

Bautätigkeit

Das Baugeschehen in Berlin und Brandenburg seit 1991 im Überblick

In diesem Beitrag wird die Entwicklung des Baugeschehens in den Ländern Berlin und Brandenburg¹ dargestellt. Soweit wie möglich wurde als Ausgangspunkt 1991, das Jahr der Vereinheitlichung der Baustatistiken in Deutschland, gewählt. In einigen Fällen müssen die Betrachtungen wegen Lücken im Datenmaterial mit einem späteren Startjahr beginnen. Die Ergebnisse der amtlichen Bautätigkeitsstatistik² (Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bauüberhang, Bauabgang) enthalten Aussagen zu Art, Umfang und vielen weiteren Sachverhalten zu Bauten im Hochbau (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Des Weiteren werden mit ihren Angaben der Wohngebäude- und Wohnungsbestand fortgeschrieben. Schwerpunkt der folgenden Ausführungen sind die Baufertigstellungen und die Bestandsfortschreibungen in den Ländern Berlin und Brandenburg. Auf den Bauüberhang wird nicht eingegangen. Kurze methodische Erläuterungen werden an entsprechender Stelle vorgenommen³. Nach einer kurzen Beschreibung der Ausgangssituation in der gesamten Region erfolgen die Langzeitbetrachtungen zuerst für Berlin, dann für Brandenburg. Die Wohnungsversorgung in beiden Ländern wird danach im Verhältnis zur Lage in Deutschland beleuchtet. Abgeschlossen wird mit einem gemeinsamen Ausblick auf zu erwartende Entwicklungen. Regionale und sonstige tiefer gehende Analysen sind in diesem Beitrag nicht vorgesehen.

Ausgangslage in Berlin und Brandenburg

Mit der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands fallen in Berlin die innerstädtischen Grenzen und die Stadt erhält wieder ein Umland, mit dem es in wechselseitige Beziehungen treten kann. Der Hauptstadtbeschluss von Mitte 1991, nachdem Berlin Sitz von Parlament und Regierung wird, fördert die ohnehin positive Grundstimmung in beiden Ländern hinsichtlich eines allseitigen Aufschwungs erheblich.

Daneben gibt es hohe Förderungen für Wohnungsbaumaßnahmen und Wirtschaftsansiedlungen. Ein beispielloser Bauboom setzt in beiden Ländern ein. Es werden neue Wohnsiedlungen errichtet, in Berlin vorwiegend im Ostteil, in Brandenburg vorwiegend im Berliner Umland. Neue Verwaltungs-, Büro- und sonstige Gebäude, die nicht überwiegend Wohnzwecken dienen (Nichtwohngebäude), werden gebaut, bestehende Gebäude aller Art in großem Umfang saniert, besonders Altbauten. Schlechte Gebäudezustände führen in beiden Ländern zu umfangreichen Abrissarbeiten, die auch den Rückbau von Plattenbauten betreffen.

Der erwartete Zuzug von Einwohnern fand in beiden Ländern, über den gesamten Zeitraum betrachtet, nicht statt. So wuchs in Berlin zwar die Bevölkerungszahl bis 1993, ging dann aber zurück und hat – trotz permanenter Steigerungen ab 2005 – bis heute den Stand von 1991, wenn auch knapp, nicht wieder erreicht. Brandenburg dagegen musste bis 1995 Bevölkerungsverluste hinnehmen, verzeichnete dann bis 2000 Gewinne. Danach nahm die Bevölkerungszahl wieder ab, um dann ab 2007 beständig und mit fallender Tendenz unter dem Stand von 1991 zu liegen.

Berlin

53 700 neue Gebäude und 190 800 Wohnungen fertiggestellt

In den Jahren 1991 bis 2009 wurden in Berlin 48 624 neue Wohngebäude (incl. Wohnheime) mit 161 406 Wohnungen errichtet (Tabelle 1). Weitere 4 219 Wohnungen wurden in neu erbauten Nichtwohngebäuden und 25 202 durch Baumaßnahmen fertiggestellt (Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden umgebaut wurden, können bei Zusammenlegung den Bestand auch mindern). Gut drei Viertel aller Wohnungen entstanden bereits bis 1999.

Tab. 1

Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen in Berlin 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)

Zeitraum	neue Wohngebäude			Wohnungen insgesamt	Wohnfläche	Fläche/Wohnung
	Ins-gesamt	Wohnungen	Wohnungen/Gebäude			
	Anzahl			1 000 m ²	m ²	
1991 bis 1999 ...	25 949	122 172	4,7	144 294	11 969	83,0
2000 bis 2004	12 642	24 114	1,9	28 505	3 258	114,3
2005 bis 2009	10 033	15 120	1,5	18 028	2 330	129,2
Insgesamt	48 624	161 406	3,3	190 827	17 557	92,0

1 Mit Brandenburg ist in diesem Beitrag immer das Land, niemals die Stadt gemeint.

2 Die Bautätigkeitsstatistik liefert Informationen über die gemäß Landesbauordnung genehmigungs- und zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben im

Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird.

3 Tiefer gehende Informationen sind früheren Beiträgen dieser Zeitschrift zu entnehmen oder direkt beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zu erfragen. Vieles findet sich auch auf der Homepage des Amtes: www.statistik-berlin-brandenburg.de

Abb. 1 **Fertiggestellte neue Gebäude in Berlin 1991 bis 2009**

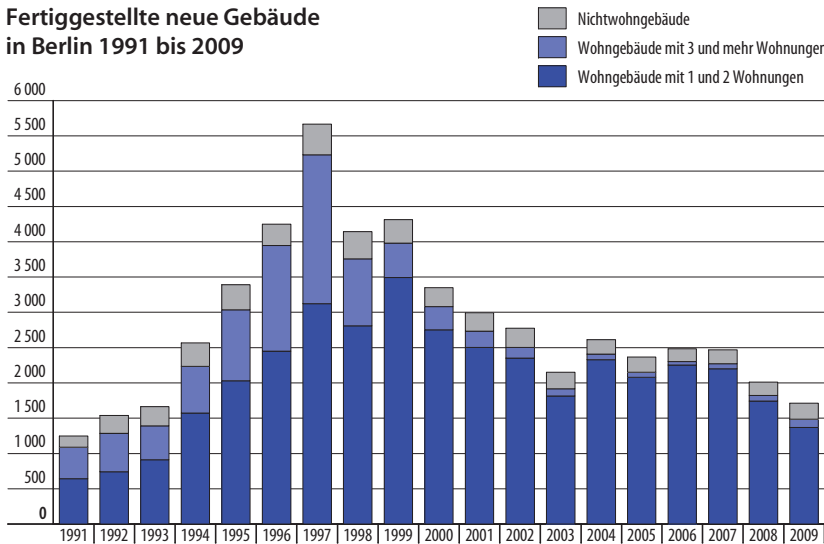
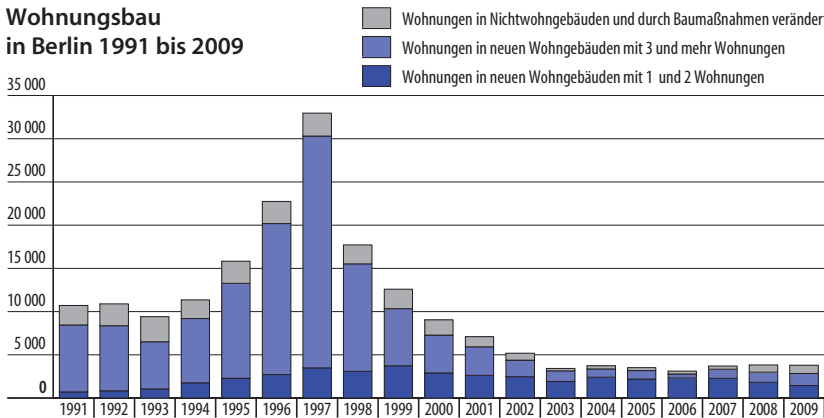


Abb. 2 **Wohnungsbau in Berlin 1991 bis 2009**



Tab. 2 **Fertiggestellte neue Nichtwohngebäude in Berlin 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)**

Zeitraum	Nichtwohngebäude	Nutzfläche	Fläche/Nichtwohngebäude
	Anzahl	1000 m ²	m ²
1991 bis 1999 ...	2 828	7 929	2 804
2000 bis 2004 ...	1 239	3 961	3 197
2005 bis 2009 ...	1 005	2 528	2 515
Insgesamt	5 072	14 418	2 842

Tab. 3 **Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)**

Zeitraum	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
	Anzahl	
1991 bis 1999 ...	15 279	1 898
2000 bis 2004 ...	6 311	943
2005 bis 2009 ...	4 081	676
Insgesamt	25 671	3 517

Zusammen mit den 5 072 neuen Nichtwohngebäuden (Tabelle 2) gab es in dem Zeitraum 53 696 Gebäudeneubauten. Im Jahr 2009 wurden nur noch 1 487 Wohngebäude neu und 3 815 Wohnungen neu bzw. umgebaut. Diese Wohnungen hatten eine durchschnittliche Größe vom 126 m² und waren damit um gut 50 % größer als 1991. Obwohl der Neubau von Wohngebäuden nach 1997 rückläufig war, liegt er immer noch deutlich über dem Stand von 1991 (Abbildung 1).

Im Jahr 2009 wurden gut doppelt so viel Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen errichtet wie 1991, wogegen die Zahl der Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) um fast drei Viertel zurückging. Bei den Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen

ist über den gesamten Zeitraum hinweg festzustellen, dass fast ausschließlich Einfamilienhäuser gebaut wurden (im Mittel 1,0 bis 1,1 Wohnungen in diesen Gebäuden). Die Größe neu errichteter Mehrfamilienhäuser lag 1991 im Durchschnitt bei 17 Wohnungen und 2009 bei 12 Wohnungen, nachdem 2006 mit 9 Wohnungen pro Gebäude das Minimum registriert wurde. In den 2009 gebauten Mehrfamilienhäusern, deren Anteil am Wohnungsneubau nur noch knapp 8 % betrug, wurden fast 49 % der Wohnungen errichtet. Die Abbildung 2 verdeutlicht, dass in Berlin in den letzten Jahren kaum noch neue Wohnungen in nennenswertem Umfang entstanden sind.

In den vergangenen 19 Jahren entstanden außerdem 5 072 neue Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von 14,4 Mill. m². Allein durch Totalabriss war bei diesem Gebäudetyp im gleichen Zeitraum jedoch ein Abgang von 9,8 Mill. m² Nutzfläche, also fast 70 % der neu errichteten Fläche, zu verzeichnen. Im Wohnungsbau betrug dieser Abgang nur 6%. Obwohl auch die Zahl neu gebauter Nichtwohngebäude bis 1997 anstieg und danach rückläufig war, lag sie doch in keinem der betrachteten Jahre

unterhalb des Ausgangswertes von 1991. Mit dieser Entwicklung geht in etwa die der damit neu geschaffenen Nutzflächen einher. Die Abbildung 3 zeigt die Anteile der auf die Gebäudearten entfallenden neu errichteten Nutzflächen in Nichtwohngebäuden, und zwar wegen der Datenlage erst seit 1994. Es ist jedoch zu beachten, dass auch die Nutzfläche

eines neuen Nichtwohngebäudes nur einer, nämlich der überwiegenden Nutzungsart, zugeordnet werden kann. So entstanden über den gesamten Zeitraum von 16 Jahren zwei Drittel der neu gebauten Nutzflächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden und in Handels- und Lagergebäuden. Fabrik- und Werkstattgebäude folgten mit einem Anteil von 7 %, Hotels und Gaststätten mit 6 % und Anstaltsgebäude mit 5 %.

29 200 Gebäude baulich verändert

Neben den Neubauten wurden seit 1991 an 29 188 Gebäuden Baumaßnahmen – das sind Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Wiederherstellung – durchgeführt, zu fast 90 % an Wohngebäuden (Tabelle 3). Im Jahr

Abb. 3 Verteilung der Nutzfläche neuer Nichtwohngebäude in Berlin nach Nutzungsart der Gebäude 1994 bis 2009

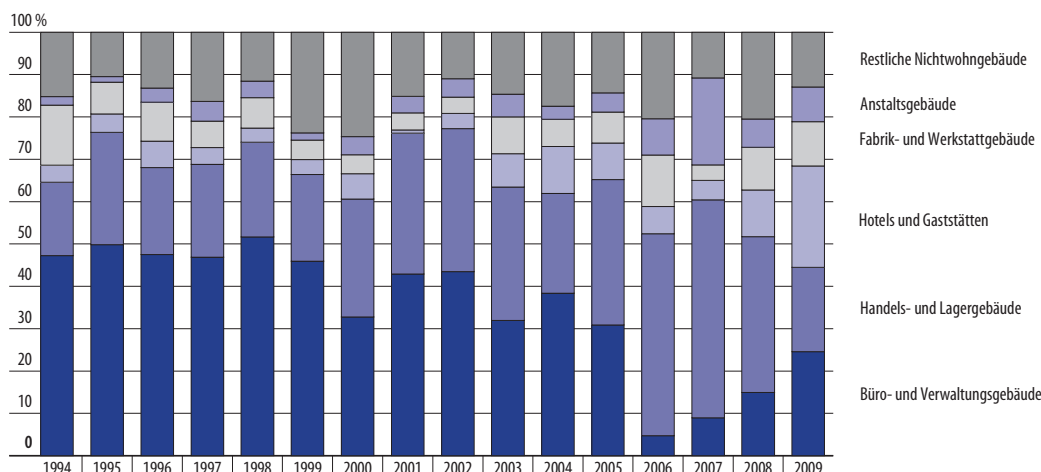
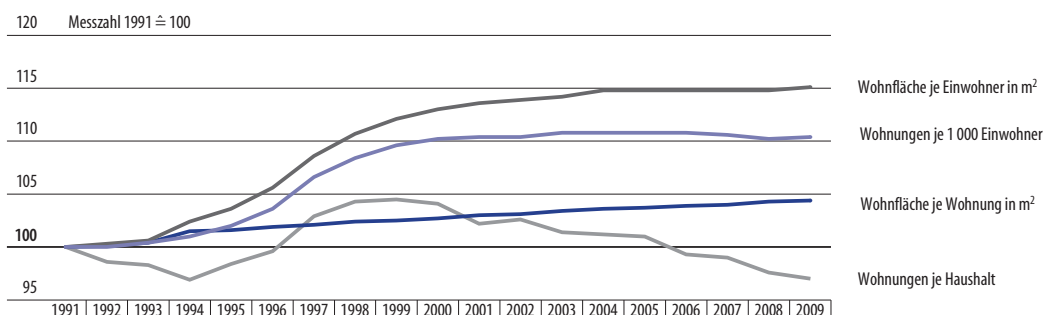


Abb. 4 Indikatoren der Wohnungsversorgung in Berlin 1991 bis 2009



2009 wurden bauliche Veränderungen an 713 Wohngebäuden und 130 Nichtwohngebäuden verzeichnet – in beiden Fällen mit die niedrigsten Fallzahlen im Zeitverlauf und um 50 % bzw. 45 % unter dem Ausgangswert. Derartige Aktivitäten werden in der Tendenz seit 1991 immer weniger registriert. Die Zahl der durch Baumaßnahmen fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat sich jedoch seit 2008 gegenüber den Vorjahren mehr als verdoppelt (höhere Werte gab es nur vor 2002), sodass deren Anteil am gesamten Wohnungsbau seitdem bei gut 20 % liegt (bei 13 % über den gesamten Zeitraum).

Wohnungsbestand um 10 % gestiegen

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg führt im Rahmen des bundesstatistischen Programms – wie alle Länder – eine Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (ohne Wohnheime) durch, basierend auf der letzten Gebäude- und Wohnungszählung. Für Berlin-West und die alten Bundesländer war das 1987 und für Berlin-Ost und die neuen Bundesländer 1995. Zum Wohngebäudebestand im vereinten Berlin gibt es erst seit 1994 belastbare Zahlen. Nach diesen Berechnungen waren zum Jahresende 2009 in Berlin 1 894 564 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vorhanden, 10 % mehr als 1991.

Von den seit 1991 neu errichteten 190 827 Wohnungen blieben also netto und für ausschließlich Wohnzwecke 171 422 übrig. Die Differenz von 19 405 Wohnungen liegt an Totalabgängen, Baumaßnahmen wie z. B. Zusammenlegungen von Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen, Nutzungsänderungen und anderem. Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ist seit 1994 um 25 % und damit überdurchschnittlich gestiegen; deren Anteil an allen Wohnungen erhöhte sich von 9 % im Jahr 1994 auf 10 % 2009. Wohnungen in Nichtwohngebäuden liegen, obwohl leicht steigend, auch 2009 noch unter 1 % des gesamten Bestandes. Die Wohnungsversorgung in Berlin hat sich also in der Summe durchaus verbessert, da die Bevölkerungszahl von 1991 bisher nicht wieder erreicht wurde (Abbildung 4). 1991 gab es pro 1 000 Einwohner 500 Wohnungen und 19 Jahre später 552 (zum Vergleich: Zum Jahresende 1990 waren es im Westteil 500 und im Ostteil der Stadt 497 Wohnungen pro 1 000 Einwohner). Die Zahl der Haushalte⁴ dagegen ist von 1991 bis 2009 um 13 % gestiegen, und damit stärker als der Wohnungsbestand, sodass die Zahl der Wohnungen je 1 000 Haushalte von 982 auf 953 sank.

Im Rahmen der Fortschreibung wurden 315 205 Wohngebäude für das Jahresende 2009 berechnet – ein Plus von 16 %. Von Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen gab es 25 % mehr, von Mehrfamilienhäusern nur knapp 6 %. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern an allen Wohngebäuden sank dadurch von fast 50 % auf 45 %.

4 Die Angaben sind Ergebnisse des Mikrozensus, einer jährlich durchgeführten Befragung des AFS Berlin Brandenburg bei einem Prozent der Haushalte, die Auskunft über die wirtschaftliche und soziale Lage der Bevölkerung gibt.

Brandenburg

173 700 neue Gebäude und 272 400 Wohnungen entstanden

Im Vorfeld der Betrachtung des Baugeschehens in Brandenburg ist zu erwähnen, dass für die Jahre 1991, 1992 und voraussichtlich auch 1993 die Fertigstellungen zu niedrig ausgewiesen sind, weil – anders als in Berlin-Ost – für jene aus Bauvorhaben, die bereits in der DDR genehmigt wurden, keine Zahlen vorliegen. In den Jahren 1991 bis 2009 wurden in Brandenburg 158 017 neue Wohngebäude (incl. Wohnheime) mit 242 875 Wohnungen gebaut (Tabelle 4). In neuen Nichtwohngebäuden wurden 6 336 Wohnungen fertiggestellt und durch Baumaßnahmen weitere 23 228.

Fast 60 % aller Wohnungen entstanden bereits bis 1999.

Zusammen mit den 15 654 neuen Nichtwohngebäuden (Tabelle 5) wurden in den betrachteten 19 Jahren 173 671 Gebäude neu gebaut. Im Jahr 2009 gab es noch 4 047 Wohngebäudeneubauten und 6 043 neue oder umgebaute Wohnungen. Diese Wohnungen hatten eine durchschnittliche Größe vom 113 m². Wenn man wegen der Datenlücken 1994 als Vergleichsjahr heranzieht, ergibt sich ein Anstieg der Wohnfläche je Wohnung um 18 %. Der Neubau von Wohngebäuden erreichte mit 16 038 im Jahr 1998 seinen Höhepunkt, um danach kontinuierlich – und seit 2007 unter den Stand von 1994 – abzufallen (Abbildung 5). Mehrfamilienhäuser, deren Anteil am gesamten Gebäudeneubau ohnehin sehr gering ist, wurden im Jahr 2009 nur noch 102 Stück gebaut – 16 % von 1994. Die neu errichteten Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen waren überwiegend Einfamilienhäuser (im Durchschnitt 1,1 Wohnungen je Gebäude) und repräsentieren 70 % des Wohnungsneubaus innerhalb dieser Zeit. Wie Abbildung 6 zu entnehmen, war der Höhepunkt des Wohnungsbaus in Brandenburg Ende der 90er Jahre. Dabei entstanden neue Wohnungen auch in erheblichem Umfang in Mehrfamilienhäusern. Zu erwähnen ist allerdings, dass der Totalabriss von Wohngebäuden seit 1991 bei gut 4 Mill. m² lag, das sind mehr als 15 % der neuen Wohnfläche, und zu 80 % nach 2001 stattfand. Die Nutzfläche der seit 1991 entstandenen Nichtwohngebäude wurde mit 17,6 Mill. m² errechnet. Hier war durch Totalabriss im gleichen Zeitraum, aber mit sinkender Tendenz, ein Abgang von 14,2 Mill. m² zu verzeichnen, sodass netto nur 3,6 Mill. m² Nutzfläche in Nichtwohngebäuden in den 19 Jahren hinzukamen.

Der Neubau von Nichtwohngebäuden erreichte seinen Höhepunkt in den Jahren 1994 bis 1999, 2009 waren es mit 598 Nichtwohngebäuden nur noch knapp 50 %

Abb. 5 **Fertiggestellte neue Gebäude in Brandenburg 1994 bis 2009**

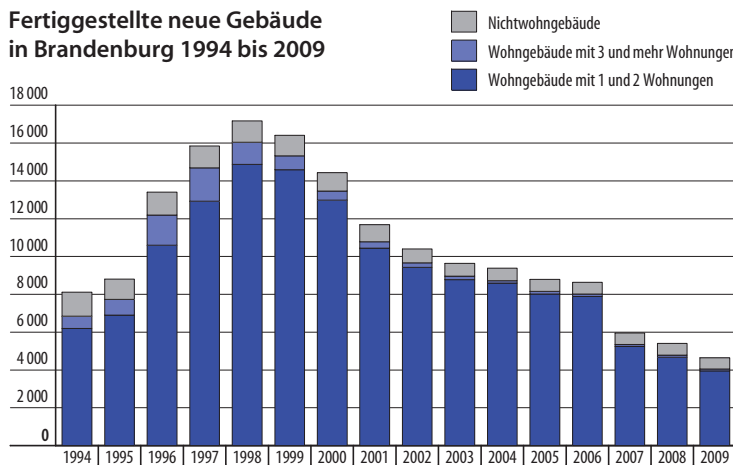
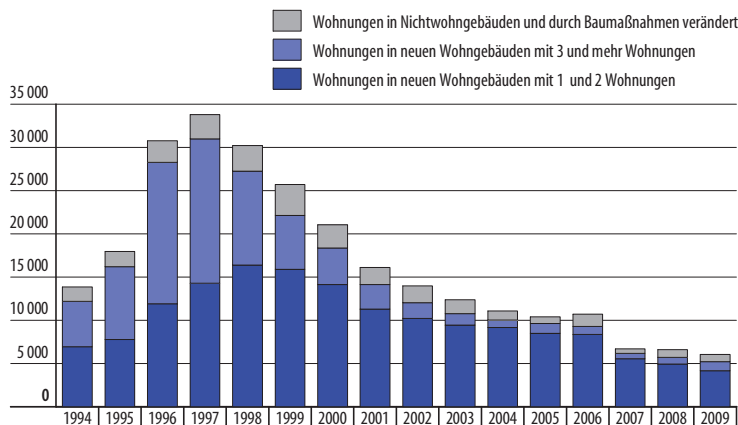


Abb. 6 **Wohnungsbau in Brandenburg 1994 bis 2009**



Tab. 4 **Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen in Brandenburg 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)**

Zeitraum	neue Wohngebäude			Wohnungen insgesamt	Wohnfläche 1000 m ²	Fläche / Wohnung m ²
	Ins-gesamt	Wohnungen	Wohnungen/Gebäude			
	Anzahl					
1991 bis 1999 ...	76 080	141 644	1,9	157 461	14 565	92,5
2000 bis 2004 ...	51 583	65 285	1,3	74 559	8 060	108,1
2005 bis 2009 ...	30 354	35 946	1,2	40 419	4 708	116,5
Insgesamt	158 017	242 875	1,5	272 439	27 333	100,3

Tab. 5 **Fertiggestellte neue Nichtwohngebäude in Brandenburg 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)**

Zeitraum	Nichtwohngebäude	Nutzfläche	Fläche/Nichtwohngebäude
	Anzahl	1000 m ²	m ²
1991 bis 1999 ...	8 639	10 548	1 221
2000 bis 2004 ...	3 953	4 107	1 039
2005 bis 2009 ...	3 062	2 978	972
Insgesamt	15 654	17 632	1 126

Abb. 7 Verteilung der Nutzfläche neuer Nichtwohngebäude in Brandenburg nach Nutzungsart der Gebäude 1994 bis 2009

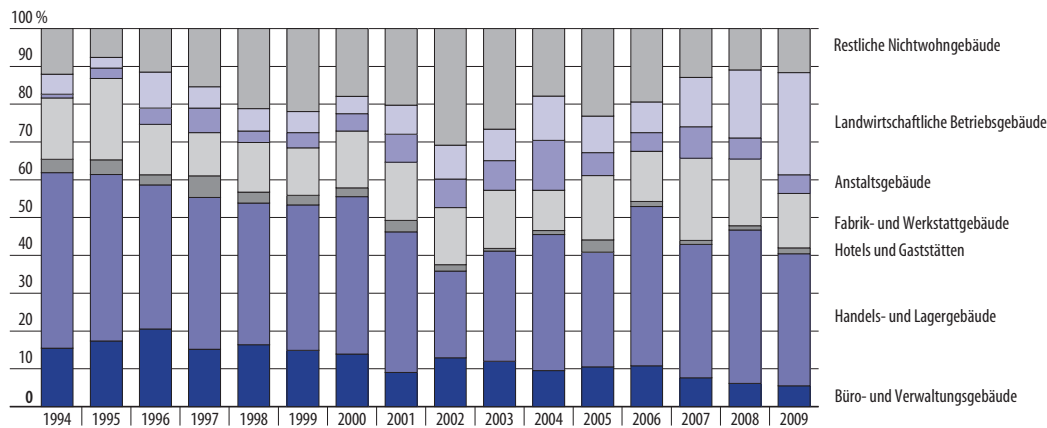
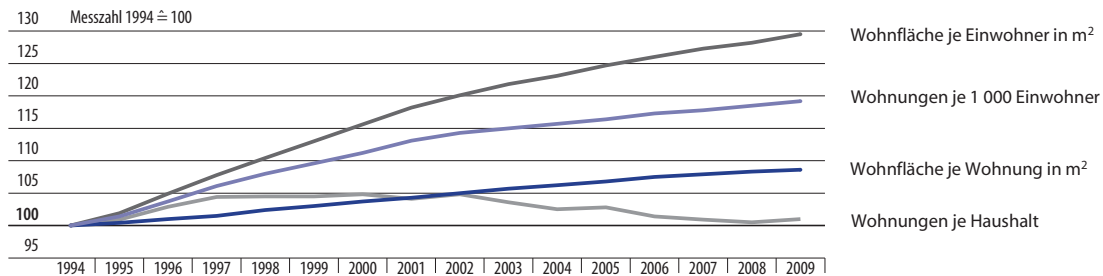


Abb. 8 Indikatoren der Wohnungsversorgung in Brandenburg 1994 bis 2009



von 1994. Diese Entwicklung entsprach in etwa der der neu geschaffenen Nutzflächen. Die Abbildung 7 zeigt die Anteile der auf die Gebäudearten seit 1994 entfallenden neu errichteten Nutzflächen. So entstanden über den gesamten 16-jährigen Zeitraum 38 % der neu geschaffenen Nutzflächen in Handels- und Lagergebäuden. Auf Fabrik- und Werkstattgebäude und Büro- und Verwaltungsgebäude entfielen zusammen 30 %. Flächen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude hatten einen Anteil von gut 8 %. Anstaltsgebäude sowie Hotels und Gaststätten folgten mit 5 % bzw. knapp 3 %.

48 800 Gebäude baulich verändert

Neben den Neubauten wurden im Betrachtungszeitraum 48 785 Gebäude umgebaut, ausgebaut, erweitert oder wieder hergestellt, und zwar zu gut 80 % Wohngebäude betreffend (Tabelle 6). Die Jahre 1998 bis 2001 waren mit über 3 000 Baumaßnahmen pro Jahr die Hochzeiten bei Veränderungen an Wohnge-

bäuden. In dieser Zeit wurde mehr als ein Drittel aller Baumaßnahmen durchgeführt, danach war die Tendenz fallend. Die Entwicklung bei den Nichtwohngebäuden verlief seit 1999 (641 Maßnahmen) rückläufig. Im Jahr 2009 wurden noch bauliche Veränderungen an 1 302 Wohngebäuden und 322 Nichtwohngebäuden verzeichnet – in beiden Fällen die niedrigsten Fallzahlen seit 1994. Der Anteil der durch Baumaßnahmen fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am gesamten Wohnungsbau über den betrachteten Zeitraum liegt bei 8,5 %. Auf diese Art entstandene Wohnungen sind, mit einigen Schwankungen, in der Tendenz seit 2001 rückläufig.

Wohnungsbestand um 18 % gestiegen

Die Fortschreibungen des Wohnungs- und Gebäudebestandes (ohne Wohnheime), die das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg jährlich durchführt, ergaben zum Jahresende 2009 für Brandenburg 1 277 930 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit fast 18 % mehr als 1991. Von den seit 1991 neu errichteten 272 439 Wohnungen blieben also netto und für ausschließlich Wohnzwecke 191 275 übrig. Die Differenz von 81 164 Wohnungen entsteht durch Totalabgänge, Baumaßnahmen wie z. B. Zusammenlegungen von Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen, Nutzungsänderungen und anderem.

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen ist seit 1994, seitdem es auch in Brandenburg erst belastbare Zahlen zu Gebäuden gibt, um 35 % und damit überdurchschnittlich gestiegen. Deren Anteil an allen Wohnungen erhöhte sich damit von 42 % im Jahr 1994 auf 48 % 2009. Wohnungen in Nichtwohngebäuden lie-

Tab. 6 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Brandenburg 1991 bis 2009 (ausgewählte Zeiträume)

Zeitraum	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
	Anzahl	
1991 bis 1999 ...	17 768	3 877
2000 bis 2004 ...	14 062	2 584
2005 bis 2009 ...	8 437	2 057
Insgesamt	40 267	8 518

gen, obwohl generell leicht steigend, auch 2009 unter 2 % des gesamten Bestandes. Die Wohnungsversorgung in Brandenburg hat sich durch die umfangreichen Bauaktivitäten und den Bevölkerungsrückgang sehr verbessert. So gab es 1991 pro 1 000 Einwohner 427 Wohnungen und 19 Jahre später 509 (zum Vergleich: Zum Jahresende 1990 gab es in Brandenburg 421 Wohnungen pro 1 000 Einwohner). Die Zahl der Haushalte ist von 1991 bis 2009 um 20 %, damit etwas stärker als der Wohnungsbestand, gestiegen. Die Zahl der Wohnungen je 1 000 Haushalte ging dadurch zwar zurück, aber auf einem hohen Niveau – von 1 046 auf 1 026 Wohnungen. Ein Überblick über die Indikatoren der Wohnungsversorgung in Brandenburg im Zeitverlauf findet sich in Abbildung 8.

Zur Entwicklung des Wohngebäudebestandes ist festzustellen, dass deren Zahl seit 1994 um 31 % auf 616 838 im Jahr 2009 gestiegen ist. Das sind fast doppelt so viele wie in Berlin, bedingt durch die hohe Zahl der Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen, die in Brandenburg in 2009 einen Anteil von 86 % (in Berlin von 10 %) hatten. Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen gab es seit 1994 fast 37 % und Mehrfamilienhäuser nur gut 6 % mehr.

Deutschland

Wohnungsversorgung erheblich verbessert⁵

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland hat seit 1991 um 18 % zugenommen. Die Bevölkerungszahl war 2009 noch um knapp 2 % über der von 1991 (ist aber seit 2003 konstant rückläufig). Brandenburg lag mit einem Zuwachs von ebenfalls 18 % neu erbauter Wohnungen an der Spitze der neuen Bundesländer. In Berlin betrug der Anstieg 10 %. Ein Plus von mehr als 20 % vermeldeten Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Die Abbildung 9 gibt einen Überblick über den Wohnungsbestand je 1 000 Einwohner in den Jahren 1995 und 2009 nach Bundesländern. Danach hat sich die Wohnungsversorgung deutlich verbessert und Brandenburg und Berlin liegen in den betrachteten Jahren über dem Bundesdurchschnitt von 439 Wohnungen im Jahr 1995 und 491 Wohnungen im Jahr 2009. Die neuen Bundesländer haben mittlerweile alle die Grenze von 500 Wohnungen pro 1 000 Einwohner überschritten. In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Berlin kommen inzwischen im Durchschnitt auf 1 000 Einwohner mehr als 550 Wohnungen. Es wurde in den Jahren nicht nur mehr, sondern auch größer gebaut. So stieg die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland von 83,6 m² im Jahr 1995 auf 86,6 m² und damit um knapp 4 %. Im gleichen Zeitraum konnte für Berlin ein Anstieg der Wohnfläche von ebenfalls knapp 4 % und für Brandenburg von 18 % berechnet werden. In den neuen Bundesländern, den drei Stadtstaaten und Nordrhein-Westfalen wird kleiner gebaut als in den restlichen alten Bundesländern. So wurden 2009 durchschnittliche Wohnungsgrößen von 70,0 m² für Sachsen bis zu 85,1 m² für Nordrhein-Westfalen ermittelt, Berlin lag mit 70,5 m² am unteren Ende und Brandenburg mit 78,4 m² in der Mitte der Spanne.

Abb. 9 Wohnungsbestand je 1 000 Einwohner in Deutschland 1995 und 2009 nach Bundesländern

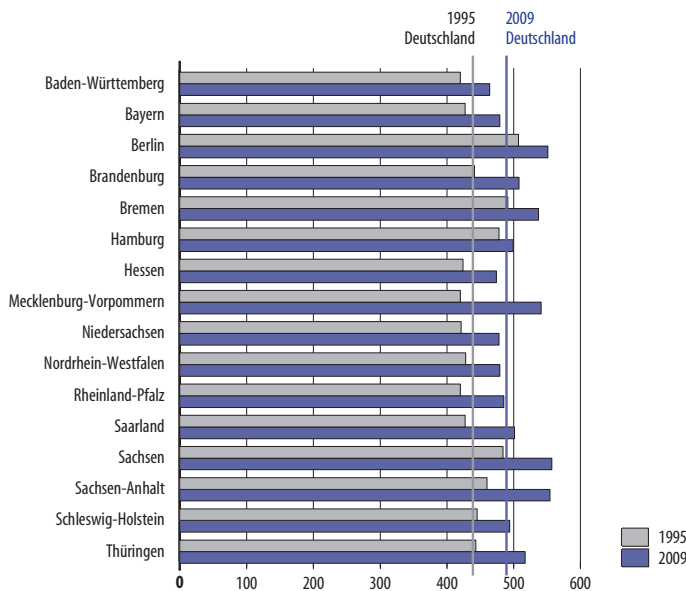
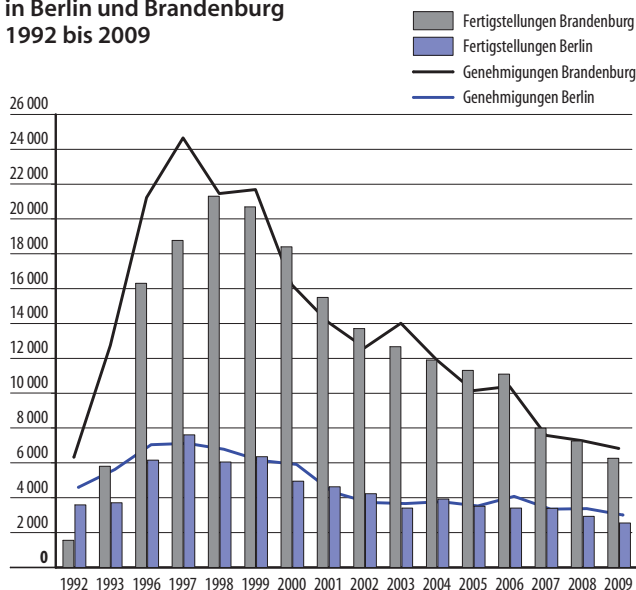


Abb. 10 Genehmigungen und Fertigstellungen neuer oder baulich veränderter Gebäude in Berlin und Brandenburg 1992 bis 2009



⁵ Das den folgenden Ausführungen zugrunde liegende Zahlenmaterial für Deutschland und Bundesländer wurde Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes bzw. Auswertungen der Online-Datenbanken der amtlichen Statistik entnommen.

Wieder mehr Baugenehmigungen in Berlin und Brandenburg

Am Ende des Beitrages bleibt festzuhalten, dass in den betrachteten 19 Jahren in beiden Ländern durch Neubauten oder Baumaßnahmen eine stolze Zahl neuer oder baulich veränderter Gebäude und Wohnungen geschaffen wurden – in Berlin rund 82 900 Gebäude und 190 800 Wohnungen, in Brandenburg 222 500 Gebäude und 272 400 Wohnungen. Genehmigungen wurden in diesem Zeitraum in Berlin für rund 92 300 Bauvorhaben an Gebäuden und für 212 600 Wohnungen erteilt, in Brandenburg für 252 700 Bauvorhaben an Gebäuden und für 318 200 Wohnungen. Die Kosten dieser Bauvorhaben waren in der Summe in Berlin mit 62,0 Mrd. EUR und in Brandenburg mit 57,3 Mrd. EUR veranschlagt worden. Die Verläufe von Fertigstellungen und Genehmigungen von 1992 bis 2009 in Berlin und Brandenburg sind aus Abbildung 10 ersichtlich.

Hervorzuheben ist insbesondere, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen besser geworden ist und beide Länder in Deutschland überdurchschnittlich positioniert sind. Ob jedoch auch genügend Mietwohnungen in der nachgefragten regionalen Verteilung, der Lage, Größe, Ausstattung und vor allem der Miethöhe zur Verfügung stehen, kann hier nicht beurteilt werden. Festzustellen ist jedoch, dass der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäu-

sern in beiden Ländern in den letzten Jahren praktisch kaum stattfand. Hinzu kommt, dass der Anteil von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen durch Neu- oder Umbau fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2009 in Berlin bei ungefähr 30 % und in Brandenburg bei 5 % lag. Die Wohnungsbaugenehmigungen weisen in Berlin für jenes Jahr sogar einen Eigentumswohnungsanteil von 41 % aus, während er in Brandenburg unverändert blieb.

Die Zahl der Baugenehmigungen wird als Konjunkturindikator zur Beurteilung des Baumarktes betrachtet. So war das Jahr 1997 in beiden Ländern das mit der jeweils höchsten Zahl der Bauvorhaben (Berlin 7 000, Brandenburg 24 700) und seitdem ist der Trend bis 2009 rückläufig (Abbildung 10). Erst im Jahr 2010 wurde nun für beide Länder wieder ein Anstieg der Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau registriert. Von Januar bis August wurden in Berlin mit 2 160 Baugenehmigungen 14 % mehr erteilt als im Vorjahreszeitraum – allerdings nicht für Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, in starkem Maße aber für 1 bis 2 Familienhäuser und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungsumbauten. In Brandenburg ist mit 4 736 Bauvorhaben der Anstieg mit 5 % moderater, aber es ist vor allem deutlich mehr Wohnungsneubau, speziell in Mehrfamilienhäusern geplant.

Autorin: Gabriele Gruber

Quellen

- Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869).
- „Intensive Bautätigkeit im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin“; „Berliner Statistik – Monatsschrift“, Heft 1-6, 2000.
- Evers, Klaus; „Bauboom zwischen Stagnation der Bevölkerung und Strukturwandel der Wirtschaft“; „Berliner Statistik – Monatsschrift“, Heft 11, 2005.