



Bernd Hallenberg

Der regionale Geschosswohnungsneubau 2004

Die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsneubau gingen im Jahr 2004 weiter zurück und blieben mit 69.387 Einheiten erstmals seit den 1980er Jahren unter der Marke von 70.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Weitere 4.368 Geschosswohnungen entstanden in neuen Nichtwohngebäuden. Auch bei den neuen Eigentumswohnungen kam es nur zu einer begrenzten Belebung; die entsprechende Fertigstellungszahl stieg gegenüber dem Vorjahr immerhin um 2,6 % auf 41.651 Einheiten, weniger als ein Viertel des Höchststandes von 1995 (vgl. Diagramm). Mehr als die Hälfte aller neu gebauten Eigentumswohnungen 2004 wurden allein in den beiden Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg registriert. Unangefochtener Spitzenreiter bei den Eigentumswohnungen war die Stadt München, wo mit gut 4.400 Einheiten zum Beispiel das sechsfache Volumen Hamburgs (707 ETW) erreicht wurde.

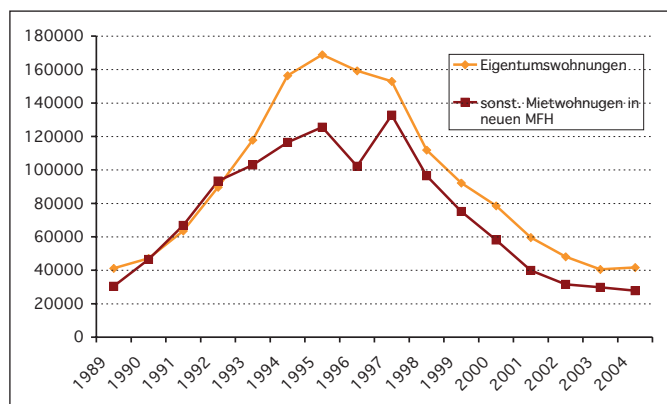
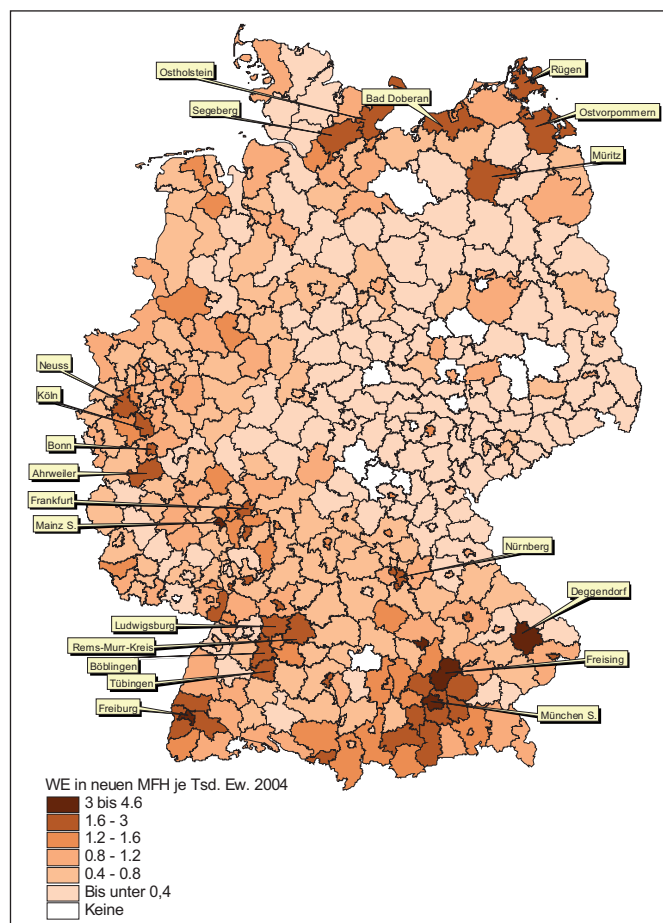


Diagramm: Fertigstellungen von Eigentumswohnungen und sonstigen Wohnungen in neuen Geschosswohngebäuden, 1989 bis 2004

In regionaler Betrachtung war beim Geschosswohnungsneubau 2004 erneut ein erhebliches Gefälle zwischen Ost-, Nordwest- sowie Süddeutschland zu beobachten. Allein in Bayern wurden mit 18.500 Geschosswohnungen in neuen Wohngebäuden mehr als viermal so viele Wohnungen fertig gestellt wie in den neuen Bundesländern zusammen (ohne Berlin: 4.688) und immerhin noch doppelt so viele wie in den vier norddeutschen Ländern. Der Blick auf die Karte zeigt, dass die regionale Fertigstellungsquote (neue MFH-WE je 1.000 Einwohner) in den dynamischen Ballungsräumen besonders hoch war; Spitzenreiter war auch hier die bayerische Landeshauptstadt München mit 4,5 Einheiten je 1.000 Einwohnern. Deutlich wird allerdings auch, dass viele Kernstädte in diesen Wachstumsregionen die entsprechend hohe Nachfrage nicht allein befriedigen können und ein großer

Teil des neuen Geschossangebotes auf die angrenzenden Kreise entfällt (vgl. Karte). Dies betrifft nicht nur süddeutsche Stadtregionen – im Raum Stuttgart erreichen die Landkreise sogar höhere Quoten als die Kernstadt –, sondern auch den Raum nördlich von Hamburg oder die Stadtregionen Düsseldorf und Köln. Bei immerhin sechs der zwölf Gebiete mit den höchsten Fertigstellungsquoten handelt es sich um Landkreise.

Auf der anderen Seite wurden für insgesamt 13 Landkreise und drei kreisfreie Städte im Berichtsjahr keinerlei Fertigstellungen von neuen Geschosswohnungen ausgewiesen; bis auf zwei befinden sie sich alle in den neuen Bundesländern.



Karte: Regionale Fertigstellungsquote von neuen Geschosswohnungen 2004 (WE in neuen MFH je Tsd. Einwohner)