



WOHNEN in DEUTSCHLAND

Daten, Fakten, Analysen

Baulandpreise sinken erneut

Im vergangenen Jahr sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken. 2009 mussten im Bundesdurchschnitt 127 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach 130 Euro im Jahr 2008. Darin spiegelt sich auch der Tiefstand im wiedervereinten Deutschland bei den Wohnungsbaufertigstellungen wider. In den zehn Jahren zuvor kannten die Baulandpreise fast ausnahmslos nur eine Richtung: nach oben. 1999 lagen sie gerade einmal bei 71 Euro.

Ausschlaggebend für den Rückgang 2009 war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich 149 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 Prozent. In Ostdeutsch-

land (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei 47 Euro. Auf diese Entwicklung hat jetzt das ifs Städtebauinstitut in Berlin hingewiesen.

Für den Preisrückgang in Westdeutschland (ohne Berlin) waren nach Angaben des Instituts vor allem die Stadtstaaten Hamburg und Berlin bestimmend, in denen Rückgänge um 30,4 Prozent bzw. 28,3 Prozent auf absolut 405 Euro bzw. 198 Euro zu verzeichnen waren. Zu berücksichtigen sind hierbei jedoch die relativ geringen Fallzahlen.

Lasse man die Stadtstaaten Hamburg und Berlin außen vor, seien die teuersten Grundstücke in Bayern mit 205 Euro (-9,7 Prozent), Baden-Württemberg mit



Editorial

2009 wurden so wenige Wohnungen fertig gestellt wie noch nie in Deutschland. Nur 159.000 – das waren fast 10 Prozent oder 17.000 Wohnungen weniger als 2008. Gegenüber dem Höchststand im wiedervereinigten Deutschland 1995 ging die Zahl um mehr als 73 Prozent zurück.

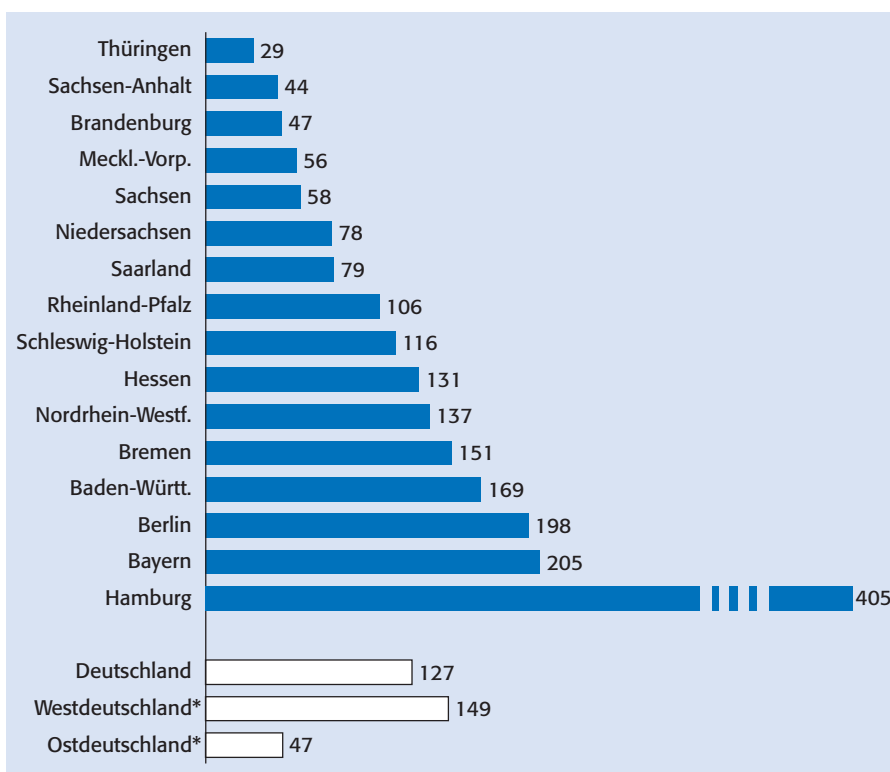
Ein überproportionaler Rückgang war 2009 bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen: Hier sanken die Fertigstellungen sogar um über 12 bzw. über 15 Prozent. Die Zurückhaltung beim Bau oder Kauf spiegelt vor allem unsichere Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven wider. Günstige Faktoren wie das extrem niedrige Zinsniveau können das bisher nicht aufwiegen. Es bleibt abzuwarten, ob der 2009 seit langem erstmals wieder zu beobachtende leichte Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen tatsächlich eine Trendumkehr bei den Fertigstellungen bewirkt. Genehmigt heißt bekanntlich noch nicht gebaut.

Der historische Tiefstand bei den Fertigstellungen ist ein Alarmzeichen. Der Neubau bleibt insbesondere in den Wachstumsregionen weit hinter dem Bedarf zurück. Normalverdiener und Familien mit Kindern tun sich dort zunehmend schwer, etwas Geeignetes zu finden. Wer Wachstums- und Schrumpfsregionen saldiert, kommt zwar möglicherweise noch zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsmarkt insgesamt ausgeglichen ist. Nur was hilft das den Menschen, die Wohnungen dort suchen, wo sie fehlen?

Die Politik hat einen Gestaltungsauftrag. Der Markt allein wird es nicht richten.

Andreas J. Zehnder

Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland 2009 in € pro m²



*) Ohne Berlin

Quelle: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.



Fortsetzung von Seite 1

169 Euro (-3,4 Prozent), Bremen mit 151 Euro (+/- 0 Prozent), Nordrhein-Westfalen mit 137 Euro (-4,2 Prozent), Hessen mit 131 Euro (+3,1 Prozent) und Schleswig-Holstein mit 116 Euro (+4,5 Prozent) zu finden. Am Ende dieser Skala lägen die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg mit 47 Euro (-6,0 Prozent), Sachsen-Anhalt mit 44 Euro (+51,7 Prozent) und Thüringen mit 29 Euro (-9,4 Prozent).

Zwischen den einzelnen Bundesländern sei die Entwicklung 2009 sehr uneinheitlich verlaufen: Während sieben Bundesländer steigende Grundstückspreise gemeldet hätten, verzeichneten acht Bundesländer sinkende und ein Bundesland stagnierende Preise.

Parallel zum rückläufigen Wohnungsneubau habe sich auch die Zahl der Verkaufsfälle von baureifem Land drastisch

verringert: Seien vor 10 Jahren noch über 105.000 Kauffälle zu registrieren gewesen, sei die Zahl 2009 auf weniger als 55.000 (-47,6 Prozent) zurückgegangen. Der Kaufwert der Grundstücksflächen insgesamt sei mit 5,3 Mrd. Euro im Jahr 2009 dagegen nahezu genauso hoch gewesen wie vor zehn Jahren mit 5,4 Mrd. Euro. ■

„Wohnungsbaufinanzierung jenseits von Subprime“

Gemeinsamer Kongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) und der United Nations Economic Commission für Europe (UNECE) in München

Über 130 Fachleute aus aller Welt waren der Einladung zu dieser dreitägigen Veranstaltung Mitte Mai 2010 in München gefolgt. Das breit gefächerte Vortragsprogramm fand bei den Teilnehmern des Kongresses großes Interesse und bildete die Grundlage eines intensiven Gedankenaustausches.

Die Eröffnungsrede hielt Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer. Er betonte, dass die konservative Immobilienfinanzierung Deutschland vor den Verwerfungen bewahrt habe, wie sie unter anderem in den USA sichtbar geworden seien. Dabei habe sich das Finanzierungsmodell Bausparen auf Grund seiner weitgehenden Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten als „krisenresistent“ bewährt. Der Bausparvertrag sei in Deutschland „die populärste Form“ der Eigenheimfinanzierung. Der Bundesbauminister machte nochmals klar, dass die Bundesregierung bestrebt sei, die Wohneigentumsquote deutlich zu steigern. Sie liege derzeit nur bei 43 Prozent – und damit auf dem letzten Platz in der EU.

Der Präsident der EuBV, Mag. Herbert Pfeiffer, erklärte in seiner Begrüßungsre-



Fortsetzung von Seite 2

de, dass in Brüssel ein Gegengewicht zu angelsächsischen Einflüssen aufgebaut werden solle. Denn diese würden mit dem Ziel einer europäischen Einheitsbaufinanzierung den Verbrauchern viele Nachteile bescheren. Nach wie vor sei es unerlässlich, kontinuierlich auf nationale Besonderheiten hinzuweisen und sich für bewährte eigenkapitalgestützte Wohnungsbaufinanzierungssysteme stark zu machen. Eine stärkere Sicherheitsorientierung habe auch Frankreich oder Österreich vor Turbulenzen geschützt.

Die verschiedenen Präsentationen aus unterschiedlichen Ländern wie Ungarn, Rumänien, der Tschechischen Republik, der Slowakei, Österreich, Frankreich, Spanien und Großbritannien sowie die angeregten Diskussionen dazu verdeutlichten, dass die Ursachen der Finanzkrise zum Schutz der Verbraucher von der EU-

Kommission spezifische Antworten erfordern. Leider unterscheidet aber die EU-Kommission oftmals nicht zwischen stabilen und instabilen Baufinanzierungssystemen. Beispiel hierfür seien die aktuellen Überlegungen zu verschärften pauschalen Eigenkapitalunterlegungen für Hypothekarkredite.

Die Ursache der weltweiten Krise wurde in unseriösen Finanzierungspraktiken vor allem auf dem US-amerikanischen Häusermarkt gesehen. Dort habe man Kredite bis zu 120 Prozent des Immobilienwertes an Kunden mit geringer Bonität – sogenannte Subprime-Kunden – vergeben. Variable Kreditzinsen und fehlendes Eigenkapital hätten Risiken geschaffen, an deren Ende für zigtausende von Verbrauchern oft nur die Zwangsversteigerung gestanden habe.

Die Veranstaltung schloss mit einem beeindruckenden Vortrag von Prof. Dr. Dr. Franz Josef Rademacher, einem weltweit geachteten Globalisierungsexperten und Mitglied des Club of Rome. Der Leiter des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung in Ulm und Professor für Künstliche Intelligenz an der Universität Ulm beschäftigte sich mit der Frage, wie die Lebensbedingungen für eine Welt gestaltet werden müssten, die bis zum Jahr 2050 von heute 7 auf dann 10 Milliarden Menschen anwachsen werde. Für jede vernünftige Welt mit Zukunft seien Gebäude von entscheidender Bedeutung. In kooperativen Formen sei dazu ein systematischer Ansparprozess zu organisieren und das Gesparte in stabile Strukturen zu übersetzen. Das Bausparen könne hierfür weltweit einen wichtigen Beitrag leisten. ■

Stadtumbau West: Ressourcen für Wohneigentum

Der Bedarf zählt. Zur neuen Qualität gehören auch neue familien-freundliche Angebote für das Wohnen in eigenen vier Wänden. Wer will da nur einseitig von Verlierern des demografischen Wandels sprechen, wenn sich Stadtumbauegebiete zugleich auch als Standorte für Wohneigentum profilieren?

In den 50er-Jahren über 10.000 Einwohner, heute nur noch etwas mehr als die Hälfte. Die Kleinstadt Arzberg in Oberfranken, die ehemals von der Porzellanindustrie und vom Braunkohlekraftwerk lebte, hat inzwischen geschätzte 15 Prozent Wohnungsleerstand, kämpft mit Sanierungsstau und Flächenüberhang.

Ähnlich der Steckbrief der Kreisstadt Tirschenreuth in der Oberpfalz, die – fernab größerer Ballungsräume – nach dem Niedergang traditioneller Industrien mit

Arbeitslosigkeit, Abwanderung vor allem junger Leute und besonders in der Altstadt mit erheblichem Einwohnerschwund konfrontiert ist. Abgehängt selbst beim Zugverkehr. Der Bahnhof wurde stillgelegt.

Die typischen Handicaps der viel zitierten Verlierer des demografischen und strukturellen Wandels weist auch Gelsenkirchen auf, nur einige Dimensionen größer: In den 60er-Jahren hatte die Stadt im Ballungsraum Rhein-Ruhr rund 400.000 Einwohner, heute etwa ein Drittel weniger. Bis zum Jahr 2015 dürfte diese Zahl noch einmal um 20.000 zurückgehen.

Stadtumbau als Chance. Rund 380 Kommunen – darunter auch die drei genannten – nutzen dabei inzwischen Mittel und Wege des Stadtumbauprogramms West, das vor sechs Jahren gestartet wur-

de, und entwickeln eigene Strategien für den veränderten Bedarf.

Viel angestaut

Stadtreparatur und Stadtrecycling. Es hat sich viel angestaut. Innenstädte und Stadtteilzentren, die nicht mehr vollständig und in gewohnter Qualität funktionieren – das trifft für über 80 Prozent der Stadtumbau-Kommunen West zu. Genau so sehr erweisen sich ausgemusterte Industrie-, Militär- und Verkehrsflächen als ausgewachsenes Problem. Wohnumfeld und öffentliche Räume, die sich in einem vernachlässigten Zustand befinden, sowie mangelhafte Verkehrserschließung machen darüber hinaus mehr als jeder zweiten Kommune zu schaffen.

Fast alle Stadtumbau-Kommunen hängen bei der Sanierung und Modernisie-

Fortsetzung auf Seite 4



Fortsetzung von Seite 3

rung von Wohngebäuden nach, in drei von vier Kommunen gilt das auch für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Industrie- und Gewerbegebäude.

In 40 Prozent stehen Wohnungen und Gewerbebauten leer, bei einem Viertel ebenso Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen und Kitas. Da, wo es Dauerleerstand gibt, liegt er bei der Hälfte der betroffenen Kommunen noch unter fünf Prozent, bei jeder zehnten allerdings schon über zehn Prozent. Auf der anderen Seite fehlen in rund 60 Prozent der Stadtumbau-Kommunen in bestimmten Bereichen Angebote, häufig altengerechte und barrierefreie Wohnungen.

Neu einrichten

Städte im Umbruch. Bedarf, sich neu einzurichten, ist an vielen Ecken in der Stadt: Für die große Mehrzahl von 80 Prozent der Kommunen heißt das, öffentliche Räume wieder auf Vordermann zu bringen. Nicht zuletzt in der Erwartung, dass daraus mehr erwächst. In Tirschenreuth etwa ist es zuerst der umgestaltete Marktplatz, der der Innenstadt

wieder zu neuem Glanz, neuem Publikum und so auch zu neuen Bewohnern verhelfen soll. Verstärkt durch ein Familienprogramm mit einer Kinderprämie, wenn ein Haus in der Altstadt gekauft oder saniert wird.

In der Hälfte aller Stadtumbaugebiete sind Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungsbeständen vorgesehen, bei einem Drittel direkt zugeschnitten auf den Bedarf einer bestimmten Bewohnerschaft; so beispielsweise in Arzberg, das seniorengerechte Anpassung und Entwicklung forciert.

Wohnungsneubau planen annähernd 40 Prozent der Stadtumbaugebiete, vor allem in Groß- und Mittelstädten. Ruhiges, erholsames und zugleich urbanes Wohnen, unter anderem in Reihen- und Doppelhäusern, in Ein- oder Zweifamilienhäusern: Dafür hat man zum Beispiel in Gelsenkirchen das ausrangierte Güterbahnhofsgelände in Schalke-Süd im Blick; in Bremen-Nord eine Fläche, auf der vormals fünf Punkthochhäuser der Großsiedlung Lüssum-Bockhorn standen. Wohnungsabriss, meist in kleinerem Um-

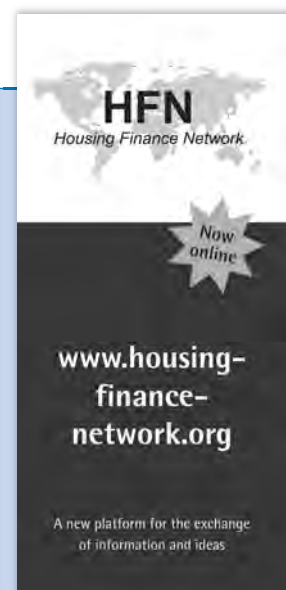
fang – das ist für etwa jedes fünfte Stadtumbaugebiet im Westen eine Option.

Oft Chefsache

Städte im Wandel. Vor allem Klein- und Mittelstädte bauen um. Von den über 300 Kommunen aus elf Bundesländern, die bis 2008 in das Stadtumbauprogramm West aufgenommen und in einer repräsentativen Studie des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart, zum Stand der Dinge befragt wurden, sind über die Hälfte kleine Landgemeinden und Kleinstädte bis 20.000 Einwohner, ein großer Teil aus Bayern und Hessen. Hier ist der Stadtumbau oft Chefsache; der Bürgermeister persönlich kümmert sich. Knapp ein Drittel aller Programm-Kommunen sind Mittelstädte mit Schwerpunkt in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und dem Saarland. Aber auch mehr als 40 westdeutsche Großstädte sowie Berlin mobilisieren in diesem Rahmen Ressourcen für den generationengerechten und zukunftsfähigen Umbau von Wohnen, Umfeld und sozialer Infrastruktur. ■

Immobilienfinanzierung: Neue internationale Informationsplattform

Das „Housing Finance Network“ versteht sich als eine internationale Informations- und Netzwerkplattform zum Thema Immobilienfinanzierung – und ist damit eine echte Novität. Das englischsprachige Angebot bietet dem interessierten Besucher viel: Profile von 33 Ländern aus allen Kontinenten über deren Immobilienmärkte und -finanzierungssysteme samt einer Fülle von Statistiken, Artikel zu Instrumenten und Mechanismen der Immobilienfinanzierung, einen Veranstaltungskalender sowie eine Linksammlung, die das Einholen von weitergehenden Informationen erleichtert. Selbstverständlich werden die Daten und Angaben ständig aktualisiert und weiter ausgebaut. Zusätzlich gibt es ein Mitgliederforum, das den Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen Immobilienfinanzierungsexperten erleichtern hilft. Der Internetauftritt steht jedem offen und ist gänzlich kostenfrei. Die Adresse: www.housing-finance-network.org



9. Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen – Werner Lehmann-Preis

Der Werner Lehmann-Preis ist ein Nachwuchsförderpreis. Teilnehmen können Studenten, Doktoranden oder auch wissenschaftliche Mitarbeiter, die bei Fertigstellung der Arbeit nicht älter als 35 Jahre sind. Der Preis wird zweijährig für Arbeiten ausgeschrieben, die als Habilitation, Dissertation, Diplomarbeit oder Master Thesis angefertigt worden sind. Zugelassen sind Arbeiten, die sich mit dem Themenbereich Wohnen, Bauen, Finanzieren im weitesten Sinne befassen und in deutscher Sprache verfasst wurden.

Es werden nur Arbeiten angenommen, die nach dem 31. Juli 2009 abgeschlossen sowie abschließend (wissenschaftlich) bewertet worden sind.

Einsendeschluss: 31. Juli 2011 bei der Geschäftsstelle des Verbandes in Berlin.

1. Preis: 5.000,- € 2. Preis: 4.000,- €
3. Preis: 2.500,- € 4. – 10. Preis: je 1.000,- €.

Zusätzlich erhält die Wissenschaftliche Institution (Institut, Lehrstuhl etc.), bei der die mit den drei ersten Preisen ausgezeichneten Arbeiten angefertigt wurden, denselben Betrag wie die Preisträgerin/der Preisträger zur Förderung ihrer weiteren Forschungen.

Unterlagen können hier angefordert werden beim:

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Ansprechpartner: Alexander Nothhaft
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
Tel.: 030-590091-500, Fax 030-590091-501
E-Mail: sturhahn@vdpb.de

Bericht aus Brüssel: Optionales europäisches Recht als Alternative zur Vereinheitlichung

Wer grenzüberschreitenden Wettbewerb beim Hypothekarkredit will, darf nicht auf Vereinheitlichung setzen, sondern muss eine Alternative zu nationalen Regeln entwickeln. Zu diesem Ergebnis gelangt die Studie „Ein europäischer Binnenmarkt für den Hypothekarkredit“, die am 26. April 2010 im Europäischen Parlament in Brüssel vorgestellt wurde.

Die Studie wurde im Auftrag des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken, des Verbandes der Privaten Bausparkassen und der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen vom Institut der Deutschen Wirtschaft (Köln) in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (Mannheim) und Prof. Dr. Johannes Kündgen (Universität

Bonn) erstellt. Die Vorstellung der Studie fand im Rahmen einer Veranstaltung im Europäischen Parlament in Brüssel statt. Als Gastgeber eröffnete der Abgeordnete Wolf Klinz (ALDE) diese mit den Worten: „Die aktuelle Finanzkrise hat die Stärken und Schwächen einiger Wohnungsbaufinanzierungssysteme offenbart. Europa muss daraus nun die Lehren ziehen und dafür sorgen, dass sich dies nicht noch einmal wiederholt.“

In der Studie werden die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen von sieben Mitgliedstaaten exemplarisch untersucht. Im Ergebnis zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Mitgliedstaaten, an denen auch Bestrebungen der EU zur Vereinheitlichung des Hypothekarkredits nichts ändern würden.

Bei weiterer Vereinheitlichung wären im Gegenteil sogar deutliche Nachteile zu befürchten: Bewährte Finanzierungsstrukturen, die den nationalen Besonderheiten gerecht werden, drohen beeinträchtigt zu werden. Im Ergebnis würden die von Brüssel propagierten Bestrebungen in Richtung europäischer Binnenmarkt die Produktvielfalt und damit auch bewährte Finanzierungsstrukturen, wie den in Deutschland vorherrschenden langfristigen Festzinskredit sowie die Auswahlmöglichkeiten der Verbraucher reduzieren. Insbesondere für die sich entwickelnden Hypothekarkreditmärkte in den mittel- und osteuropäischen Staaten wäre dies ein enormer Rückschlag.

Vor diesem Hintergrund schlagen die Autoren der Studie einen alternativen An-



Fortsetzung von Seite 5

satz vor. Die Verbraucher sollen zwischen dem nationalen Recht und einem optionalen europäischen Recht wählen können. Diese wählbare Rechtsordnung (quasi als „28. Regime“ neben den 27 nationalen Rechtsordnungen der EU) könnte mit hohen Verbraucherschutzstandards ausgestattet werden. Dies würde es dem Verbraucher erlauben, auch grenzüberschreitende Finanzierungen abzuschließen – mit unter Umständen günstigeren Konditionen. Ein solches Instrument könnte mit den nationalen Kreditprodukten konkurrieren und so einen Systemwettbewerb auslösen.

Die Autoren der Studie fordern die EU-Kommission deshalb auf, der Alternative eines optionalen europäischen Rechts für den Hypothekarkreditvertrag den Weg zu bereiten. Auch die Teilnehmer der Veranstaltung aus Politik, Wirtschaft und Presse zeigten sich dieser Überlegung gegenüber aufgeschlossen.

Die Studie ist als Band 73 der ifs-Schriftenreihe bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft erschienen (210 Seiten. 15,5 x 23 cm. Broschiert. ISBN 978-3-87169-559-9. Berlin 2010) und kann zum Preis von 26 Euro (einschließlich



Versandkosten) telefonisch, per Fax oder E-Mail bestellt werden.

Telefon 030 59 00 91 707, Fax -701, E-Mail info@domus-vs.de.

Aktuelle Zahlen zum Wohneigentumsklima

Allgemeine Wirtschaftsdaten

(Veränderung gegen Vorjahresperiode in %)

	Jahr 2009	Jahr 2008
Bruttoinlandsprodukt	- 5,0	+ 1,3
Privater Verbrauch	0,2	0,4
Bauinvestitionen	- 0,8	+ 2,6
Verfügbares Einkommen d. privaten Haushalte (nominal)	0,4	3,1
davon private Ersparnis (nominal)	0,9	+ 7,7
Sparquote (in %)	11,3	11,2
	Jahr 2009	Jahr 2008
Arbeitslose (in Mio.)	3,4	3,3
Arbeitslosenquote (in %)	8,2	7,8

Ausgewählte Zinssätze (in %)

	Jahr 2009	Jahr 2008
Basiszinssatz	0,87	3,26
Spitzenrefinanzierungsfazilität	2,38	4,30
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke (Effektivverzinsung) mit anfänglicher Zinsbindung	Jahr 2009	Jahr 2008
variabel oder bis 1 Jahr	3,8	6,0
von 1 bis 5 Jahre	4,0	5,2
von 5 bis 10 Jahre	4,4	5,1
von über 10 Jahren	4,5	5,1
Spareinlagen		
mit Kündigungsfrist von 3 Monaten	1,8	2,5
mit vereinbarter Laufzeit von 1 Jahr	0,7	4,2
mit vereinbarter Laufzeit von 1 bis 2 Jahren	2,3	4,9
Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere	3,2	4,2

Ausgewählte Preise

(Veränderung gegen Vorjahresperiode in %)

	Jahr 2009	Jahr 2008
Preisindex für die Lebenshaltung	+ 0,4	+ 2,6
Baupreisindex (Neubau)		
insgesamt	1,0	+ 2,9
Wohngebäude	1,0	+ 2,9
	Jahr 2009	Jahr 2008
Bauland (baureifes Land)	- 6,2	-1,6
	Jahr 2009	Jahr 2008
Mieten	+ 1,1	+ 1,3

Wohnungsbau

	Jahr 2009 (absolute Zahlen)	Jahr 2008 (absolute Zahlen)
Genehmigte Wohnungen		
Einfamilienhäuser	75.000	73.000
Zweifamilienhäuser	15.000	15.000
Eigentumswohnungen	31.000	31.000
Mietwohnungen	31.000	27.000
sonstige Wohnungen	26.000	29.000
insgesamt	178.000	175.000
Fertiggestellte Wohnungen	Jahr 2009 (absolute Zahlen)	Jahr 2008 (absolute Zahlen)
Einfamilienhäuser	69.000	79.000
Zweifamilienhäuser	15.000	17.000
Eigentumswohnungen	26.000	30.000
Mietwohnungen	25.000	24.000
sonstige Wohnungen	24.000	26.000
insgesamt	159.000	176.000
Auftragseingang im Bauhauptgewerbe (Wohnungsbau)	Jahr 2009	Jahr 2008
(Veränderung gegen Vorjahresperiode in %)	- 0,2	- 4,2

Wohnungsbaugenehmigungen 2009 kaum über Nachkriegstiefstand

Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen ist 2009 zwar erstmals wieder seit 2006 gestiegen. Das leichte Plus von 1,9 Prozent auf rund 178.000 Genehmigungen bedeutet aber, dass der absolute Nachkriegstiefstand des Jahres 2008 im letzten Jahr gerade einmal um rund 3.500 Genehmigungen überschritten worden ist. Dabei ging in Ostdeutschland die Zahl der Genehmigungen sogar um 6,9 Prozent zurück. In Westdeutschland betrug der Anstieg immerhin 3,5 Prozent.

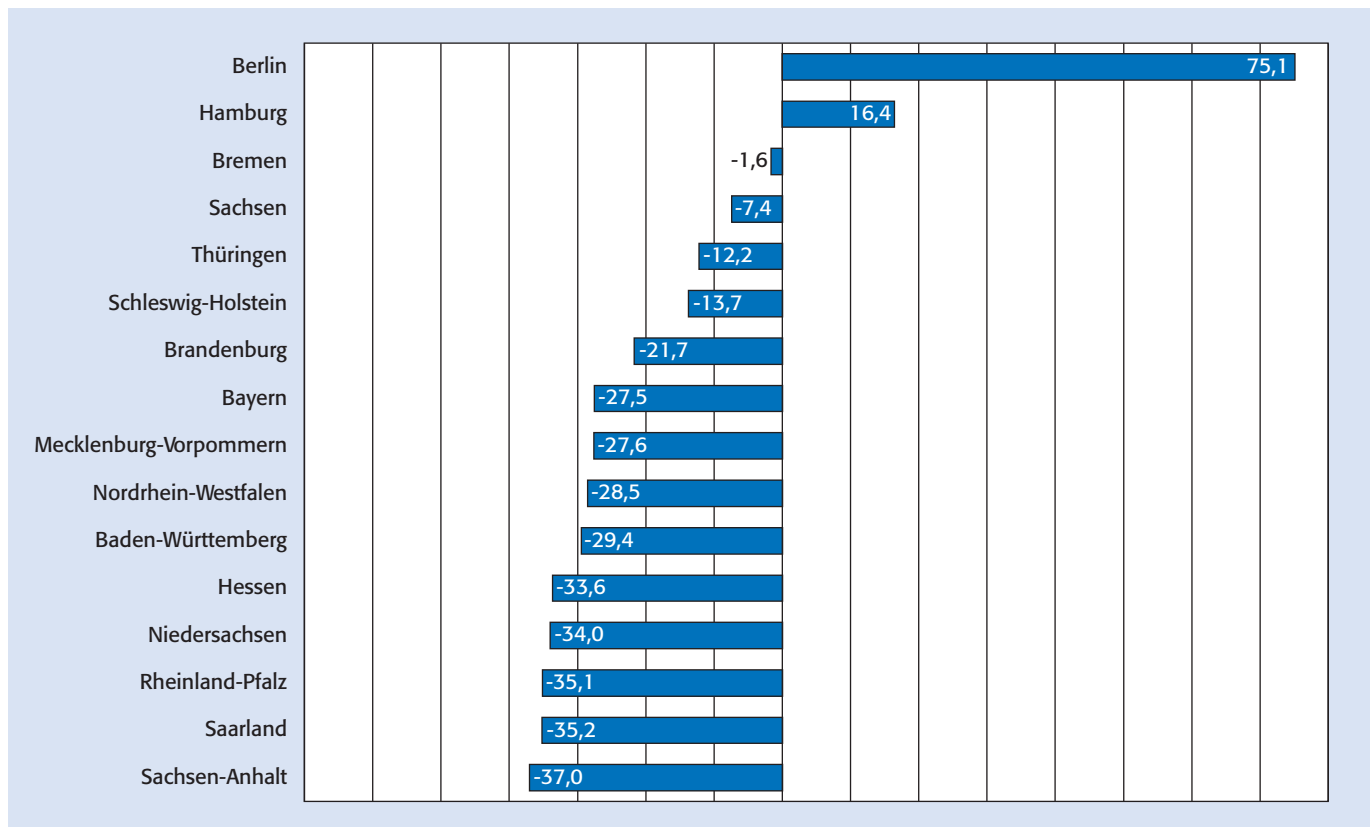
Im langfristigen Vergleich 2009 gegenüber 2005 waren die Zahlen in allen Bundesländern mit Ausnahme der Stadt-

staaten Berlin (+75,1 Prozent) und Hamburg (+16,4 Prozent) rückläufig. Vor zehn Jahren (1999) waren in Deutschland noch rund 437.500 Wohnungen genehmigt worden. Auf diese Entwicklung hat kürzlich das Berliner ifs Institut für Städtebau hingewiesen.

Nach Angaben des Instituts sind die Genehmigungszahlen von 2005 (240.500 Einheiten) bis 2009 um 26,0 Prozent gesunken. Dabei sei die Abwärtstendenz in den meisten Bundesländern ähnlich stark ausgeprägt. Eine Ausnahme bildeten lediglich Berlin und Hamburg: Dabei müsse man aber die außerordentlich geringe absolute Basis berücksichtigen. So seien in diesen Stadtstaaten im Jahr 2005 mit

3.200 (Berlin) bzw. 3.600 (Hamburg) – neben Bremen (1.400) und dem Saarland (2.200) – absolut die wenigsten Wohnungen genehmigt worden. Wenige Bauträgermaßnahmen könnten dann zu einem Anstieg führen. Bis auf Bremen (-1,6 Prozent) verzeichneten alle anderen Bundesländer dagegen hohe Minusraten. An der Spitze stünde hier Sachsen-Anhalt mit einem Minus von 37,0 Prozent vor dem Saarland mit einem Rückgang um 35,2 Prozent und Rheinland-Pfalz mit einem solchen von 35,1 Prozent. Niedersachsen komme auf ein Minus von 34,0 Prozent, dicht gefolgt von Hessen mit einem Rückgang von 33,6 Prozent. Relativ gering sei der Einbruch in Sachsen mit -7,4 Prozent ausgefallen.

Baugenehmigungen für Wohnungen nach Bundesländern – Veränderung 2009 gegenüber 2005 in %





Fortsetzung von Seite 7

Wie niedrig die Bautätigkeit immer noch sei, werde auch an der Kennzahl „Genehmigungen pro 1.000 Einwohner“ deutlich: Hier lägen Brandenburg, Bayern und Mecklenburg-Vorpommern mit 2,9

an der Spitze. Es folgte Schleswig-Holstein mit 2,8 und Baden-Württemberg mit 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Am Ende dieser Skala rangierten Sachsen-Anhalt mit 1,1, Sachsen mit 1,3

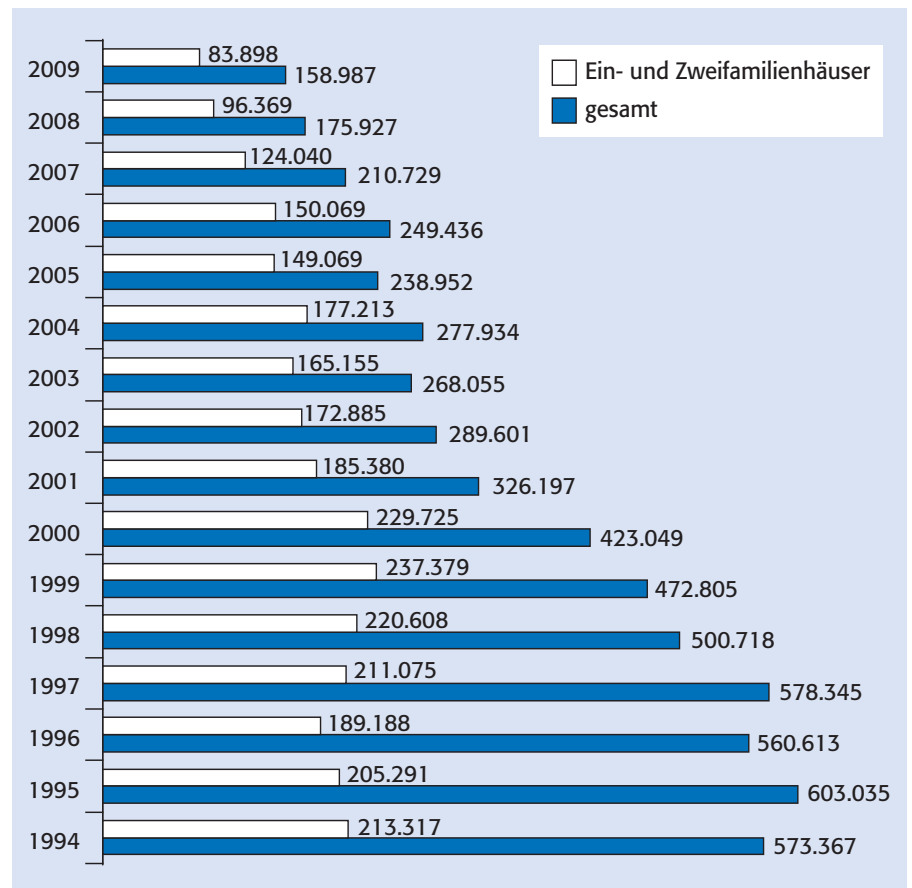
und das Saarland mit 1,4. Der Bundesdurchschnitt liege bei 2,2. Deutschland nehme damit den letzten Platz im europäischen Vergleich ein. ■

Tiefstand bei Wohnungsfertigstellungen

Die Fertigstellungszahlen sind auch im Jahr 2009 nochmals deutlich zurückgegangen – und zwar um 9,6 Prozent oder 17.000 Wohnungen auf nur noch 159.000 Wohnungen. Das bedeutet einen Tiefstand im wiedervereinigten Deutschland. Der Rückgang gegenüber dem Höchststand 1995 mit knapp 603.000 Wohneinheiten beträgt mehr als 73 Prozent.

Von den 159.000 Wohnungen waren 136.500 Neubauwohnungen in Wohngebäuden; das waren 10,3 Prozent weniger als im Jahr 2008. Noch deutlicher war der Rückgang der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern: Dieser betrug 12,9 Prozent auf fast 84.000 Einheiten. Zudem wurden über knapp 26.500 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt – ein Minus von 12,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. ■

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland von 1994 bis 2009



Impressum:

Herausgeber: Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft

Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501

Internet: www.bausparkassen.de