



Bernd Hallenberg

Die Entwicklung des Angebotes von Eigentumswohnungen

Ein breites und qualitativ möglichst attraktives Angebot an Eigentumswohnungen (ETW) stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen zukunftsfähiger Stadtentwicklungskonzepte dar. Die regionale Entwicklung des ETW-Angebotes der vergangenen Jahre steht in enger Abhängigkeit von den aktuellen Bedingungen und Perspektiven der jeweiligen Wohnungsmärkte; dies gilt – wie zum Beispiel in attraktiven Märkten wie München – natürlich auch für den hohen Anteil der zur Vermietung vorgesehenen ETW.

Im Großstadtvergleich zeigt sich ein erhebliches Gefälle bei den Kauffällen für Wohnungseigentum in den letzten vier Jahren, bezogen auf die jeweilige Bevölkerung. Während München im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2004 fast neun registrierte Kauffälle pro Jahr je 1.000 Einwohner verzeichnet, waren es in Hamburg nur gut drei (siehe Abbildung 1).

Im größten Bundesland Nordrhein-Westfalen wurden in den vergangenen drei Jahren insgesamt 150.000 Kauffälle von Wohnungseigentum registriert, davon 57 % in den kreisfreien Großstädten. Der Löwenanteil entfällt dabei auf die Weiterverkäufe, während 2004 die Umwandlungen 24 % und die Erstverkäufe 15 % aller Kauffälle ausmachten. In den Großstädten liegt der Anteil der Umwandlungen an allen Kauffällen seit Jahren relativ stabil bei 30 %, wobei die Spannweite dieses Anteils in den Jahren 2002 bis 2004 erheblich ist und sich zwischen gerade 8 % in Bielefeld und etwa 65 % in Essen bewegt.

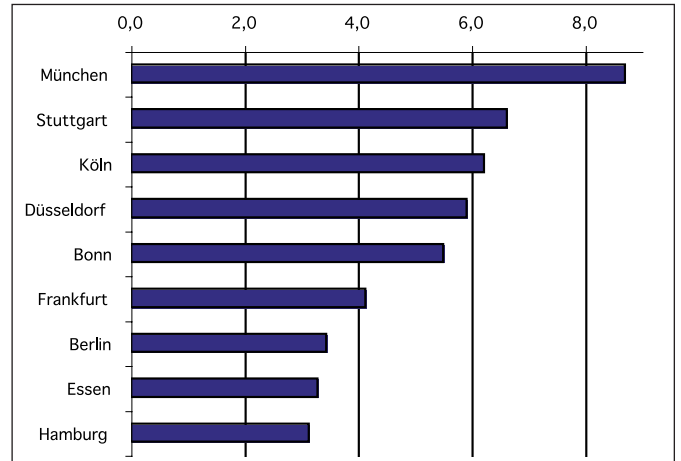
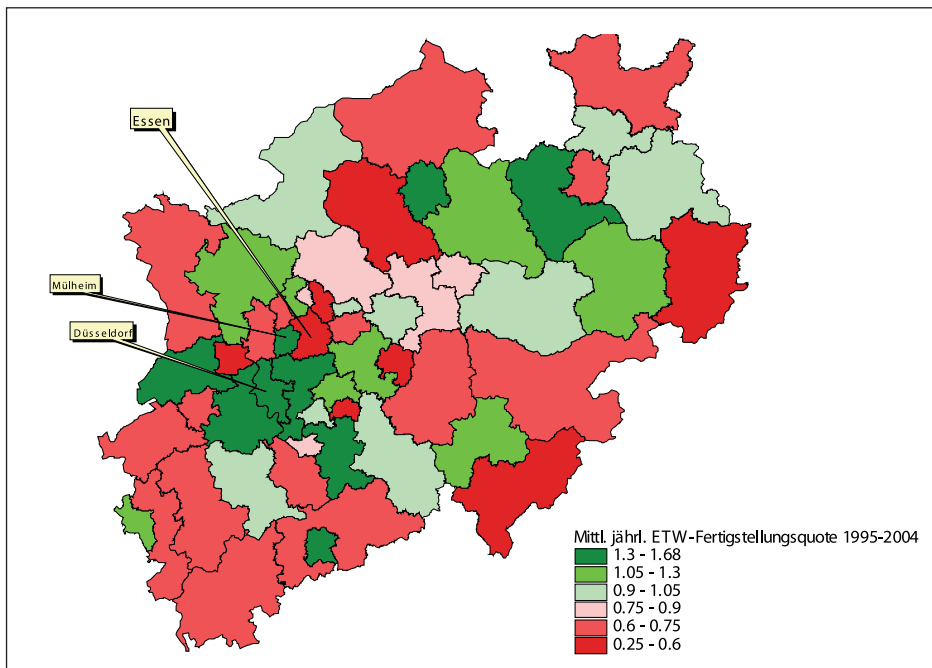


Abb. 1: ETW-Kauffälle pro Jahr je 1.000 Ew, Jahre 2001 bis 2004. Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, Grundstücksmarktbericht 2005; Stat. Landesämter

Neu gebaut wurden in NRW zwischen 1995 und 2004 insgesamt 164.000 Eigentumswohnungen, davon nur knapp 40 % in den kreisfreien Großstädten. Die Jahresergebnisse sind dabei von 24.000 im Jahr 1995 auf unter 10.000 in den Jahren 2003 und 2004 zurückgegangen. Bis zum Jahr 2000 war die ETW-Fertigstellungsquote – bezogen auf die jeweilige Bevölkerung – in den Kreisen höher als in den Großstädten, erst seit 2001 hat sich dieses Bild – auf abnehmendem Niveau – gewandelt.



Räumlich ergeben sich eindeutige Schwerpunkte beim ETW-Neubau: Bezogen auf die jeweilige Bevölkerung wurden die höchsten Fertigstellungsquoten im Großraum Düsseldorf, im Rheinisch-Bergischen Kreis, in Münster und Umgebung sowie in Bonn beobachtet (vgl. Abbildung 2). Die geringsten Quoten wurden im Kreis Höxter sowie in Krefeld, Gelsenkirchen, Remscheid, Hagen und Essen erzielt.

Abb. 2: Fertig gestellte Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr, Zeitraum 1995 bis 2004. Quelle: Stat. Landesamt NRW.