

Tendenzen im Wohnungsbau: Neubau, Umbau, Umnutzung

Wohnungen in Gewerbeobjekten beleben die Quartiere

Neben der erfreulich gestiegenen Zahl von fertiggestellten Wohnungen sind es auch einige andere weniger beachtete Entwicklungen, die im Detail den Wohnungsbau kennzeichnen.

An dieser Stelle sollen drei dieser Entwicklungen im Rahmen des Neubaugeschehens dargestellt werden:

- fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner
 - Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
 - Wohnungen in Nichtwohngebäuden
- Grundlage sind Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes.

Fertiggestellte Wohnungen pro 10.000 Einwohner

So positiv das Wachstum der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu werten ist, so ist es doch angebracht, diese Entwicklung differenzierter zu betrachten. Eine Möglichkeit ist, diese Zahl ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl zu setzen, konkret bezogen auf je 10.000 Einwohner. Hierdurch erfolgt eine Relativierung der Entwicklung und es werden bessere Vergleiche möglich.

Im Jahr 2009 lagen Bayern und Schleswig-Holstein mit je 25 Wohnungen an der Spitze, gefolgt von Baden-Württemberg und

Brandenburg mit jeweils 24 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Das Schlusslicht bildete Bremen mit neun Wohnungen. Die Bandbreite (Abstand zwischen höchstem und niedrigstem Wert) lag somit bei 16. Insgesamt zeigten sich bei den Ländern vier typische Gruppen. Innerhalb der Gruppen sind die Abstände zwischen den Bundesländern gering. Insgesamt zeigt sich auch hier das niedrige Niveau des Wohnungsbaus (siehe Tabelle 1).

2019 bietet sich ein völlig anderes Bild. Die Positionen einiger Bundesländer haben sich erheblich verändert. Die Zahl der Wohnungen pro 10.000 Einwohner ist in allen Ländern gewachsen, zum Teil sogar sehr erheblich, so in Berlin von 11 auf 52. Teilweise erfolgte mehr als eine Verdopplung. An der Spitze lag Hamburg mit 53, gefolgt von Berlin mit 52 Wohnungen. Beachtenswert ist, das es sich hierbei um Stadtstaaten handelt. Am Ende der Tabelle befand sich Sachsen-Anhalt mit 20 Wohnungen. Die Bandbreite hat sich auf 33 vergrößert. Es haben sich fünf typische Gruppen herausgebildet, wie Tabelle 2 zeigt.

Tabelle 1:
Bundesländer nach fertiggestellten Wohnungen pro 10.000 Einwohner im Jahr 2009

Bayern	25
Schleswig-Holstein	25
Baden-Württemberg	24
Brandenburg	24
Mecklenburg-Vorpommern	23
Rheinland-Pfalz	23
Hamburg	20
Nordrhein-Westfalen	18
Hessen	18
Niedersachsen	17
Sachsen-Anhalt	14
Saarland	13
Thüringen	12
Berlin	11
Sachsen	11
Bremen	9

Tabelle 2:
Bundesländer nach fertiggestellten Wohnungen pro 10.000 Einwohner im Jahr 2019

Hamburg	53
Berlin	52
Schleswig-Holstein	47
Bayern	46
Brandenburg	43
Niedersachsen	36
Baden-Württemberg	35
Rheinland-Pfalz	35
Mecklenburg-Vorpommern	33
Bremen	32
Hessen	32
Nordrhein-Westfalen	27
Saarland	26
Sachsen	25
Thüringen	23
Sachsen-Anhalt	20



Der Umbau von Gewerbeimmobilien in Wohnungen fällt zahlenmäßig kaum ins Gewicht. Allerdings ist die Mischnutzung ein wichtiges Instrument zur Belebung von Quartieren.

Es hat sich eine neue Spitzengruppe gebildet, die nicht zufällig von Ländern mit hohem Wohnungsbedarf gebildet wurde. Das geringe Wachstum in den drei mitteldeutschen Ländern deutet auf eine geringe Nachfrage verbunden mit geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit hin.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden können die unterschiedlichsten Anlässe haben, die einzeln oder auch kombiniert auftreten. Generell kommen Instandsetzung, Instandhaltung; Modernisierung (Rekonstruktion), Anpassung und Erweiterung in Betracht. Instandsetzung und Instandhaltung dienen der Beseitigung von Schäden. Sie sichern die weitere Nutzungsfähigkeit des Gebäudes. Modernisierung bringt die Erhöhung der Nutzungsfähigkeit und -qualität, zum Beispiel durch Verbesserung der Wärmedämmung oder Einbau eines Aufzuges. Die Anpassung führt zur Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel wenn Gewerberäume zu Wohnräumen umfunktioniert werden.

Erweiterungen haben die Schaffung zusätzlicher Funktionen oder den Anbau von neuen Gebäudeteilen zum Inhalt. Hierzu zählt etwa der Dachausbau. Häufig werden die verschiedensten Maßnahmen kombiniert.

Im Zeitraum von 2009 bis 2019 wurden 286.219 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertiggestellt. Das waren 11,0 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen. Die höchste Anzahl derartiger Baumaßnahmen wurde 2016 mit 37.436 Maßnahmen realisiert. Der Anteil lag bei 11,1 Prozent. Insgesamt schwankt der Anteil zwischen 9,9 und 13,5 Prozent.



FOTO: PORMEZ/STOCK.ADOBE.COM

Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Auch in Nichtwohngebäuden werden vielfach Wohnungen erstellt. Typisch sind Handels- und Lagergebäude, Hotel- und Gaststättengebäude, soziale Einrichtungen. Sie verbinden Arbeiten und Wohnen. Diese Wohnungen dienen häufig als Dienstwohnungen, aber auch Gewerbe und Wohnen werden häufig unter einem Dach realisiert. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 wurden 43.015 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3,4 Millionen Quadratmeter in Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Das waren 1,9 Prozent der in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen. Ihr Anteil ist also insgesamt sehr gering. Sie dürften jedoch im Einzelfall im Zusammenhang mit der Sicherung des Geschäftsbetriebes durchaus eine große Rolle spielen.

Die Anzahl der Wohnungen schwankt von Jahr zu Jahr erheblich und bewegt sich zwischen 2.795 Wohnungen im Jahr 2010 und 4.866 Wohnung im Jahr 2019. Erkennbar ist ein leichter Wachstumstrend. In den Neunziger -jahren wurden andere Größenordnungen erreicht, so zum Beispiel 15.330 Wohnungen im Jahr 1995.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden schonen Ressourcen und tragen zur Nachhaltigkeit der Gebäudenutzung bei. Das betrifft insbesondere den Einsatz von Massenaustoffen. Sie gewinnen besonders, wenn Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz eingebunden sind. Aber auch der Flächenverbrauch wird reduziert, da bereits in Nutzung befindliche Flächen weiter genutzt werden. Leerstand und Abgang von Wohngebäuden und Wohnungen sind immer noch sehr hoch, sodass noch viele Möglichkeiten bestehen, sie wieder nutzbar zu machen.

In innerstädtischen Quartieren können Wohnungen in Nichtwohngebäuden zusätzlichen Wohnraum schaffen. Das trägt zur Belebung dieser Quartiere bei und vermindert das Verkehrsaufkommen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden können auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit sein.

Fazit

Neben der Entwicklung des Wohnungsneubaus insgesamt lohnt es sich auch, Detailentwicklungen zu beobachten. Sie präzisieren die Gesamtentwicklung und weisen auf besondere Probleme hin.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2019



Autor

Dr. Wolfgang Lange,

Dipl.-Ökonom, freier Autor

ANZEIGE

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung
mit dem Verwalter-Service



Verwalter-Service

Hausbank

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89/55141-499

E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de

www.hausbank.de

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München