



Bernd Hallenberg

# Die regionale Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus 2004

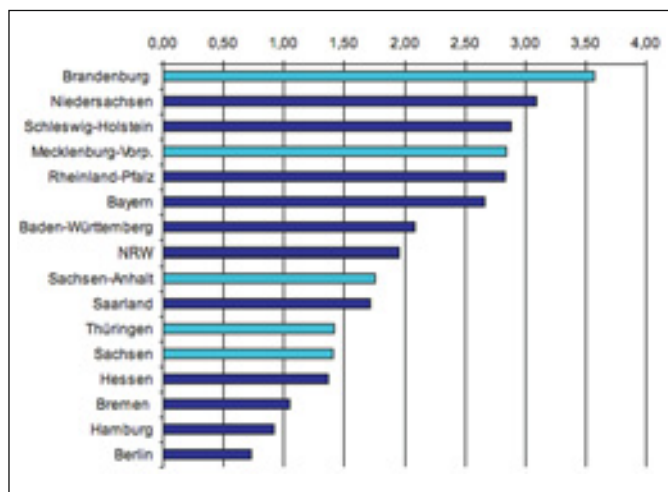
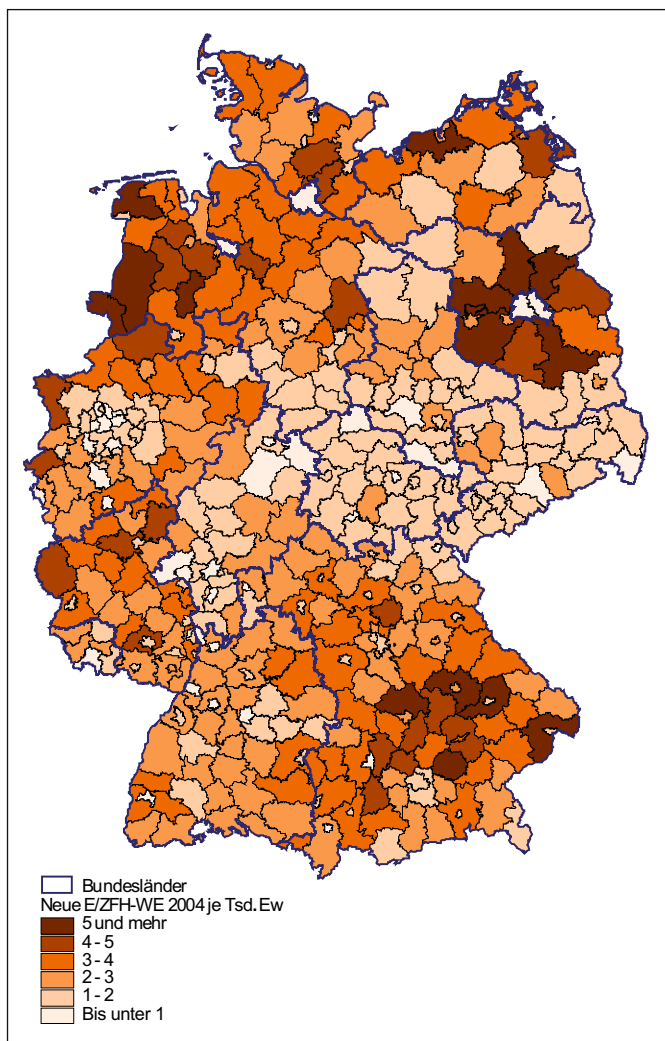
**Noch stärker als in den Vorjahren wurde der Wohnungsbau 2004 vom Eigenheimbau dominiert. Mehr als 70 % aller fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, insgesamt wurden in diesem Segment 177.200 Wohnungen errichtet, 7,3 % mehr als im Vorjahr.**

Wie bereits in den Vorjahren wurden erhebliche regionale Unterschiede sichtbar. Bezogen auf die Bevölkerung zum Jahresende wurden in Brandenburg fast zweieinhalb Mal so viele E/ZFH-Wohnungen gebaut wie in Hessen (Diagramm). Allerdings entfielen fast 70 % der Brandenburger Fertigstellungen auf den „engeren Verflechtungsraum“ um Berlin; dort wurden 6,3 E/ZFH-Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut. In Berlin und – mit Abstrichen – in Hamburg sind auch die suburbanen Grund-

muster des Eigenheimbaus weiterhin deutlich erkennbar, während die Preissituation in der Region München eine Verlagerung des individuellen Wohnungsbaus in die nördlich angrenzenden Kreise, insbesondere die „zweiten Reihe“ nach sich gezogen hat. Entsprechend war zum Beispiel in den Landkreisen Freising und München die Fertigstellungsquote von Geschosswohnungen höher als im individuellen Wohnungsbau.

Insgesamt lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit bundesweit auf dem Norden und dem Süden, während ein breiter Streifen in der Mitte – von Sachsen bis nach Hessen und Süd-Niedersachsen – erneut deutlich abfiel.

Die Kreisübersicht (Karte) verdeutlicht die regionalen Schwerpunkte zusätzlich. Von den 15 Kreisen, in denen jeweils mehr als fünf E/ZFH-Wohnungen je Tausend Bewohner gebaut wur-



den, befinden sich jeweils fünf in Bayern und Brandenburg, vier in Niedersachsen sowie einer (Bad Doberan) in Mecklenburg-Vorpommern. Im westlichen Niedersachsen sind für die hohen Quoten nicht zuletzt auch Bauherren aus den benachbarten Niederlanden verantwortlich.

Von den kreisfreien Städten erreichten immerhin 24 eine Fertigstellungsquote von zwei und mehr WE/Tsd. Einwohner, und zwar ausnahmslos Mittelstädte und kleinere Großstädte. Sehr geringe Quoten waren in Mannheim, Stuttgart, Düsseldorf sowie in Herne und Weimar zu verzeichnen.

Karte und Diagramm: Fertiggestellte Wohnungen in EFH und ZFH je 1.000 Einwohner (31.12.2004).