institut der deutschen Wirtschaft (Henger/Voigtländer, 2019) sind fast 342 000 Wohnungen als jährlicher Bedarf für den Zeitraum von 2016 bis 2020 ermittelt worden.

Grafik 2 macht zwar deutlich, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Daraus lässt sich jedoch nicht entnehmen, ob in den Großstädten<sup>13</sup>, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist, auch tatsächlich die benötigte Anzahl an Wohnungen errichtet wurde. Vor allem Berlin erlebt seit der Finanzkrise eine rege Bautätigkeit: Wurden hier 2009 etwas mehr als 2 800 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt, waren es im Jahr 2018 mit über 14 300 Wohnungen mehr als viermal so viele. Außerdem werden seit 2015 jährlich die meisten Wohnungen in der deutschen Hauptstadt errichtet. Auch hat sich in diesem Zeitraum die Struktur der fertiggestellten Wohnungen geändert. Wurden 2009 nur 48,5% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, waren es 2018 dann fast 90%. Vergleichbare Anteile werden in München, Stuttgart, Düsseldorf und Augsburg erreicht. [↘ Tabelle 1](#)

Eine [interaktive Karte zu den Baufertigstellungen 2017](#) für alle Gemeinden Deutschlands steht auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes zur Verfügung.

12 Die im Koalitionsvertrag als Ziel vereinbarten 1,5 Millionen Wohnungen für den Zeitraum 2018 bis 2021 entsprechen jährlich 375 000 fertiggestellten Wohnungen.

13 Per Definition Städte mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dieser Beitrag betrachtet jedoch nur Städte mit mehr als 200 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

**Tabelle 1**

Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden in Städten mit mehr als 200 000 Einwohnerinnen und Einwohnern

	2009		2011		2013		2015		2016		2017		2018	
	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup>
Berlin	2 833	1 375	3 499	1 990	4 526	2 629	8 704	7 030	10 608	8 863	12 785	11 408	14 327	12 858
Hamburg	3 187	2 138	3 307	2 083	5 952	4 371	7 665	6 292	7 050	6 013	6 828	5 454	9 700	8 280
München	3 983	3 621	5 570	4 600	6 791	5 884	5 678	5 020	6 729	6 073	7 767	6 674	8 502	7 566
Köln	2 440	1 738	2 377	1 559	2 992	2 258	2 908	2 255	3 095	2 609	2 055	1 779	3 402	2 907
Frankfurt am Main	2 464	2 034	1 905	1 527	2 768	2 427	4 076	3 896	3 472	3 257	4 047	3 882	3 244	3 071
Stuttgart	1 363	1 123	1 249	978	1 292	1 057	1 837	1 663	1 752	1 653	1 960	1 874	1 604	1 435
Düsseldorf	704	552	411	236	1 267	1 052	947	732	1 985	1 664	2 072	1 948	2 028	1 828
Dortmund	775	343	968	440	1 119	468	897	594	857	438	1 315	807	1 409	950
Essen	494	216	612	345	572	391	872	632	587	416	1 048	704	930	681
Leipzig	472	143	431	70	830	353	999	586	915	542	1 136	799	1 925	1 660
Bremen	451	192	580	239	811	479	1 356	888	1 459	1 078	1 508	989	1 706	1 371
Dresden	476	169	1 061	677	810	496	1 507	1 226	2 542	2 214	2 245	1 951	2 103	1 823
Hannover	1 013	312	1 277	270	1 893	794	2 544	1 236	2 452	1 107	2 808	1 731	2 851	1 897
Nürnberg	1 042	742	1 068	760	1 360	1 108	1 484	1 129	1 227	976	2 190	1 877	1 171	992
Duisburg	334	105	477	303	444	228	370	192	321	192	540	314	712	500
Bochum	361	146	252	111	298	166	215	163	254	82	505	333	509	420
Wuppertal	352	179	293	192	259	147	348	236	341	155	149	73	280	171
Bielefeld	633	335	533	290	565	330	609	423	765	579	649	441	1 046	802
Bonn	673	335	605	355	691	513	1 156	969	1 450	1 300	1 259	1 113	1 154	979
Münster	802	400	1 265	699	1 564	1 190	1 147	829	1 613	1 318	1 331	1 053	968	785
Karlsruhe	923	776	440	302	559	447	574	488	439	345	525	378	815	658
Mannheim	437	356	358	248	259	164	539	357	633	469	608	429	513	376
Augsburg	440	303	1 292	1 075	1 156	980	1 177	1 077	1 205	1 105	1 021	877	1 037	935
Wiesbaden	429	222	436	262	524	328	633	486	469	345	376	324	611	535
Mönchengladbach	301	117	332	173	388	182	283	189	598	327	521	291	234	113
Gelsenkirchen	235	176	313	135	282	132	183	107	140	30	699	521	245	137
Braunschweig	276	117	237	87	220	97	348	246	343	242	275	235	564	478
Kiel	296	159	288	63	169	73	442	233	494	380	320	234	401	339
Aachen	288	126	1 261	668	1 129	677	1 187	740	1 095	594	1 315	857	1 448	981
Chemnitz	192	26	297	67	202	31	426	229	306	81	478	236	377	231
Halle (Saale)	188	73	157	40	189	49	143	34	338	199	536	406	324	214
Magdeburg	338	89	347	82	428	153	413	129	357	114	432	212	342	99
Freiburg im Breisgau	540	427	356	250	433	364	491	427	469	415	898	837	778	725
Krefeld	196	49	200	23	257	86	281	125	192	107	354	235	235	129
Lübeck	618	450	592	432	160	112	93	53	840	616	371	258	421	358
Mainz	568	373	499	308	1 257	1 038	927	837	942	827	360	314	1 340	1 216
Erfurt	233	71	225	119	271	106	287	58	254	149	410	210	433	332
Oberhausen	162	102	142	69	84	42	292	147	306	174	375	261	297	183
Rostock	262	168	361	124	466	208	660	546	448	335	682	574	669	579
Kassel	203	134	103	55	246	142	301	212	348	266	269	200	548	427

<sup>1</sup> Einschließlich Wohnheimen.



Weitere wichtige Ergebnisse mit Blick auf die Großstädte können wie folgt zusammengefasst werden:

- › Zwar wurden 2018 in Deutschland insgesamt fast 81 % mehr Wohnungen fertiggestellt als 2009, allerdings wird dieser Wert nur von 21 Städten mit mehr als 200 000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht. In 19 Städten dieser Größenordnung lag die Zunahme der Baufertigstellungen 2018 gegenüber 2009 unter dem Bundesdurchschnitt.
- › Im Jahr 2009 lag in 19 Großstädten der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unter 50 %, im Jahr 2018 war das nur in zwei Städten der Fall.
- › In Augsburg und Aachen, beides Städte mit weniger als 300 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wurden nach dem Jahr 2009 jeweils mehr als 1 000 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Das trifft – mit Ausnahme von Düsseldorf in den Jahren 2011 und 2015 – ansonsten nur auf die TOP-7-Städte zu.
- › Im Jahr 2018 wurden in lediglich fünf Städten mit mehr als 200 000 Einwohnerinnen und Einwohnern weniger als 300 Wohnungen errichtet. Alle diese Städte (Wuppertal, Mönchengladbach, Gelsenkirchen, Krefeld und Oberhausen) liegen in Nordrhein-Westfalen.

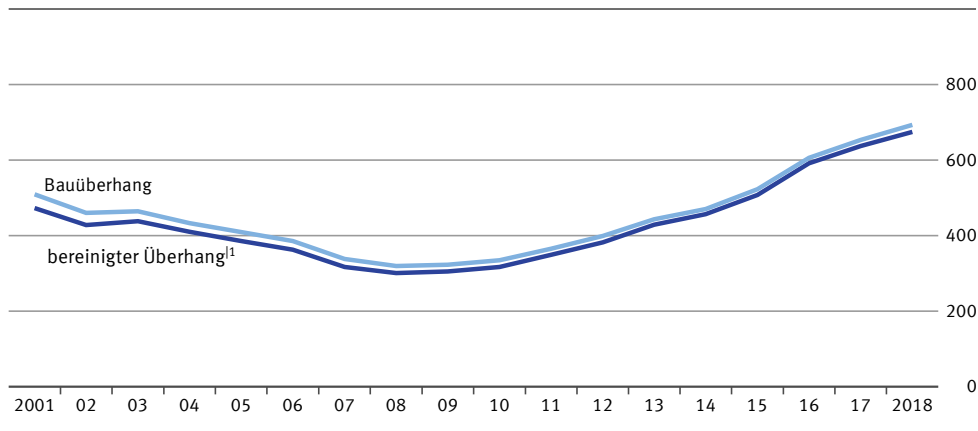
## 3.3 Bauüberhang

Die in den beiden vorangegangenen Abschnitten beschriebene Entwicklung bei den Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen hat Auswirkungen auf die Entwicklung des Bauüberhangs, also der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben.<sup>14</sup> Zu Beginn der 2000er-Jahre wurden trotz jeweils rückläufiger Ergebnisse mehr Wohnungen fertiggestellt als genehmigt. Daher hat sich der Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bis zum Jahr 2008 auf etwa 320 000 Wohnungen verringert. In den folgenden Jahren wurden jeweils mehr Baugenehmigungen erteilt als Wohnungen errichtet. Daher ist der Bauüberhang bis zum Jahr 2018 auf fast 693 000 Wohnungen angewachsen (bereinigt um erloschene Baugenehmigungen auf etwa 675 000 Wohnungen). Einen größeren Bauüberhang als 2018 gab es zuletzt im Jahr 1998. [↘ Grafik 5](#)

Die beschriebenen Tendenzen bei den Bauüberhängen spiegeln sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge; er wird vierteljährlich bei Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr tätigen Personen erhoben.

14 Beim bereinigten Überhang wurden von der Zahl der noch offenen Wohnungsbauvorhaben die erloschenen Bauvorhaben abgezogen.

**Grafik 5**  
Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen  
1 000



1 Beim bereinigten Überhang wurden von der Zahl der noch offenen Wohnungsbauvorhaben die erloschenen Bauvorhaben abgezogen.

Hier zeigt sich, dass die Auftragsbestände im Wohnungsbau zunächst bis zum Jahr 2009 deutlich stärker zurückgegangen sind als im Bauhauptgewerbe insgesamt. Nach der Finanzkrise haben sie sich dagegen deutlich dynamischer entwickelt. Seit 2015 hat sich das Niveau des Auftragsbestands im Wohnungsbau jährlich zumeist im zweistelligen Prozentbereich erhöht; 2018 wurde der höchste Stand seit 1997 erreicht. Ende 2018 warteten bei Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen Aufträge im Wert von etwa 9,1 Milliarden Euro noch auf die Umsetzung. Dies zeigt, dass die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzarbeiten.

Ein Grund dafür ist, dass es den Betrieben schwerfällt, das notwendige Personal zu rekrutieren. Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467 000 Menschen in Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen beschäftigt. Ein Blick auf die Entwicklung seit Beginn der Finanzkrise zeigt: Die Beschäftigtenzahl ist von 2008 bis 2018 um 25 % gestiegen, die Auftragsbestände im Wohnungsbau haben sich seit 2008 nahezu verdreifacht und im Bauhauptgewerbe insgesamt um fast 67 % zugenommen. Die Rekordstände bei den Beschäftigten im Bauhauptgewerbe Ende der 1990er-Jahre – mit mehr als 700 000 tätigen Personen – wurden bislang nicht wieder erreicht.

Die höhere Dynamik im Wohnungsbau zeigt sich auch bei den Umsätzen, die zusammen mit den tätigen Personen, den Auftragseingängen und den geleisteten Arbeitsstunden monatlich bei Betrieben mit 20 und mehr tätigen

Personen erhoben werden.<sup>15</sup> Ebenso wie die Auftragsbestände sind die Umsätze im Wohnungsbau zunächst bis 2009 gesunken und danach überdurchschnittlich gestiegen. Sie haben sich von 8,6 Milliarden Euro im Jahr 2008 auf 20,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 mehr als verdoppelt (nicht preisbereinigt, Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen). Die Umsätze im Bauhauptgewerbe insgesamt sind nominal um 49,5 % gestiegen. Der Wohnungsbau war in den vergangenen Jahren somit Motor und Stütze der Baukonjunktur insgesamt.

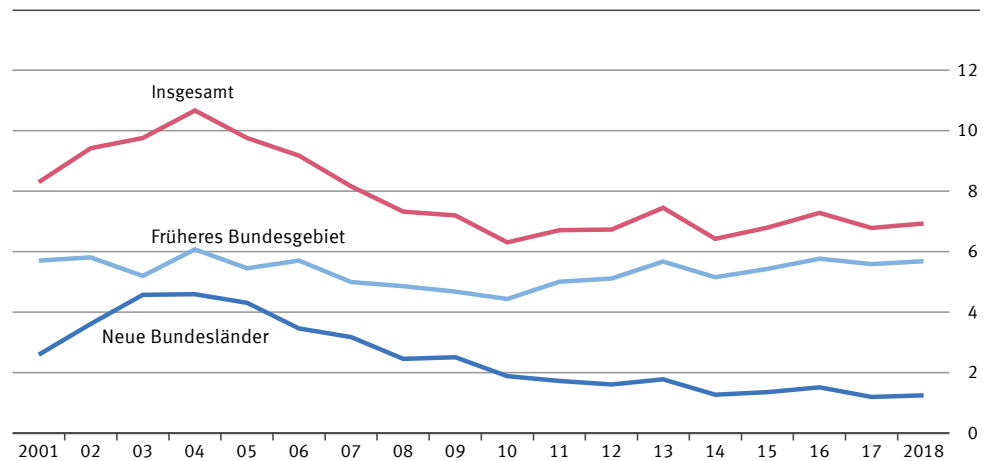
### 3.4 Bauabgang

Der Bauabgang durch den Abriss von Gebäuden ist zunächst bis zum Jahr 2004 auf etwa 10 700 Gebäude gestiegen und danach wieder zurückgegangen. Seit dem Jahr 2008 schwankt der jährliche Bauabgang durch Abriss um 7 000 Wohngebäude. [↗ Grafik 6](#)

Die Bauabgänge in West und Ost weisen unterschiedliche Entwicklungen auf: Im früheren Bundesgebiet wurden, mit Ausnahme der Jahre 2007 bis 2011, immer mehr als 5 000 Wohngebäude abgerissen. Dagegen wurden in den neuen Bundesländern zunächst bis zum Jahr 2004, als etwa 4 600 Wohngebäude abgebrochen wurden, jährlich mehr Wohngebäude abgerissen. In den

15 Die Berichtskreise des Monatsberichts im Bauhauptgewerbe und der vierteljährlichen Erhebung über den Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe sind identisch.

**Grafik 6**  
Entwicklung des Bauabgangs von Wohngebäuden  
1 000



2020 - 01 - 0143

folgenden Jahren ging diese Zahl zurück und fiel bereits im Jahr 2010 unter 2 000, die seither nicht wieder überschritten wurde.

Wird der Verlust von Wohnungen betrachtet, zeigt sich ein anderes Bild: Hier wird die Entwicklung für Deutschland insgesamt bis zum Jahr 2010 durch die neuen Bundesländer bestimmt, wobei auch die Zahl der mit den abgerissenen Gebäuden verlorengegangenen Wohnungen über der im früheren Bundesgebiet lag. Erst seit dem Jahr 2011 werden im früheren Bundesgebiet jährlich mehr Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen als in den neuen Bundesländern. [↘ Grafik 7](#)

Somit ist der starke Abgang von Wohnungen in Deutschland zu Beginn des Jahrtausends auf den Abriss von Mehrfamilienhäusern in den neuen Bundesländern zurückzuführen. Während hier von 2002 bis 2013 jeweils mehr Mehrfamilienhäuser abgerissen wurden als Ein- und Zweifamilienhäuser, war das im früheren Bundesgebiet in keinem Jahr der Fall. So lag der Verlust an Abrissen in den neuen Bundesländern in den Jahren 2002 bis 2008 immer über neun Wohnungen je Gebäude. In den nachfolgenden Jahren ist dieser Wert zwar auf sechs Wohnungen je Gebäude gesunken, aber er liegt immer noch deutlich über dem im früheren Bundesgebiet. Im gesamten Zeitraum lag er hier bei etwa drei Wohnungen je Gebäude.

Der starke Rückbau von Wohnungen in den neuen Bundesländern dürfte unter anderem auf die Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen sein. So war der Wanderungssaldo der neuen Bundesländer bis 2011 negativ und auch der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist durchgängig negativ.<sup>16</sup>

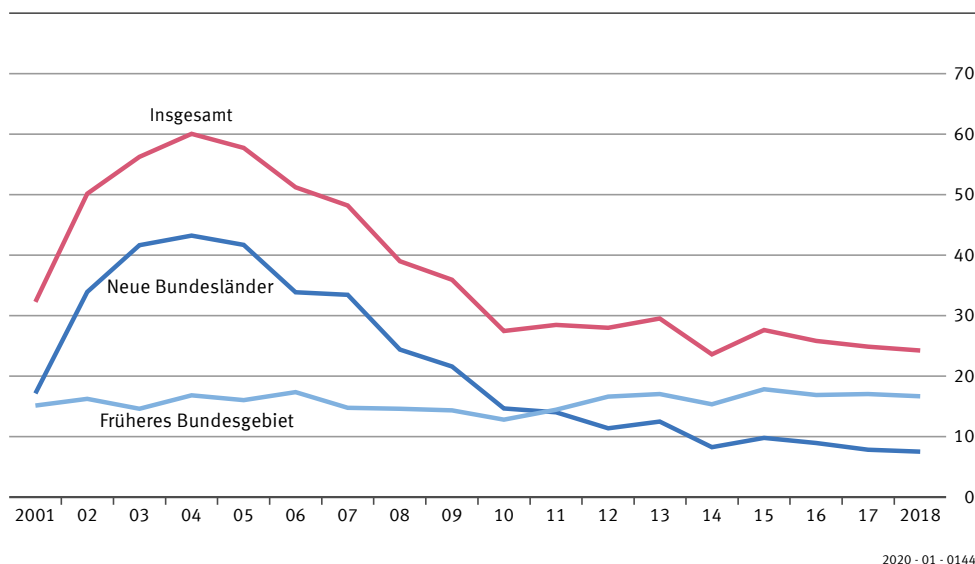
### 3.5 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand wird auf der Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des jeweils vorangegangenen Zensus mit den Ergebnissen der Baufertigstellungen und des Bauabgangs fortgeschrieben (siehe Abschnitt 2.5). Beruhend auf diesen Voraussetzungen hat sich der Wohngebäudebestand (ohne Wohnheime) in Deutschland von 2001 bis 2018 von 17,0 Millionen auf 19,0 Millionen Wohngebäude erhöht. Im gleichen Zeitraum hat der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 38,7 Millionen (2001) auf 42,2 Millionen Wohnungen (2018) zugenommen.

16 Im früheren Bundesgebiet war der Wanderungssaldo mit einer Ausnahme im Jahr 2008 positiv; der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist im früheren Bundesgebiet wie in den neuen Bundesländern durchgängig negativ.

#### Grafik 7

Entwicklung des Bauabgangs von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden  
1 000



2020 - 01 - 0144

Der Wohngebäudebestand untergliedert nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wird durch den Bestand des früheren Bundesgebiets bestimmt. Zwischen 2001 und 2018 haben sich die Anteile der verschiedenen Gebäudearten am Wohngebäudebestand nur wenig verändert – im Jahr 2018 betragen sie für Deutschland insgesamt 83,2% für Ein- und Zweifamilienhäuser und 16,8% für Mehrfamilienhäuser, im früheren Bundesgebiet 83,9% für Ein- und Zweifamilienhäuser und 16,1% für Mehrfamilienhäuser sowie in den neuen Bundesländern 79,8% für Ein- und Zweifamilienhäuser und 20,2% für Mehrfamilienhäuser.

Diese Struktur der Gebäudearten hat auch Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestands. Im Jahr 2018 befanden sich in den neuen Bundesländern 35,3% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 64,7% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im früheren Bundesgebiet lag der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 49,7% und damit unter der 50%-Marke. In Deutschland insgesamt entfiel im Jahr 2018 somit ein Anteil von 53,0% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 47,0% der Wohnungen befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bautätigkeit in den vergangenen fast zwanzig Jahren hat auch dafür gesorgt, dass sich die durchschnittliche Wohnungsgröße, gemessen an der durchschnittlichen Wohnfläche, verändert hat. Im Jahr 2001 betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 84,8 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Wohnfläche im früheren Bundesgebiet mit 88,1 m<sup>2</sup> deutlich über der in den neuen Bundesländern mit 71,5 m<sup>2</sup> lag. Bis zum Jahr 2018 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung auf 91,8 m<sup>2</sup> und damit um 7 m<sup>2</sup> erhöht – im früheren Bundesgebiet auf 95,5 m<sup>2</sup> und in den neuen Bundesländern auf 78,5 m<sup>2</sup>.

---

## 4

---

### Einsatz erneuerbarer Energien bei der Beheizung neu errichteter Wohngebäude

---

Der Komplex Klimawandel, verbunden mit Themenfeldern wie CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Energiewende oder energetisches Bauen beziehungsweise energetische Sanierung, stellt aktuell einen Schwerpunkt der Diskussion in Politik und Gesellschaft dar. So ist insbesondere die Energieeinsparverordnung ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung mit dem Ziel, Energie in Gebäuden einzusparen und dadurch zum Klimaschutz beizutragen. Die Energieeinsparverordnung<sup>17</sup> regelt die Anforderungen an die energetische Qualität von neu zu errichtenden Gebäuden. Insbesondere geht es hierbei darum, den Jahres-Primärenergiebedarf und den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle zu begrenzen. Beides kann beispielsweise durch eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäude erreicht werden. Auch hinsichtlich bestehender Gebäude werden in der Energieeinsparverordnung Regelungen vorgegeben.

Auch das Anfang 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz<sup>18</sup> stellt einen wichtigen Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung zur Schonung fossiler Ressourcen dar.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz soll eine nachhaltige Entwicklung der Wärme- und Kälteversorgung ermöglichen und die Weiterentwicklung der Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien fördern. Das Gesetz soll außerdem dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu steigern. Vor diesem Hintergrund verpflichtet das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz dazu, den Wärmebedarf für neu zu errichtende Gebäude anteilig

---

17 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I Seite 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1789) geändert worden ist.

18 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Seite 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) geändert worden ist.

mit erneuerbaren Energien zu decken. Adressaten dieser Pflicht sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer neu errichteter Gebäude, gleichgültig, ob es sich um öffentliche oder private Bauherren handelt. Welche Art von erneuerbaren Energien (zum Beispiel Geo-, Umwelt- und Solarthermie, Holz oder Biomasse) genutzt werden soll, kann der Eigentümer entscheiden. Dabei sind einige Mindestanforderungen zu beachten. So muss ein bestimmter Mindestanteil des gesamten Wärme- und/oder Kältebedarfs mit erneuerbaren Energien erzeugt werden. Der Anteil hängt davon ab, welche erneuerbaren Energien eingesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend auf Basis der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik Resultate zum Einsatz erneuerbarer Energien für Heizzwecke bei neu errichteten Wohngebäuden dargestellt. Dies ist insbesondere deshalb interessant, da die Heizung nach wie vor den Großteil der Energie bei der Nutzung von Wohngebäuden beziehungsweise im Haushalt verbraucht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Anteil neu errichteter Wohngebäude an allen Wohngebäuden im Jahr 2018 nur knapp 0,6% betragen hat, wenn die Ergebnisse zu den Baufertigstellungen und des Wohngebäude- und Wohnungsbestands zugrunde gelegt werden.

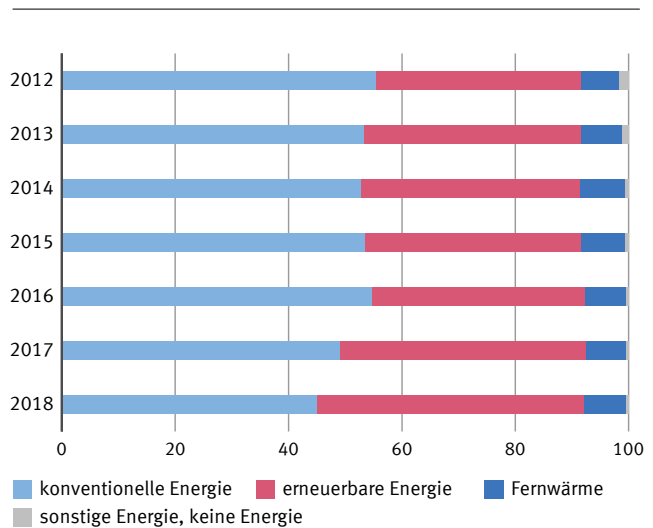
↳ **Grafik 8** zeigt die Entwicklung der primär, also überwiegend verwendeten Heizenergien in neu errichteten, fertiggestellten Wohngebäuden im Zeitraum 2012 bis 2018. In der Kategorie der konventionellen Energie werden die Energieträger Öl, Gas und Strom zusammengefasst. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan und sonstige Biomasse.

Der Anteil erneuerbarer Energien an allen eingesetzten Energiequellen ist insbesondere ab dem Jahr 2016 von knapp 38% auf über 47% spürbar angestiegen. Damit wurden im Jahr 2018 in fast der Hälfte der neu fertiggestellten Wohngebäude erneuerbare Energien als primär verwendeter Energieträger eingesetzt.

Erstmals verdrängten die erneuerbaren Energien damit auch die konventionellen Energien mit einem Anteil von 45% von Platz 1. Die Fernwärme als Energiequelle kam im Jahr 2018 auf einen Anteil von knapp 7,4%. Nach Auswertungen des AGFW|Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) e.V. ist Fernwärme jedoch immer noch durch einen hohen Anteil fossiler Energieträger gekennzeichnet. Im

**Grafik 8**

Primär verwendete Heizenergien in neu errichteten Wohngebäuden in %

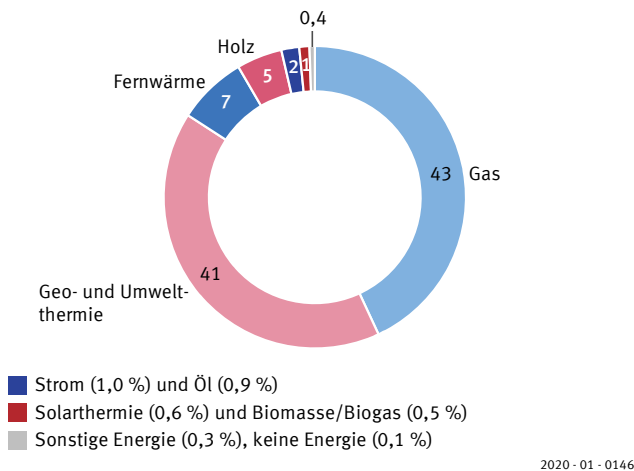


2020 - 01 - 0421

Umkehrschluss bedeutet dies, dass auch im Jahr 2018 die Mehrheit der neu fertiggestellten Wohngebäude primär mit konventioneller Energie, also fossil, beheizt wurde. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass beispielsweise bei der Nutzung von Umweltthermie elektrische Wärmepumpen zum Einsatz kommen, der Strom hierzu aber nicht in allen Fällen auf Basis einer erneuerbaren Quelle erzeugt wird. Ähnliches kann im Einzelfall auch für Biomethan gelten. Um diesen Energieträger allumfassend als erneuerbare Energiequelle einstufen zu können, bedarf es eines entsprechenden Gaslieferungsvertrags.

↳ **Grafik 9** zeigt die Anteile der primär verwendeten Energiearten für Heizzwecke in im Jahr 2018 neu errichteten beziehungsweise fertiggestellten Wohngebäuden. In knapp 85% aller im Jahr 2018 fertiggestellten Wohngebäude kamen entweder Gas oder Geo- und Umweltthermie als überwiegend verwendete Energieträger zur Beheizung zum Einsatz. Hiervon entfiel ein Anteil von 43,1% auf den Energieträger Gas, 41,1% aller neu errichteten Wohngebäude nutzten Geo- und Umweltthermie als primäre Energiequelle. Der Anteil von Umweltthermie beträgt hierbei 33,5% und ist mehr als viermal so groß wie der Anteil der Geothermie (7,6%). Mit Fernwärme wurden 7,4% aller 2018 neu errichteten Wohngebäude beheizt, 4,9% mit Holz.

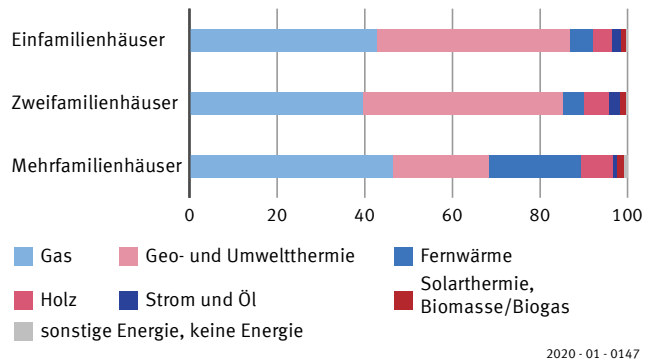
**Grafik 9**  
Primär verwendete Energiearten für Heizzwecke bei neu errichteten beziehungsweise fertiggestellten Wohngebäuden 2018 in %



Bemerkenswert ist, dass beim Neubau von Wohngebäuden der Energieträger Öl mit einem Anteil von nur noch 0,9% praktisch bedeutungslos geworden ist. Konträr hierzu stellt sich die Situation im Wohnungsbestand dar, dies belegen Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 zur Wohnsituation der Haushalte. Den Wohnungsbestand dominieren nach wie vor fossile Energieträger. So werden nahezu 80% aller Wohnungen im Bestand mit Öl (etwa 24%) oder Gas (rund 54%) beheizt, der Anteil erneuerbarer Energieträger ist hier praktisch ohne Bedeutung.

Interessante Ergebnisse zeigt auch eine Auswertung der für Heizzwecke primär verwendeten Energien bei im Jahr 2018 fertiggestellten Wohngebäuden nach Gebäudearten. Sind die Anteile der Nutzung von Gas für Heizzwecke noch verhältnismäßig gleich verteilt (Wohngebäude mit einer Wohnung: 43,0%, Wohngebäude mit zwei Wohnungen: 39,8%, Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen: 46,4%), so stellt sich die Situation in Bezug auf die Verwendung von Fernwärme sowie Geo- und Umweltthermie doch deutlich differenzierter dar. So belief sich der Anteil der Fernwärme bei den im Jahr 2018 fertiggestellten Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Geschosswohnungsbau) auf 21,0%, während der Anteil der Fernwärme bei Einfamiliengebäuden (Wohngebäude mit einer Wohnung) beziehungsweise Zweifamilienhäusern (Wohngebäude mit zwei Wohnungen) lediglich 5,4 beziehungsweise 4,7% betrug. ➔ Grafik 10

**Grafik 10**  
Primär verwendete Energiearten für Heizzwecke nach Gebäudearten bei neu errichteten beziehungsweise fertiggestellten Wohngebäuden 2018 in %



Vermutlich ist diese Diskrepanz auf die veränderte Objektstruktur des Neubaus der letzten Jahre zurückzuführen. Wie in den Abschnitten zuvor beschrieben, ist der Großteil der in den zurückliegenden Jahren neu errichteten Objekte vornehmlich in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte in Form von Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten durch professionelle Bauträger oder von institutionellen Wohnungsgesellschaften errichtet worden. Dieser Immobilientyp dürfte sich im Vergleich zu Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäusern in stärker ländlich geprägten Strukturen besonders gut für die Fernwärmeversorgung eignen.

Die Energieträger Geo- und Umweltthermie hingegen dominieren im Bereich neu erstellter Ein- und Zweifamiliengebäude. Mit Anteilen von 43,8% bei Einfamiliengebäuden beziehungsweise 45,5% bei Zweifamilienhäusern dienen die Energieträger Geo- und Umweltthermie bei diesen Gebäudetypen inzwischen noch vor Gas als meist genutzte Energiequelle für Heizzwecke.

## 5


### Fazit

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist in der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussion zentrales Thema. Der Aufsatz stellt verschiedene Entwicklungen seit dem Jahr 2001 dar. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen von Wohnungen waren bis zum Jahr 2008 beziehungsweise 2009 rück-

läufig. Da die Zahl der Baufertigstellungen meistens über der Zahl der Baugenehmigungen lag, hat sich der sogenannte Bauüberhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bis 2008 auf 320 000 Wohnungen verringert. In den nachfolgenden zehn Jahren bis 2018 sind sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen gestiegen. In diesem Zeitraum wurden mehr Bauvorhaben genehmigt als fertiggestellt, der Bauüberhang hat sich daher bis auf etwa 693 000 Wohnungen im Jahr 2018 erhöht. Der Anstieg im Bauüberhang schlägt sich auch im Auftragsbestand bei den Betrieben des Bauhauptgewerbes nieder. Die Auftragsbestände im Wohnungsbau sind bis 2018 deutlich stärker gestiegen als in anderen Bereichen des Bauhauptgewerbes. Dies legt nahe, dass die Betriebe die eingehenden Aufträge nicht zeitnah abarbeiten können. Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Fachpersonal zu finden.

Die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik lassen auch Rückschlüsse darauf zu, ob die Energie- und Klimaschutzpolitik Erfolg hat. Deren Ziel als Beitrag zum Klimaschutz ist, Energie in Gebäuden einzusparen. Die dafür geschaffenen rechtlichen Instrumente, wie die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, und deren Umsetzung haben dazu geführt, dass Öl als Energieträger bei der Beheizung von Neubauten nahezu keine Rolle mehr spielt. Darüber hinaus lag der Anteil der erneuerbaren Energien zur Beheizung von neuen Wohngebäuden mit 47 % im Jahr 2018 erstmals über dem Anteil der konventionell genutzten Energieträger (45 %). Unter Berücksichtigung der nach wie vor durch einen hohen Anteil fossiler Energieträger gekennzeichneten Fernwärme bedeutet dies, dass die meisten der 2018 fertiggestellten Wohngebäude primär mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Bei knapp 85 % aller im Jahr 2018 fertiggestellten Wohngebäude wurde entweder Gas oder Geo- und Umweltthermie (nahezu in gleicher Größenordnung) als überwiegend verwendeter Energieträger zur Beheizung eingesetzt. Bei den neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern dominieren die Energieträger Geo- und Umweltthermie inzwischen noch vor Gas bei der Beheizung der Gebäude.

Im Ergebnis der Bautätigkeit der letzten Jahre hat sich der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland auf 42,2 Millionen Wohnungen im Jahr 2018 erhöht. Eine Wohnung ist dabei im Durchschnitt etwa 92 m<sup>2</sup> groß. Die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik lassen allerdings

keine endgültige Einschätzung zu, ob die wohnungs- und gesellschaftspolitisch avisierte notwendige Zahl an Wohnungen errichtet wird. Ein Grund dafür ist, dass die Bautätigkeitsstatistik keine Ergebnisse zum sozialen Wohnungsbau liefern kann. Zwar werden in den letzten Jahren vermehrt Mehrfamilienhäuser gebaut. Aber ob sie in ausreichender Zahl, an den benötigten Orten und in der erforderlichen Größe errichtet werden, muss die künftige Entwicklung des Wohnungsmarkts zeigen. 

## LITERATURVERZEICHNIS

---

Henger, Ralph/Voigtländer, Michael. *Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? – Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells*. IW-Report 28/2019. [Zugriff am 26. Februar 2020.] Verfügbar unter: [www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode. *Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land*. Berlin 2018. [Zugriff am 26. Februar 2020.] Verfügbar unter: [www.bundesregierung.de](http://www.bundesregierung.de)

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Statistik der Baugenehmigungen 2017*. Qualitätsbericht. Wiesbaden 2018a.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Statistik der Baufertigstellungen 2019*. Qualitätsbericht. Wiesbaden 2020.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Statistik des Bauüberhangs 2017*. Qualitätsbericht. Wiesbaden 2018b.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Statistik des Bauabgangs 2017*. Qualitätsbericht. Wiesbaden 2018c.

Statistisches Bundesamt (Herausgeber). *Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2017*. Qualitätsbericht. Wiesbaden 2018d.

Thiel, Georg. *Statement zur Pressekonferenz „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 - 2018“*. Wiesbaden 2019. Verfügbar unter: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I Seite 869), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I Seite 1839) geändert worden ist.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Seite 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) geändert worden ist.

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I Seite 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1789) geändert worden ist.



**Herausgeber**

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

---

**Schriftleitung**

Dr. Daniel Vorgrimler

Redaktionsleitung: Juliane Gude

Redaktion: Ellen Römer

---

**Ihr Kontakt zu uns**

[www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt)

---

**Erscheinungsfolge**

zweimonatlich, erschienen im April 2020

Das Archiv älterer Ausgaben finden Sie unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

---

Artikelnummer: 1010200-20002-4, ISSN 1619-2907

---

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.