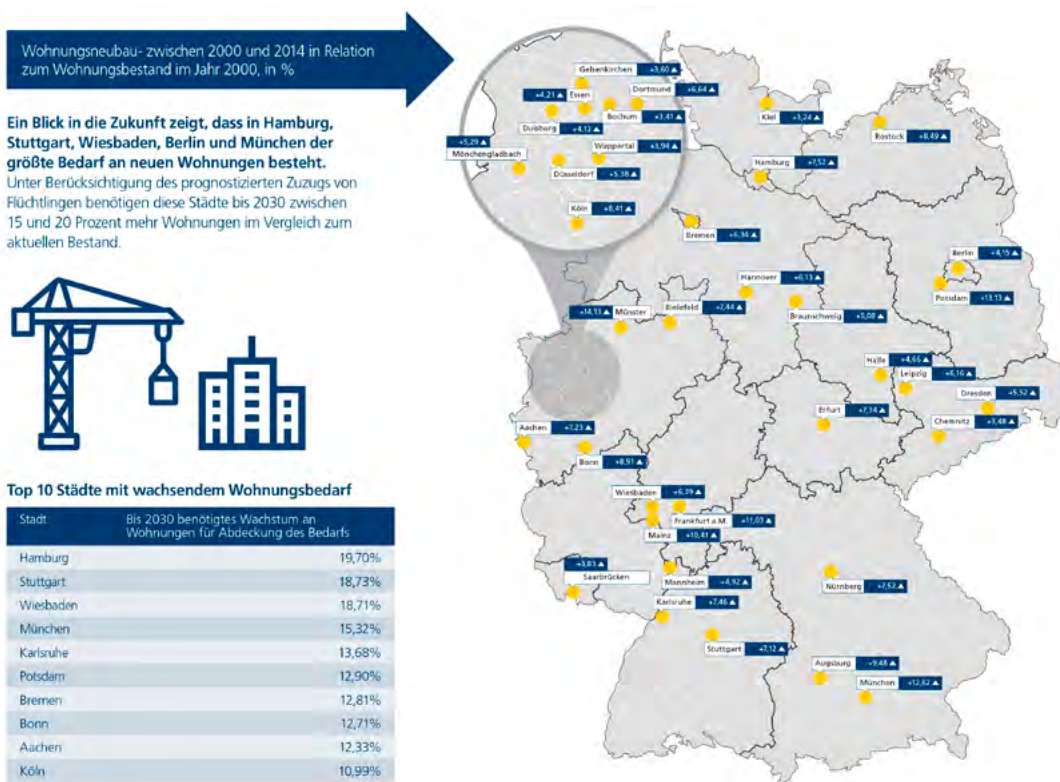


Baukonstruktionen / Bauelemente

Postbankbank Studie “WOHNATLAS 2016 – LEBEN IN DER STADT”: Größter Neubaubedarf bis 2030 in Hamburg, Stuttgart und Wiesbaden

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Hier sind im Vergleich zum Bestand seit 2000 die meisten Neubauwohnungen fertiggestellt worden. In Münster wurden 14 Prozent neue Wohnungen geschaffen, Potsdam und München bringen es auf rund 13 Prozent. Dahinter folgt Frankfurt am Main mit elf Prozent. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie “Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt”, die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.



Postbankstudie - “Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt”. Wo es die meisten Neubauwohnungen gibt: Münster, Potsdam und München an der Spitze, größter Neubaubedarf bis 2030 in Hamburg, Stuttgart und Wiesbaden

Auch unter Berücksichtigung des Abrisses von altem Wohnbestand ist der Zuwachs an Wohnungen insgesamt - der sogenannte Netto-Neubau - in Münster, Potsdam und München mit zehn bis 13 Prozent am größten. In den ostdeutschen Städten Erfurt, Halle (Saale) und Chemnitz wurden dagegen deutlich mehr Wohnungen abgerissen als neu gebaut. Das heißt im Ergebnis, dass trotz eines Neubauanteils von 3,5 bis sieben Prozent im Vergleich zum Bestand im Jahr 2000 insgesamt weniger Wohnungen zur Verfügung stehen als noch vor 15 Jahren. Die Erklärung: In ostdeutschen Regionen wird durch Neubauprojekte eine qualitative Diskrepanz beseitigt. Eigentlich sind ausreichend Wohnungen vorhanden, diese genügen jedoch den heutigen Ansprüchen an den Wohnkomfort oftmals nicht. Abriss und Neubau sind in vielen Fällen günstiger als aufwändige Sanierungen.

Neubau ist nicht gleich teuer - im Gegenteil

“In Städten mit hohem Preisniveau sind in den letzten Jahren besonders viele Neubauwohnungen entstanden”, sagt Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung bei der Postbank. “Gerade in diesen Boom-Städten lohnt es sich aber für Kaufinteressierte, gezielt Neubauwohnungen ins Visier zu nehmen, da diese im Vergleich zu Bestandswohnungen vergleichsweise günstig sind”. So zeigt der Städtevergleich, dass ein um zehn Prozent höheres Preisniveau bei Bestandswohnungen nur durchschnittlich sieben Prozent höhere Preise bei Neubauwohnungen bedeuten.

“Unter den Bestandswohnungen treiben Objekte mit exklusiver Lage die Preise hoch”, so Pfeiffenberger. Durch Abriss und Nachverdichtung entstehen aber vielerorts auch Neubauprojekte in attraktiver Umgebung. Wie viel eine Neubauwohnung in einer Stadt am Ende kostet, wird ganz wesentlich durch den jeweiligen Baulandpreis bestimmt. Aus den Berechnungen der Postbank Studie geht hervor, dass eine Zunahme des Baulandpreises um zehn Prozent zu einem Plus von 3,4 Prozent beim Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen führt.

Wo künftig Neubauwohnungen zu haben sind

Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass in Hamburg, Stuttgart, Wiesbaden, Berlin und München der prozentual größte Bedarf an neuen Wohnungen besteht. Da in diesen Städten in der Vergangenheit relativ wenig neu gebaut wurde, herrscht dort heute schon Wohnungsmangel. Am niedrigsten ist die Wohnungsversorgungsquote in Hamburg, wo für 100 Haushalte nur 92 Wohnungen zur Verfügung stehen. In Stuttgart und Berlin sind dies 93 bzw. 94 Wohnungen. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Zuzugs von Flüchtlingen benötigen diese Städte bis 2030 zwischen 15 und 20 Prozent mehr Wohnungen als dort jetzt zur Verfügung stehen. Vor allem Stuttgart, Wiesbaden und Berlin müssen ihre Bautätigkeit deutlich steigern, da sie ihren Bestand in den vergangenen 15 Jahren um weniger als fünf Prozent ausgebaut haben. Hamburg liegt mit sechs Prozent nur geringfügig darüber. Auch Karlsruhe, Potsdam, Bremen, Bonn, Aachen und Köln müssen ihr Wohnungsangebot um mehr als zehn Prozent steigern. “Städte mit wachsendem Wohnungsbedarf sollte man im Hinblick auf Neubauprojekte im Auge behalten. Sie bieten große Chancen auf Wertsteigerung”, so Postbank-Experte Dieter Pfeiffenberger.

Ralf Palm

Hintergrundinformationen zur Postbank Studie “Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt”

Die Postbank Studie “Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt” wurde unter der Leitung von Michael Bräuninger, Professor an der Helmut-Schmidt-Universität und Experte für Economic Trends Research, durchgeführt. Analysiert wurden die 30 größten deutschen Städte sowie sechs Städte, die jeweils die größten eines Bundeslandes sind und nicht zu den Top 30 gehören. Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die Entwicklung des Wohnungsbestands sowie des Wohnungsbedarfs.



Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

Bautätigkeit und Wohnungsbedarf in 36 untersuchten Städten:

Stadt / Wohnungsneubau- zwischen 2000 und 2014 in Relation zum Wohnungsbestand im Jahr 2000, in %
/ Netto-Neubau* zwischen 2000 und 2014 in Relation zum Wohnungsbestand im Jahr 2000, in % / Wohn-
nungsversorgungsquote je 100 Haushalte 2014 / Bis 2030 benötigtes Wachstum an Wohnungen für Abde-
ckung des Bedarfs

* Neubau-Wohnungen abgezo-
gen Rückbau (Abriss von altem
Bestand)

Münster / +14,13 / +12,53 / 99,84 / 5,60%
Potsdam / +13,13 / +12,04 / 100,49 / 12,90%
München / +12,62 / +10,17 / 94,59 / 15,32%
Frankfurt a.M. / +11,03 / +9,71 / 96,35 / 9,30%
Mainz / +10,41 / +8,95 / 101,75 / 5,64%
Augsburg / +9,48 / +7,17 / 99,83 / 7,42%
Bonn / +8,91 / +7,38 / 99,26 / 12,71%
Rostock / +8,49 / +6,98 / 103,37 / -3,78%
Köln / +8,41 / +5,98 / 97,59 / 10,99%
Hamburg / +7,52 / +6,07 / 91,71 / 19,70%
Nürnberg / +7,52 / +6,00 / 100,65 / 9,19%
Karlsruhe / +7,46 / +6,11 / 93,54 / 13,68%
Bielefeld / +7,44 / +6,68 / 97,12 / 8,41%
Erfurt / +7,34 / -0,94 / 101,81 / -1,27%
Aachen / +7,23 / +5,87 / 98,60 / 12,33%
Stuttgart / +7,12 / +4,46 / 93,15 / 18,73%
Dortmund / +6,64 / +5,21 / 106,22 / -1,07%
Wiesbaden / +6,39 / +4,85 / 94,58 / 18,71%
Bremen / +6,34 / +4,79 / 93,42 / 12,81%
Leipzig / +6,16 / +1,26 / 108,73 / -1,87%
Hannover / +6,13 / +5,59 / 98,74 / 8,40%
Dresden / +5,52 / +1,72 / 97,96 / 9,23%
Düsseldorf / +5,38 / +4,65 / 103,49 / 5,75%
Mönchengladbach / +5,29 / +5,68 / 104,42 / -2,09%
Braunschweig / +5,08 / +5,11 / 95,26 / 9,87%
Mannheim / +4,92 / +3,73 / 102,45 / 7,85%
Halle(Saale) / +4,66 / -7,89 / 113,27 / -16,42%
Essen / +4,21 / +2,38 / 106,61 / -2,74%
Berlin / +4,15 / +3,13 / 94,41 / 16,69%
Duisburg / +4,13 / +1,39 / 105,33 / -3,98%
Wuppertal / +3,94 / +3,30 / 108,35 / -6,53%
Saarbrücken / +3,83 / +2,96 / 101,31 / 1,42%
Gelsenkirchen / +3,60 / +2,12 / 105,76 / -7,35%
Chemnitz / +3,48 / -12,66 / 115,65 -21,51%
Bochum / +3,41 / +1,80 / 101,65 / -0,34%
Kiel / +3,24 / +2,41 / 96,00 / 8,05%



AnNoText
TriMahn

Effektives und automatisiertes
Forderungsmanagement.

