



Bernd Hallenberg

Die Entwicklung der Bautätigkeit in regionaler Perspektive

Das Jahr 2008 markierte einen neuen Tiefpunkt der Wohnungsbautätigkeit. Im Neubau ging die Zahl der bundesweit fertiggestellten Wohnungen um 33.000 oder 17,5% auf 155.000 zurück, aus- oder umgebaut wurden noch 20.100 Wohnungen, ein Minus von gut 8%. Ein besonders starker Einbruch war nach dem Ende der Eigenheimzulage im individuellen Wohnungsbau mit einem Minus von gut 22% im Vorjahresvergleich festzustellen. Das regionale Grundmuster des Ein- und Zweifamilienhausbaus blieb relativ stabil; an der Spitze der Fertigstellungsquoten rangierten das (westliche) Berliner Umland, große Teile Bayerns, vor allem Mittelfranken sowie Teile der mecklenburgischen Ostseeküste und das Grenzgebiet zu Belgien und den Niederlanden (Abb. 1).

Der individuelle Wohnungsbau in den Großstädten ist unter zwei Aspekten zu bewerten. Zum einen ist der Rückgang der Bautätigkeit in den Kernstädten sehr viel geringer ausgefallen als in den ländlichen Kreisen und den Umlandgebieten; der Abstand der Quoten hat sich in den letzten Jahren mehr als halbiert. Zum anderen ist zwischen den Großstädten als Folge unterschiedlicher Prioritätensetzung ein erhebliches Gefälle bei den Fertigstellungsquoten zu beobachten. Während etwa in Dortmund in den vergangenen fünf Jahren gut fünf E/ZFH-Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut wurden, waren es in

Düsseldorf – trotz Bevölkerungswachstums – weniger als zwei je 1.000 Einwohner (Abb. 2). Die weitaus höchsten Quoten wurden übrigens in kleineren Großstädten wie Wolfsburg, Ingolstadt oder Münster mit jeweils mehr als 10 WE/1.000 Ew. erreicht.

Besonders weit hat sich die Schere zwischen den Großstädten im Geschosswohnungsbau geöffnet. In den letzten fünf Jahren schneiden hier die ostdeutschen Städte sehr ungünstig ab, auch wenn Jena im Jahr 2008 die höchste Quote (Neu- sowie Umbau) überhaupt auf Kreisebene in Deutschland erreicht. Von 2004 bis 2008 sind in München fast 30.000 neue Geschosswohnungen entstanden, mehr als dreimal so viele wie in Hamburg und gut sechsmal das Volumen Berlins. In der Hauptstadt sind innerhalb von fünf Jahren dagegen nur unwesentlich mehr neue MFH-WE gebaut worden als etwa in Nürnberg (Abb. 3). Daneben hat sich im Geschosswohnungsbau der Abstand zwischen Städten und Kreisen weiter erhöht. Dieses Gesamtbild ist jedoch regional differenziert zu betrachten. Immerhin befinden sich unter den 15 Gebieten mit der höchsten MFH-Fertigstellungsquote im Gesamtzeitraum 2000 bis 2008 nicht weniger als acht Landkreise, allerdings bis auf eine Ausnahme – Ludwigsburg – alle im dynamisch wachsenden Münchener Umland.

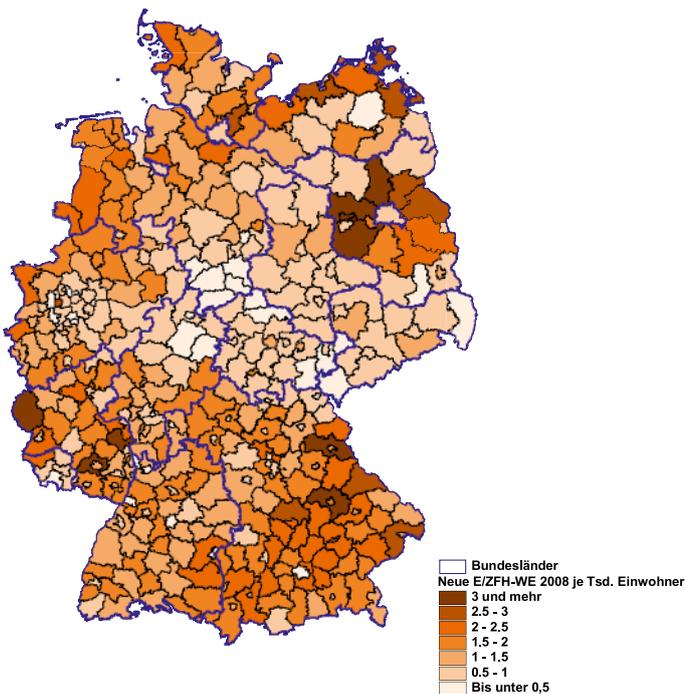


Abb. 1: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Jahr 2008

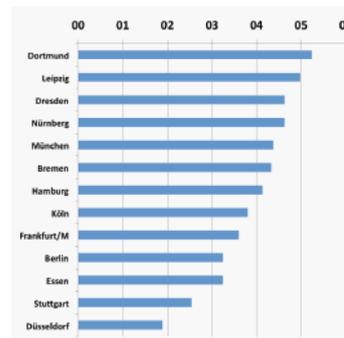


Abb. 2: Fertigstellungsquote im E/ZFH-Neubau 2004 bis 2008, Großstädte über 500 Tsd. Einwohner (neue E/ZFH-WE je 1.000 Einwohner, mittlere Bevölkerung)

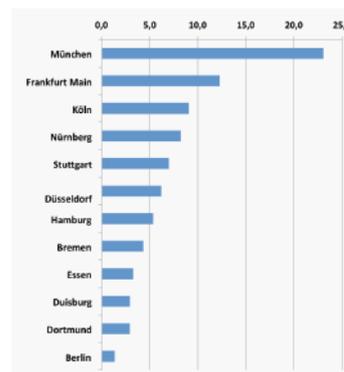


Abb. 3: Fertigstellungsquote im Geschossneubau 2004 bis 2008, westdeutsche Großstädte über 500 Tsd. Einwohner (neue MFH-WE je 1.000 Einwohner, mittlere Bevölkerung)