

Bernd Hallenberg

Der Wohnungsbau 2011 in regionaler Perspektive

Aufgrund der Veränderung verschiedener Rahmenbedingungen – nicht zuletzt bei der Finanzierung, aber auch durch den wachsenden Nachfragedruck vornehmlich in den größeren Städten – kam es 2011 zu einem deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen. Diese übertrafen das Vorjahresergebnis um knapp 15% und erreichten somit den höchsten Stand seit 2007. Diese positive Entwicklung betraf alle Basissegmente des Marktes, einschließlich des neuen Geschosswohnungsbaus (+ 15%), wengleich dieser mit 61.200 WE weiterhin erheblich hinter den Ergebnissen vor 2000 zurückblieb.

Parallel verstärkten sich die regionalen Ungleichgewichte weiter, wie Abb. 1 und 2 dokumentieren. Während der individuelle Wohnungsbau – Ein- und Zweifamilienhäuser – sich in Bayern, im westlichen Niedersachsen (Vechta, Leer, Emsland), im Grenzgebiet zu Belgien und Luxemburg sowie im Umland der Wachstumsstädte – Berlin, Hamburg, München – besonders stark zeigt, bleiben das südliche Ostdeutsch-

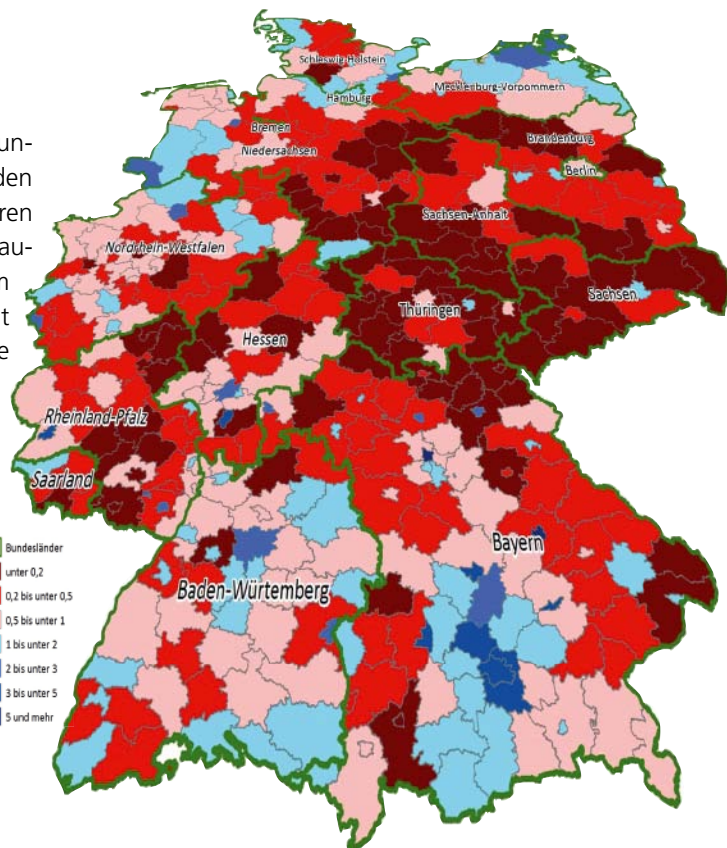


Abb. 2: Fertigstellungen von Wohnungen 2011 in neuen Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Quelle: Statistische Landesämter; vhw)

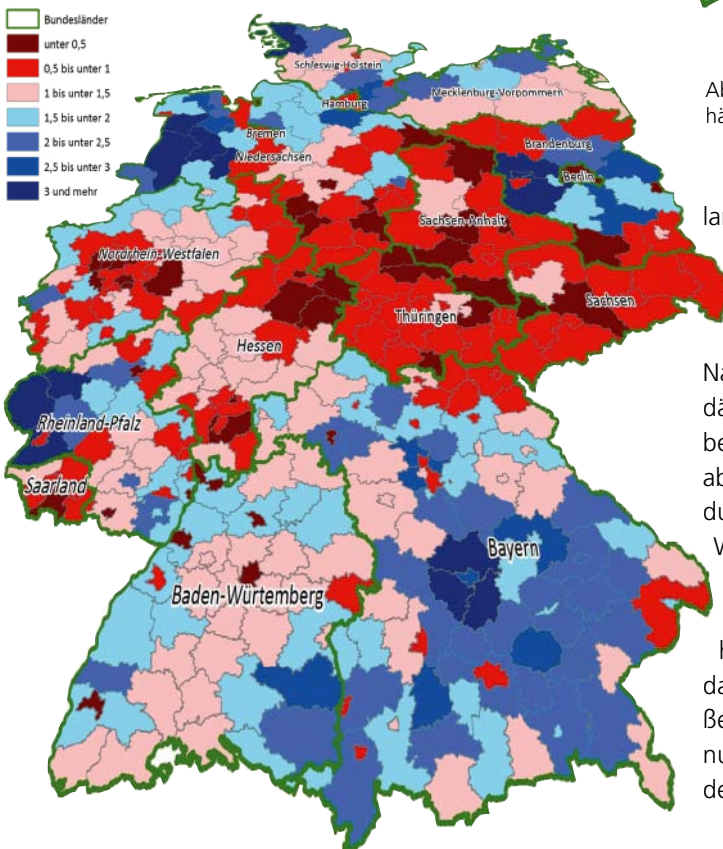


Abb. 1: Fertigstellungen von Wohnungen 2011 in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Quelle: Statistische Landesämter; vhw)

land, Nordhessen und Süd-Niedersachsen, aber auch weite Teile Nordrhein-Westfalens deutlich zurück.

Der Geschosswohnungsbau reicht in vielen (Stadt-)Regionen ebenfalls bei weitem nicht aus, um die angezogene Nachfrage zu decken und weitere Mietpreissprünge einzudämmen, etwa in Berlin oder Düsseldorf. Erneut schneiden bei den Fertigstellungsquoten die Südländer relativ günstig ab, aber auch in Hamburg und seinem Umland sind überdurchschnittliche Quoten festzustellen. Ähnliches gilt für die Wachstumsstädte in Ostdeutschland, die einsam aus einer ansonsten nahezu zum Erliegen gekommenen Geschossbautätigkeit herausragen. Von den zehn Gebieten mit den höchsten Geschossbauquoten liegen allein acht in Bayern, darunter München, und mit Darmstadt und Trier nur zwei außerhalb des Freistaats. Hamburg belegt trotz hoher Nachfrage nur Rang 71, Berlin gar nur Platz 176, was die Spitzenstellung der Hauptstadt bei der Mietpreisdynamik mit erklärt.

Quellen: Statistische Landesämter, vhw-Datenbank