

Der Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz im Jahr 2000

Die Ergebnisse der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik der Jahre 1997 bis 1999 haben gezeigt, dass sich die Gewichte des Wohnungsbauge-schehens in Rheinland-Pfalz in Richtung Eigenheimbau verschoben haben. Diese Entwicklung hat sich im ab-gelaufenen Berichtsjahr fortgesetzt. Im Zentrum der Bauaktivitäten im Wohnbau des vergangenen Jahres stand wiederum die Bildung von Wohneigentum, dage-gen war die Schaffung von Mietwohnraum erneut stark rückläufig.

Insgesamt zeigten im Vergleich zum Vorjahr alle Pa-rameter der Baugenehmigungsstatistik des Jahres 2000 nach unten. Offensichtlich geht auch der Eigen-heimbau nach den Rekordergebnissen des Jahres 1999 nun in eine Phase der Konsolidierung über. Trotz der zu verzeichnenden Genehmigungsrückgänge auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist das Gesam-tergebnis des Jahres 2000 im Einfamilienhausbau hin-sichtlich der Anzahl der genehmigten Gebäude bzw. Wohnungen im Vergleich zu den Ergebnissen der letz-ten zehn Jahre immer noch als leicht überdurchschnitt-lich zu bezeichnen. Hingegen nahm die geplante Er-richtung von Mietwohnungen wiederum mit einer hohen zweistelligen negativen Veränderungsrate ab. Es ist festzustellen, dass sich die Bauwirtschaft im rheinland-pfälzischen Wohnungsbau im Jahre 2000 vorwiegend auf die Errichtung von Eigenheimen stützen musste, der Mietwohnungsbau als zweiter wichtiger Eckpfeiler der Wohnungsbauwirtschaft trat etwas in den Hintergrund.

Nur noch rund 4 600 neue Geschosswohnungen ge-nemigt

Die rheinland-pfälzischen Bauaufsichtsbehörden ge-nemigten im vergangenen Berichtsjahr den Bau von 4 639 Geschosswohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Gegenüber dem Ergebnis von 1999 (6 184) ging die Zahl der Baufreigaben für Mehrfamilienhauswohnungen erneut um 25% bzw. um 1 500 Einheiten zurück. Seit dem Jahr 1994 (21 860) hat sich die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhauswoh-nungen kontinuierlich bis auf 4 639 im Jahr 2000 ver-ringert. Der Anteil der Mietwohnungen an allen genehmigten Neubauwohnungen im Wohnbau (16 585) betrug

im Jahr 2000 nur noch 28%. 1999 hatte dieser Anteil noch bei rund 30% gelegen, im Rekordjahr 1994 waren es sogar 58% gewesen.

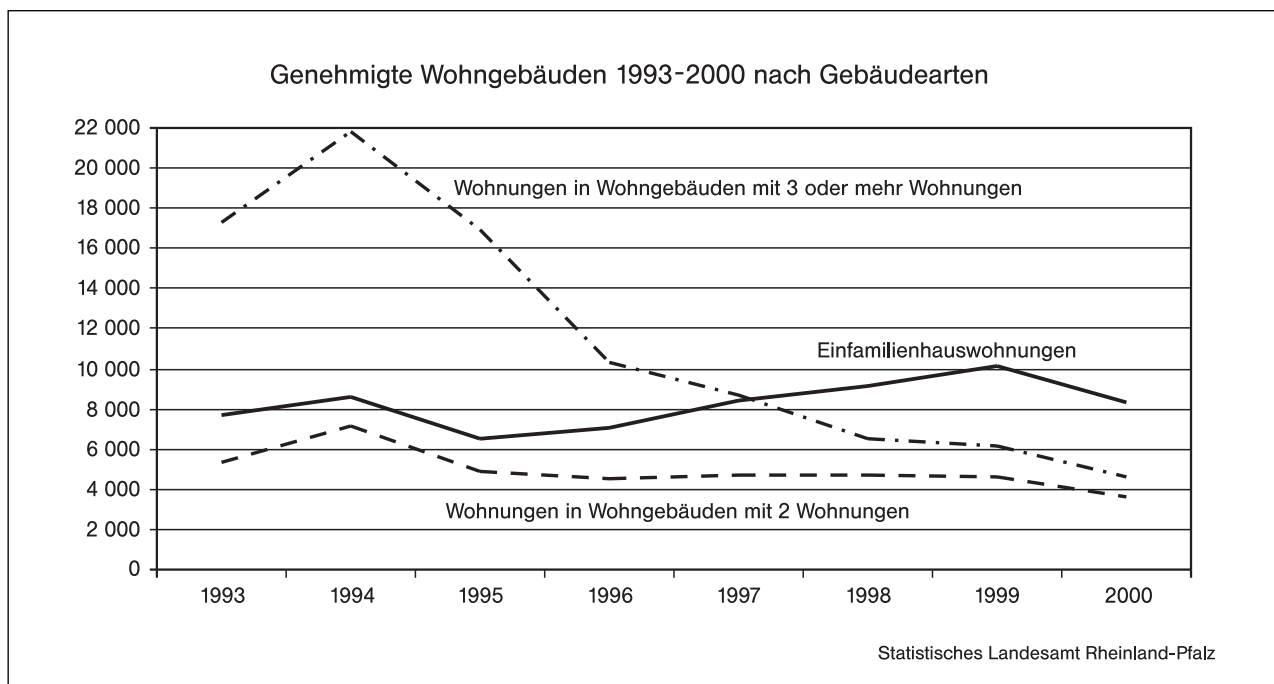
Die Differenzierung der Geschosswohnungen in reine Mietwohneinheiten sowie Eigentumswohnungen (Letz-tere vorwiegend in Mehrfamilienhäusern, seltener in Zweifamilienhäusern) zeigt, wie dramatisch die Ent-wicklung hinsichtlich des Baus von reinen Mietwoh-nungen tatsächlich ist. Saldiert man von allen genehmigten Mehrfamilienhauswohnungen die im Jahr 2000 eben-falls mit der Intention der Eigentumsbildung geplanten 2 909 Eigentumswohnungen, so ergibt sich ein Saldo von nur noch rund 1 700 reinen Mietwohnungen, die nach Bezugsfertigstellung dem rheinland-pfälzischen Wohnungsmarkt als Mietwohnraum zusätzlich zur Ver-fügung stehen werden. Dieser Wert beinhaltet keine Wohnheimwohnungen, da im Jahr 2000 in Wohnhei-men nur Genehmigungen für sonstige Wohneinheiten ohne Wohnungscharakter erteilt wurden. Die negative Entwicklung bei der geplanten Errichtung von Mietwoh-nungen findet sich als Abbild des Wohnungsbauge-schehens auch im sozialen Wohnungsbau in Rhein-land-Pfalz wieder, wie die Betrachtung an späterer Stelle noch zeigen wird.

Die niedrigen Genehmigungsziffern des vergangenen Jahres im Geschosswohnungsbau (Letztmalig wurden im Jahr 1989 mit 4 600 Einheiten vergleichbar wenige Baugenehmigungen für Mehrfamilienhauswohnungen registriert.) zeigen bei regionaler Betrachtung, dass in vielen Gebieten des Landes praktisch kein Mietwoh-nungsbau mehr stattfindet. Von den insgesamt 4 639 Wohnungen sollten im Jahr 2000 allein 656 (14%) in der Stadt Mainz errichtet werden. Dieser Wert war unter al-len kreisfreien Städten und Landkreisen herausragend. In der weiteren Folge, jedoch schon mit großem Ab-stand, sollten im Kreis Ahrweiler 440, in der Stadt Lud-wigshafen 256 und im Kreis Mainz-Bingen 235 Woh-nungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Dagegen kam der Geschosswohnungsbau im Land-kreis Birkenfeld (9 Wohnungen), der Stadt Pirmasens (15), dem Kreis Daun (22), den Städten Zweibrücken und Worms (je 27), dem Kreis Kusel (33) und dem Don-nersbergkreis (43) fast zum Erliegen. Unter den großen kreisangehörigen Städten waren in Idar-Oberstein und

Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1991-2000

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon					
		Baumaß-nahmen an bestehenden Gebäuden	Wohnungen in neu zu errichtenden ...				
			Nicht-wohn-gebäuden	Wohn-gebäuden	davon in ...		
				Einfamilien-häusern	Zweifamilien-häusern	Mehrfamilien-häusern ¹⁾	
1991	27 046	3 384	475	23 187	7 393	3 714	12 080
1992	29 271	3 368	609	25 294	7 281	4 862	13 151
1993	34 448	3 748	423	30 277	7 666	5 304	17 307
1994	42 656	4 504	542	37 610	8 634	7 116	21 860
1995	32 776	3 959	545	28 272	6 488	4 880	16 904
1996	25 692	3 296	529	21 867	7 039	4 512	10 316
1997	25 532	3 074	635	21 823	8 453	4 678	8 692
1998	23 564	2 704	481	20 379	9 141	4 724	6 514
1999	23 919	2 263	788	20 868	10 104	4 580	6 184
2000	18 913	1 819	509	16 585	8 320	3 626	4 639

1) Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.



Andernach im Jahr 2000 überhaupt keine Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser bzw. Mietwohnungen zu verzeichnen.

Die im Berichtsjahr 2000 genehmigten 4 639 Mehrfamilienhauswohnungen hatten vornehmlich Unternehmen (2 747) und private Haushalte (1 814) zu Bauherren. Organisationen und die öffentlichen Bauherren (78) waren traditionell kaum am Geschosswohnungsbau beteiligt. Die Unternehmen setzten vorwiegend auf Eigentumsmaßnahmen, denn die von ihnen geplanten 2 747 Neubauwohnungen waren zu 82% Eigentumswohnungen.

Bei den privaten Bauherren war dies – wenn auch insgesamt auf niedrigerem Niveau – umgekehrt. Von den 1 814 genehmigten Mehrfamilienhauswohnungen war der kleinere Teil (642 bzw. 35%) als Eigentumswohnungen konzipiert, 1 172 Wohnungen sollen als reine Mietwohnungen an den Wohnungsmarkt gebracht wer-

den. Insgesamt wurden im Jahr 2000 in Rheinland-Pfalz nur noch 700 neue Mehrfamilienhäuser (ohne Wohnheime) zum Bau freigegeben, 259 weniger (-27%) als im Vorjahr. Davon sollen 191 Wohngebäude mit 1 810 Neubauwohnungen in den Gebieten der kreisfreien Städte und 509 mit 2 829 Wohnungen in den Landkreisen errichtet werden.

Hauptursachen für den Rückzug der Investoren aus dem Mietwohnungsbau sind in erster Linie Markteinflüsse. So gerieten die Neubaumieten bereits im Jahr 1996 nach dem vorangegangenen Bauboom der Jahre 1993 bis 1995 im Geschosswohnungsbau wegen eines partiell vorhandenen Überangebots an Wohnraum und der andererseits schwindenden Kaufkraft breiter Bevölkerungsschichten unter Druck. Daneben war wegen der Diskussion über die steuerlichen Rahmenbedingungen eine gewisse Verunsicherung der potenziellen Investoren im Mietwohnungsbau gegeben. Nicht unwesentlich für die 1996 einsetzende Zurückhaltung am Mietwohnungsmarkt war der anhaltende Aufschwung am Aktienmarkt. Vielen Investoren erschien es einfacher, im Wege von Finanzanlagen ihr Kapital zu vermehren, das Interesse an Sachanlagen trat zwangsläufig in den Hintergrund.

Die im Mietwohnungsbau zu erwartende Rendite hängt von vielen Faktoren ab. Wie auch im Eigenheimbereich sind da zunächst die Faktoren Grundstückspreis, Baupreis, Nebenkosten (Erschließung des Grundstücks, Grunderwerbssteuer usw.) und nicht zuletzt der Hypothekenzins. Daneben sind Ertrag (erzielbare Anfangsmiete), voraussichtliche Mietsteigerungen sowie der individuelle Einkommenssteuersatz des Investors ausschlaggebend (Verluste in der Anfangsphase). Erst die aus der Verrechnung mit anderen Einkünften resultierende Steuerersparnis führt zu einer positiven Rendite nach Steuern. Der Vergleich dieser positiven Rendite mit dem Ergebnis alternativer Anlageformen (z. B. der Umlaufrendite für festverzinsliche Wertpapiere), führt ggf. zu einer Wohnungsbauinvestition.

Genehmigte Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 1991-2000

Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter Eigentumswohnungen	
		zusammen	Anteil an insgesamt
		Anzahl	%
1991	23 187	4 963	21,4
1992	25 294	6 668	26,4
1993	30 277	8 684	28,7
1994	37 610	12 310	32,7
1995	28 272	9 128	32,3
1996	21 867	4 919	22,5
1997	21 823	4 479	20,5
1998	20 379	3 862	19,0
1999	20 868	3 952	18,9
2000	16 585	2 909	17,5
1991 - 2000	246 162	61 874	25,1

1) Errichtung neuer Gebäude.

Genehmigungen im Wohnbau

Verwaltungsbezirk	Wohngebäude ¹⁾					Darunter	
	Gebäude insgesamt	Nutzfläche	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Gebäude zusammen	davon
							1 Wohnung
Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	1 000 DM	Anzahl	An-	
Kreisfreie Stadt Koblenz	171	47,5	225	258,1	62 795	93	60
Landkreise							
Ahrweiler	512	243,9	882	951,6	231 357	374	267
Altenkirchen (Ww.)	577	222,3	603	790,2	189 306	412	333
Bad Kreuznach	368	147,7	377	507,9	129 573	233	189
Bad Kreuznach, St.	53	44,4	103	110,8	33 491	34	20
Birkenfeld	337	117,0	309	423,7	108 458	235	196
Idar-Oberstein, St.	105	35,1	82	118,8	30 168	66	56
Cochem-Zell	349	167,9	393	507,8	129 837	271	215
Mayen-Koblenz	963	278,7	1 076	1 386,0	348 817	724	568
Andernach, St.	63	15,9	58	81,7	21 248	43	34
Mayen, St.	72	28,4	90	110,4	26 319	58	43
Neuwied	875	386,7	995	1 268,0	301 243	673	510
Neuwied, St.	168	62,4	184	221,6	52 112	101	79
Rhein-Hunsrück-Kreis	541	141,0	558	722,8	181 976	379	301
Rhein-Lahn-Kreis	477	14,1	484	662,1	158 970	314	241
Lahnstein, St.	45	- 1,5	43	54,5	13 195	19	11
Westerwaldkreis	955	475,6	1 009	1 393,2	337 919	739	576
Kreisfreie Stadt Trier	260	99,8	468	485,0	123 682	227	197
Landkreise							
Bernkastel-Wittlich	354	133,0	405	494,9	125 335	252	200
Bitburg-Prüm	485	243,9	581	730,5	184 994	383	311
Daun	346	85,1	336	433,6	104 656	224	195
Trier-Saarburg	526	265,3	666	819,8	203 060	405	313
Kreisfreie Städte							
Frankenthal (Pfalz)	188	59,5	207	286,9	65 044	150	127
Kaiserslautern	265	98,4	383	469,6	104 330	185	149
Landau i. d. Pfalz	235	113,6	290	341,9	86 996	146	122
Ludwigshafen a. Rhein	276	53,0	358	424,1	105 065	120	80
Mainz	264	157,0	808	758,6	204 986	163	83
Neustadt a. d. Weinstr.	198	66,3	215	267,8	62 485	101	76
Pirmasens	92	- 35,6	140	162,6	35 099	51	41
Speyer	80	60,7	157	155,6	41 307	40	31
Worms	138	58,5	160	200,0	48 432	104	89
Zweibrücken	104	33,6	122	161,9	38 989	74	58
Landkreise							
Alzey-Worms	568	234,0	662	865,6	213 292	456	370
Bad Dürkheim	495	192,7	606	761,7	196 552	318	236
Donnersbergkreis	364	- 18,9	399	507,7	120 177	246	183
Germersheim	554	246,5	640	778,3	210 097	340	243
Kaiserslautern	661	210,1	863	1 267,6	290 971	534	333
Kusel	373	128,4	365	510,2	122 218	253	203
Südliche Weinstraße	469	187,1	571	735,8	205 911	292	217
Ludwigshafen	579	224,1	609	809,8	206 189	359	258
Mainz-Bingen	913	372,9	1 079	1 325,2	313 061	691	534
Bingen am Rhein, St.	72	24,7	80	99,8	24 558	37	23
Ingelheim am Rhein, St.	66	23,9	86	101,1	25 667	40	30
Südwestpfalz	413	118,5	401	571,3	144 674	274	215
Rheinland-Pfalz	15 325	5 822,3	18 402	23 197,2	5 737 853	10 835	8 320
kreisfreie Städte	2 271	812,3	3 533	3 972,1	979 210	1 454	1 113
Landkreise	13 054	5 010,0	14 869	19 225,1	4 758 643	9 381	7 207

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2000 nach Verwaltungsbezirken

Errichtung neuer Wohngebäude							Verwaltungsbezirk
Wohngebäude mit ...		Rauminhalt	Wohnungen		Wohnfläche	veranschlagte Kosten der Bauwerke	
2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		zusammen	darunter in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen			
zahl		1 000 m ³	Anzahl		100 m ²	1 000 DM	
22	11	120	198	94	212,2	50 964	Kreisfreie Stadt Koblenz
61	46	501	829	440	872,7	212 106	Landkreise
64	15	389	542	81	700,7	169 181	Ahrweiler
35	8	248	333	74	420,2	109 789	Altenkirchen (Ww.)
7	7	63	96	62	97,8	29 854	Bad Kreuznach
36	3	219	277	9	368,0	94 586	Bad Kreuznach, St.
10	-	62	76	-	103,0	25 951	Birkenfeld
45	11	270	349	44	448,3	116 097	Idar-Oberstein, St.
123	33	694	998	184	1 262,6	318 172	Cochem-Zell
9	-	39	52	-	72,0	19 160	Mayen-Koblenz
11	4	55	81	16	100,1	24 527	Andernach, St.
129	34	638	933	165	1 164,7	276 516	Mayen, St.
18	4	102	168	53	183,8	42 957	Neuwied
66	12	365	488	55	631,9	160 861	Neuwied, St.
62	11	317	411	46	551,9	136 906	Rhein-Hunsrück-Kreis
4	4	23	38	19	46,1	10 713	Rhein-Lahn-Kreis
143	20	711	936	74	1 247,7	305 415	Lahnstein, St.
							Westerwaldkreis
9	20	237	432	217	450,4	111 452	Kreisfreie Stadt Trier
40	12	249	338	58	417,5	106 942	Landkreise
52	20	400	530	115	659,8	168 644	Bernkastel-Wittlich
23	6	207	263	22	351,5	86 399	Bitburg-Prüm
59	33	418	612	181	735,7	182 292	Daun
17	6	138	199	38	255,8	57 558	Trier-Saarburg
15	21	210	360	181	428,0	90 775	Kreisfreie Städte
13	11	161	258	110	297,1	74 254	Frankenthal (Pfalz)
7	33	178	350	256	356,8	78 344	Kaiserslautern
21	59	357	781	656	693,6	182 472	Landau i. d. Pfalz
12	13	114	187	87	216,9	49 132	Ludwigshafen a. Rhein
7	3	48	70	15	89,2	21 872	Mainz
1	8	71	135	102	126,1	31 140	Neustadt a. d. Weinstr.
12	3	98	140	27	171,5	42 497	Pirmasens
13	3	77	111	27	141,6	34 924	Speyer
73	13	439	605	89	776,6	191 762	Worms
53	29	366	517	175	627,6	163 713	Landkreise
57	6	244	340	43	428,4	103 212	Alzey-Worms
69	28	376	530	149	641,2	174 054	Bad Dürkheim
156	45	605	809	164	1 179,2	270 321	Donnersbergkreis
44	6	250	324	33	441,4	106 492	Germersheim
50	25	354	496	179	615,4	172 602	Kaiserslautern
67	34	396	551	159	686,2	174 419	Kusel
113	44	640	995	235	1 190,4	278 938	Südliche Weinstraße
9	5	41	68	27	80,4	18 746	Ludwigshafen
4	6	47	78	40	87,9	20 689	Mainz-Bingen
44	15	281	358	55	483,6	123 548	Bingen am Rhein, St.
							Ingelheim am Rhein, St.
							Südwestpfalz
1 813	700	11 383	16 585	4 639	20 342,2	5 028 351	Rheinland-Pfalz
149	191	1 809	3 221	1 810	3 439,1	825 384	kreisfreie Städte
1 664	509	9 574	13 364	2 829	16 903,2	4 202 967	Landkreise

Nach dem Steuersenkungsgesetz sinkt der Höchststeuersatz von 51% im Jahr 2000 über 48,5% in 2001 bis auf 42% im Jahr 2005. Diese Entlastung bedeutet einerseits eine Stärkung der konsumtiven Kraft, andererseits verringert sich wegen der niedrigeren Steuerersparnis der Anreiz für private Investitionen in den Mietwohnungsbau, der bislang indirekt von der hohen Besteuerung profitiert hat. Vor diesem Hintergrund dürfte für den Mietwohnungsbau auf absehbare Zeit kaum mit neuen Impulsen zu rechnen sein.

Auch Ein- und Zweifamilienhäuser im Abwärtstrend

Nach dem Rekordergebnis im Jahr 1999 mit 10 104 genehmigten neuen Einfamilienhäusern, war für das Berichtsjahr 2000 mit einer Beruhigung im Eigenheimbau zu rechnen. So wurden im vergangenen Jahr 8 320 neue Wohngebäude mit einer Wohnung genehmigt, das sind 17,7% weniger als in der Vorperiode. Gemessen am Durchschnitt der erteilten Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser der letzten zehn Jahre (Zeitraum 1991 bis 2000) kann das Ergebnis für das Jahr 2000 wie bereits eingangs erwähnt immer noch als leicht überdurchschnittlich bezeichnet werden. Im Mittel wurden im genannten Zeitraum pro Jahr 8 052 neue Gebäude mit einer Wohnung genehmigt, das Ergebnis für 2000 lag um rund 270 Gebäude geringfügig über diesem Durchschnittswert.

Dies belegt, dass auch im Jahr 2000 die Schaffung von Wohneigentum – insbesondere von Einfamilienhäusern – bei den Rheinland-Pfälzern trotz des Rückgangs gegenüber 1999 nach wie vor hoch im Kurs stand. Angesichts der immer noch günstigen Kapitalmarktzinsen für Grundschulddarlehen waren auch im letzten Jahr noch viele Bauherren bereit, in das eigene neue Wohnhaus zu investieren. Ihre Investitionsentscheidung dürfte neben den finanziellen Rahmenbedingungen am Geldmarkt und der Eigenheimförderung auch von Vorsorgeaspekten (Alterssicherung), den Unsicherheiten im Zusammenhang mit den Kursverlusten des EURO, der individuellen Verbesserung des Lebensstandards und der krisensicheren Anlageform, die gute Wohnimmobilien immer noch darstellen, geprägt gewesen sein. Anders als bei dem rein renditeorientierten Mietwohnungsmarkt, führt beim Einfamilienhausbau ein Mix aus Einflussgrößen letztendlich zur Investitionsentscheidung des Bauherren.

Die Standorte der genehmigten neuen Einfamilienhäuser befinden sich, bedingt durch die geringeren Baulandressourcen und die damit verbundenen teils sehr hohen Grundstückspreise in den Städten und ballungsraumnahen Gebieten, meist im ländlichen Raum. In den Gebieten der Landkreise waren im Jahr 2000 insgesamt 7 207 neue Einfamilienhäuser geplant, das sind 86,6% der erteilten Baugenehmigungen in dieser Gebäudekategorie. In den Städten war der Bau von 1 113 Gebäuden geplant (13,4%). Die meisten Einfamilienhäuser wurden wie schon 1999 im Westerwaldkreis genehmigt (576), der Landkreis Mayen-Koblenz folgt dichtauf mit 568 Häusern vor dem Kreis Mainz-Bingen (534) und dem Kreis Neuwied (510). Vergleichbar hohe Genehmigungsergebnisse waren in den kreisfreien Städten aus den genannten Gründen nicht zu erwarten. Die Stadt Trier markierte mit 197 neuen Eigenheimen

den Spitzenwert. Daneben wurde die Marke von 100 genehmigten Gebäuden lediglich in Kaiserslautern (149), Frankenthal (127) und Landau (122) übertroffen.

Auch der Bau von Zweifamilienhäusern blieb von der allgemeinen Konjunkturabschwächung im Wohnungsbau nicht verschont. Mit 1 813 Wohngebäuden bzw. 3 626 Wohnungen fielen die Genehmigungen im Jahr 2000 erstmals seit 1991 wieder unter die Grenze von 2 000 Gebäuden bzw. 4 000 Wohnungen. Der Rückgang gegenüber 1999 bezifferte sich auf 20,8%. 1999 waren in Rheinland-Pfalz noch 2 290 Zweifamilienhäuser mit 4 580 Wohneinheiten genehmigt worden. Die meisten Gebäude dieser Kategorie wurden im Landkreis Kaiserslautern zum Bau freigegeben (156). Es folgen der Westerwaldkreis (143), die Kreise Neuwied (129), Mayen-Koblenz (123) und Mainz-Bingen (113). In allen zwölf kreisfreien Städten sollten im Jahr 2000 insgesamt nur 149 Zweifamilienhäuser entstehen, das ist ein Anteil von nur rund 8% an allen Baugenehmigungen dieser Gebäudeart.

10 835 neue Wohngebäude mit 16 585 Wohnungen genehmigt

Insgesamt wurde im Jahr 2000 in Rheinland-Pfalz der Bau von 10 835 neuen Wohngebäuden mit 16 585 Wohnungen von den Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gemessen am Vorjahresergebnis von 13 358 Gebäuden bzw. 20 868 Neubauwohnungen im Wohnbau errechnen sich zweistellige Genehmigungsrückgänge von 18,9% für Wohngebäude und 20,5% für Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Bei rückläufiger Neubautätigkeit kommt dem Bauen im Bestand (Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) erhöhte Bedeutung zu. Gegebenenfalls ergeben sich in diesem Teilbereich des Baugeschehens Kompensationswirkungen, die Produktionsverluste im Neubausektor zumindest teilweise auffangen und Beschäftigung in der Wohnungsbauwirtschaft sichern können. Hinsichtlich der erteilten Genehmigungen für Um-, Aus- und Erweiterungsbaumaßnahmen ergab sich jedoch kein anderes Bild. Im Berichtsjahr ließen sich die Bauherren nur 1 819 Baugenehmigungen für Wohnungserrichtungen im Bestand erteilen, knapp 20% weniger als 1999 (2 263 Wohnungen). Während die erteilten Baufreigaben für Neubauwohnungen nach der Hochkonjunkturphase zwischen 1993 und 1995 über vier Jahre relativ konstant blieben (zwischen 21 867 Wohnungen im Jahr 1996 und 20 868 im Jahr 1999), gingen die Baumaßnahmen für Wohnungen seit 1994 (4 504) ständig zurück. Da im Jahr 2000 auch im Sektor Nichtwohnbau (509 Wohnungen) weniger an Wohneinheiten genehmigt wurden (1999: 788) und im Wohnheimbau überhaupt keine Wohnung zur Baufreigabe kam (ausschließlich sonstige Wohneinheiten), errechnet sich für das Jahr 2000 ein Gesamtgenehmigungsergebnis von insgesamt 18 913 Wohnungen. Damit wurde die Marke von 20 000 Wohnungen erstmals seit dem Jahr 1989 (18 235) wieder unterschritten. Je 1 000 Einwohner errechnet sich für Rheinland-Pfalz ein Genehmigungsergebnis von 4,7 Wohnungen. 1999 hatte der Vergleichswert je 1 000 der Bevölkerung bei 5,9 genehmigten Einheiten gelegen, im Rekordjahr 1994 waren es noch 10,8 Einheiten gewesen.

Investitionen und Bauleistung rückläufig

Weitaus besser als die registrierten reinen Fallzahlen für erteilte Baugenehmigungen eignen sich die zum Genehmigungszeitpunkt veranschlagten Baukosten zur Beurteilung der tatsächlichen Wohnungsbaukonjunktur.

Im Jahr 2000 veranschlagten die Bauherren für ihre neuen Wohnbauprojekte insgesamt knapp über 5 Mrd. DM. Davon entfielen allein gut 3,1 Mrd. DM (62%) auf geplante Einfamilienhäuser, auf Zweifamilienhäuser 950 Mill. DM (19%). Auf den Mietwohnungsbau (ohne Wohnheime) hingegen entfiel eine Investitionssumme von nur knapp 940 Mill. DM. Damit rangiert der Geschosswohnungsbau mit einem Anteil an allen veranschlagten Neubaukosten von 18,7% an letzter Stelle. Gegenüber 1999 mit Baukosten von insgesamt rund 6,1 Mrd. DM gingen die Wohnungsbauinvestitionen in Rheinland-Pfalz deutlich um 1,1 Mrd. DM bzw. 17,6% zurück. Differenziert nach Gebäudearten ist festzustellen, dass die Investitionen in Zweifamilienhäuser prozentual am stärksten rückläufig waren. Für diese Gebäudeart sahen die Planungen im Jahr 2000 rund 250 Mill. DM weniger vor als 1999 (-20,8%). Für Einfamilienhäuser bezifferte sich der Rückgang gegenüber 1999 auf 17%. Beim Bau von Mietwohnungen rutschten die veranschlagten Baukosten unter die Milliardengrenze. Kalkuliert wurden hier rund 150 Mill. DM weniger (-14,1%) als im Vorjahr (1,09 Mrd. DM). Daneben war noch eine Einbuße für die Bauwirtschaft beim Bau von neuen Wohnheimen in Höhe von rund 25 Mill. DM (-84,9%) festzustellen.

Die durchschnittlichen Baukosten je Gebäudeart lagen im Berichtsjahr bei 377 000 DM bzw. 524 000 DM für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser kosteten im Schnitt 1,34 Mill. DM. Rechnet man diese Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche um, so ergab sich ein sehr homogenes Preisgefüge. Für alle genehmigten Wohnneubauten waren je Quadratmeter durchschnittlich 2 472 DM kalkuliert. Die Kostenansätze für Einfamilienhäuser (2 547 DM), Zweifamilienhäuser (2 359 DM) und Mehrfamilienhäuser (2 344 DM) streuten eng um diesen Mittelwert.

Einschließlich der Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden (rund 700 Mill. DM) sollten gut 5,7 Mrd. DM (-16,5%) in die Errichtung von Wohnungsbauvorhaben fließen. 1999 waren 6,87 Mrd. DM für Wohnungsbauprojekte aller Art kalkuliert worden.

Bei den vorliegenden Genehmigungsziffern im Wohnbau sind hinsichtlich der erbrachten Bauleistung und der Wohnflächenproduktion keine positiven Überraschungen zu erwarten. Mit rund 11,4 Mill. m³ ging der Rauminhalt der in 2000 genehmigten Neubauten gegenüber 1999 (14 Mill. m³) um 19% zurück und spiegelt den allgemeinen Abwärtstrend wider. Auf Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser entfiel ein Volumen von 7,1 Mill. bzw. knapp 2,2 Mill. m³, Mehrfamilienhäuser wiesen einen Rauminhalt von fast 2,1 Mill. m³ auf. Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2000 der Nichtwohnbau mit einem Genehmigungsvolumen von gut 11,9 Mill. m³ den Wohnungsbau überflügelte. Die in die Wohngebäude eingeplante Wohnfläche bezifferte sich im Berichtsjahr auf etwas mehr als 2 Mill. m². Per Saldo ergibt sich auch hier gegenüber 1999 ein geringerer Planungsumfang von rund 460 000 m² (-18,4%). Je Einfamilienhauswohnung waren im Jahr 2000 durchschnittlich komfortable 148 m² Wohnfläche vorgesehen, eine Zweifamilienhauswohnung war im Schnitt 111 m² groß, genehmigte Miet- bzw. Geschosswohnungen wiesen im Mittel 86 m² auf.

Auftragsrückgang auch bei Fertighausherstellern

Auch die Hersteller vorproduzierter Wohngebäude hatten 2000 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Aufträge zu verzeichnen. Insgesamt entschieden sich die Bauherren für die Errichtung von 1 787 vorgefertigten Wohngebäuden (-19,6%) in denen 2 066 Neubauwohnungen eingeplant sind (-23,5%). 1999 waren 2 222 neue vorfabrizierte Wohngebäude mit zusammen 2 701 Wohnungen zur Baufreigabe gelangt.

Traditionell besetzen die Unternehmen der Fertighausbranche das Tätigkeitsfeld Eigenheimbau und haben im Geschosswohnungsbau auch wegen der oftmals für größere Hochbauten nicht geeigneten Fabrikationsart vergleichsweise geringere Absatzchancen. So ist es keine Überraschung, dass von den 1 787 neuen Wohngebäuden in Fertigbauweise 1 553 bzw. 87% Einfamilienhäuser waren. Die übrigen Genehmigungen teilen sich auf 208 (11,6%) Zwei- und 26 (1,5%) Mehrfamilienhäuser auf. Mit einem Marktanteil von 16,5% an allen Wohngebäuden (10 835) waren Fertigteilwohnbauten bei den Bauherren so gefragt wie 1999 (16,6%). In ihrer Domäne, dem Einfamilienhausbau, erreichten die Hersteller im Jahr 2000 einen Marktanteil von 18,7%.

Veranschlagte Baukosten genehmigter Wohngebäude 1991-2000 nach Gebäudearten

Jahr	Wohngebäude insgesamt ¹⁾	Darunter Errichtung neuer Gebäude				Wohnheime
		zusammen	davon Wohngebäude mit ...			
			1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen	
1 000 DM						
1991	5 127 487	4 454 789	2 201 374	729 874	1 405 819	117 722
1992	6 147 213	5 243 058	2 393 821	1 006 217	1 736 070	106 950
1993	7 252 071	6 395 622	2 663 683	1 198 625	2 461 817	71 497
1994	9 186 177	8 175 894	3 105 974	1 664 890	3 333 149	71 881
1995	7 383 941	6 424 113	2 443 380	1 208 763	2 736 557	35 413
1996	6 445 538	5 533 332	2 642 573	1 135 343	1 718 575	36 841
1997	6 670 029	5 786 551	3 113 295	1 185 171	1 439 204	48 881
1998	6 687 775	5 845 513	3 431 002	1 208 662	1 171 449	34 400
1999	6 872 998	6 099 443	3 776 870	1 200 171	1 092 619	29 783
2000	5 737 853	5 028 351	3 134 459	950 542	938 850	4 500

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Baufertigstellungen im Wohnbau

Verwaltungsbezirk	Wohngebäude ¹⁾					Darunter	
	Gebäude insgesamt	Nutzfläche	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Gebäude zusammen	davon
							1 Wohnung
Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	1 000 DM	Anzahl	An-	
Kreisfreie Stadt Koblenz	206	132,4	450	362,6	91 188	100	54
Landkreise							
Ahrweiler	548	214,2	679	787,2	189 818	423	316
Altenkirchen (Ww.)	707	300,8	739	973,1	226 862	525	420
Bad Kreuznach	497	198,9	615	753,1	179 779	335	224
Bad Kreuznach, St.	68	28,9	105	112,5	30 286	48	24
Birkenfeld	305	108,5	315	404,8	100 707	224	182
Idar-Oberstein, St.	79	41,1	71	95,9	25 450	52	42
Cochem-Zell	394	174,9	455	579,3	146 206	302	236
Mayen-Koblenz	1 043	286,2	1 333	1 625,4	415 767	860	637
Andernach, St.	119	55,7	138	178,5	43 135	86	63
Mayen, St.	95	40,0	130	150,6	37 691	83	63
Neuwied	836	346,5	986	1 243,9	292 714	638	512
Neuwied, St.	233	115,6	294	346,2	82 836	162	136
Rhein-Hunsrück-Kreis	509	232,4	677	770,5	197 984	399	293
Rhein-Lahn-Kreis	520	161,7	597	741,3	181 073	362	268
Lahnstein, St.	80	9,4	96	113,4	25 196	43	27
Westerwaldkreis	1 149	605,8	1 402	1 779,2	423 578	931	725
Kreisfreie Stadt Trier	223	71,3	315	342,8	81 274	184	158
Landkreise							
Bernkastel-Wittlich	353	169,5	452	539,4	142 804	276	216
Bitburg-Prüm	539	257,6	629	822,8	197 956	421	335
Daun	474	184,3	507	636,2	153 956	340	272
Trier-Saarburg	806	318,0	990	1 270,6	309 409	628	468
Kreisfreie Städte							
Frankenthal (Pfalz)	80	11,7	70	99,5	23 384	47	40
Kaiserslautern	278	98,9	343	442,1	95 092	231	183
Landau i. d. Pfalz	167	42,6	260	253,4	69 599	73	51
Ludwigshafen a. Rhein	289	15,9	349	393,5	91 946	142	106
Mainz	490	281,1	1 429	1 275,8	281 148	377	257
Neustadt a. d. Weinstr.	165	36,8	116	160,6	43 228	62	46
Pirmasens	92	29,2	94	119,8	29 074	57	46
Speyer	121	56,7	222	194,9	56 804	49	37
Worms	191	70,6	246	298,8	71 381	156	136
Zweibrücken	136	59,4	191	227,7	53 794	104	73
Landkreise							
Alzey-Worms	494	179,6	687	809,9	197 483	398	300
Bad Dürkheim	765	290,9	999	1 204,0	305 322	526	361
Donnersbergkreis	412	1,2	493	631,2	144 893	298	213
Germersheim	539	251,5	645	777,8	205 375	351	249
Kaiserslautern	736	179,9	977	1 328,7	315 370	592	395
Kusel	695	208,8	820	1 038,4	251 553	511	362
Südliche Weinstraße	377	157,3	444	545,4	152 082	252	190
Ludwigshafen	714	225,8	1 165	1 200,8	286 293	474	340
Mainz-Bingen	752	285,9	948	1 125,2	269 913	551	410
Bingen am Rhein, St.	60	37,2	97	116,3	28 022	30	12
Ingelheim am Rhein, St.	59	10,6	71	78,5	22 173	27	19
Südwestpfalz	513	133,3	574	739,2	179 933	358	272
Rheinland-Pfalz	17 115	6 380,1	22 213	26 498,7	6 454 742	12 557	9 383
kreisfreie Städte	2 438	906,6	4 085	4 171,5	987 912	1 582	1 187
Landkreise	14 677	5 473,5	18 128	22 327,2	5 466 830	10 975	8 196

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2000 nach Verwaltungsbezirken

Errichtung neuer Wohngebäude							Verwaltungsbezirk
Wohngebäude mit ...		Rauminhalt	Wohnungen		Wohnfläche	veranschlagte Kosten der Bauwerke	
2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		zusammen	darunter in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen			
zahl		1 000 m ³	Anzahl		100 m ²	1 000 DM	
23	23	182	421	321	313,7	78 985	Kreisfreie Stadt Koblenz
69	38	413	622	168	725,4	174 381	Landkreise
83	22	480	678	92	871,6	205 293	Ahrweiler
83	27	363	549	148	652,3	155 899	Altenkirchen (Ww.)
14	10	56	101	49	100,9	26 081	Bad Kreuznach
35	7	213	282	30	349,3	88 691	Bad Kreuznach, St.
9	1	53	69	9	84,7	22 165	Birkenfeld
53	12	314	407	65	519,9	132 315	Idar-Oberstein, St.
155	68	859	1 266	319	1 517,1	390 485	Cochem-Zell
18	5	87	121	22	156,7	37 608	Mayen-Koblenz
11	9	77	125	40	143,5	36 106	Andernach, St.
93	33	609	915	217	1 125,2	267 562	Mayen, St.
20	6	171	280	104	306,2	74 164	Neuwied
79	27	408	589	138	699,6	177 450	Neuwied, St.
71	23	371	543	133	650,2	162 756	Rhein-Hunsrück-Kreis
8	8	48	94	51	101,2	22 622	Rhein-Lahn-Kreis
161	44	908	1 280	196	1 605,0	389 353	Lahnstein, St.
							Westerwaldkreis
10	16	160	292	114	308,9	71 454	Kreisfreie Stadt Trier
41	19	306	394	96	475,5	129 083	Landkreise
67	19	444	559	90	730,3	179 470	Bernkastel-Wittlich
53	15	329	442	64	558,1	137 118	Bitburg-Prüm
122	38	654	898	186	1 135,0	279 778	Daun
5	2	48	69	19	78,2	18 334	Trier-Saarburg
30	18	210	331	88	420,7	89 430	Kreisfreie Städte
9	13	110	224	155	201,2	55 324	Frankenthal (Pfalz)
5	31	162	315	199	313,6	70 563	Kaiserslautern
34	86	618	1 393	1 068	1 198,9	261 815	Landau i. d. Pfalz
15	1	67	88	12	113,7	30 098	Ludwigshafen a. Rhein
5	6	57	82	26	101,0	25 120	Mainz
5	7	100	194	147	148,5	39 348	Mainz a. d. Weinstr.
14	6	150	224	60	264,1	64 342	Neustadt a. d. Weinstr.
24	7	117	177	56	206,2	49 124	Pirmasens
73	25	407	640	194	723,1	181 793	Speyer
112	53	597	867	282	1 035,6	262 915	Worms
70	15	305	440	87	543,8	127 301	Landkreise
70	32	393	562	173	662,7	178 807	Alzey-Worms
148	49	652	914	223	1 212,9	289 119	Bad Dürkheim
123	26	515	719	111	901,7	220 890	Donnersbergkreis
41	21	275	392	120	461,3	129 296	Germersheim
85	49	603	1 070	560	1 060,3	254 674	Kaiserslautern
95	46	541	838	238	973,4	236 004	Kusel
10	8	57	87	55	96,9	23 846	Südliche Weinstraße
4	4	30	47	20	55,1	13 920	Ludwigshafen
65	21	364	504	102	626,2	156 673	Mainz-Bingen
							Bingen am Rhein, St.
							Ingelheim am Rhein, St.
							Südwestpfalz
2 226	945	13 300	20 180	6 297	23 484,4	2 740 970	Rheinland-Pfalz
179	216	1 979	3 810	2 265	3 668,5	853 937	kreisfreie Städte
2 047	729	11 322	16 370	4 032	19 815,9	4 907 106	Landkreise

Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1991-2000

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon					
		Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Wohnungen in neu zu errichtenden ...				
			Nichtwohngebäuden	Wohngebäuden	davon in ...		
Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern ¹⁾					
1991	20 657	2 604	281	17 772	7 043	3 222	7 507
1992	21 340	2 602	389	18 349	6 820	3 146	8 383
1993	27 310	2 924	402	23 984	7 335	4 134	12 515
1994	34 120	3 446	377	30 297	8 830	5 818	15 649
1995	34 822	3 896	459	30 467	7 440	5 640	17 387
1996	26 989	3 102	438	23 449	5 752	4 200	13 497
1997	27 202	4 352	508	22 342	6 865	4 606	10 871
1998	24 061	2 436	476	21 149	7 335	4 334	9 480
1999	24 094	2 621	541	20 932	8 844	4 694	7 394
2000	22 749	2 051	518	20 180	9 383	4 452	6 345

1) Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau

Die zurückgehenden Baugenehmigungen spiegeln sich im Berichtsjahr 2000 auch im Ergebnis der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau wider. In den drei traditionellen Fördersparten des ersten bis dritten Förderungsweges (Vollförderung, Förderung mit Aufwendungsdarlehen und vereinbarte Förderung) bewilligte die Landestreuhandstelle Mainz die Förderung von insgesamt 1 544 Wohnungen (ohne Erwerb vorhandener Wohnungen). Gegenüber 1999 (2 202) war ein Rückgang um fast 30% zu verzeichnen.

Dabei gingen die geförderten Eigentumsmaßnahmen bzw. Eigentumswohnungen von 1 840 Wohnungen im Jahr 1999 auf 1 112 Einheiten zurück (-39,6%). Im Mietwohnungssektor wurden Förderanträge für nur 432 Sozialwohnungen positiv beschieden. Gegenüber dem Vorjahr (362) war hier zwar rechnerisch eine positive Veränderung von gut 19% zu verzeichnen, jedoch wird der Zuwachs durch das niedrige Ausgangsniveau relativiert. Zum Vergleich: Im Jahr 1994 wurden mit 4 301 Mietwohnungen noch rund zehn mal so viele Einheiten mit staatlichen Fördergeldern bezuschusst.

Daneben wurde der Erwerb von rund 300 bereits vorhandenen Wohnungen gefördert, sodass sich ein Gesamtförderergebnis von 1 840 Sozialwohnungen errechnet (1999: 2 475). Die bewilligten Fördermittel betragen hierfür rund 153 Mill. DM (-16%), nachdem im Vorjahr rund 182 Mill. DM an Bundes- und Landesmitteln beantragt und bewilligt worden waren.

Mehr als 20 000 Neubauwohnungen bezugsreif

Die konjunkturellen Veränderungen im Wohnungsbau werden letztlich in Form der Baufertigstellungen mit zeitlicher Verzögerung sichtbar. Diese Verzögerung ist in der Abwicklungsdauer zwischen erteilter Baugenehmigung und Meldung der Bezugfertigkeit begründet. Daher ist es erklärbar, dass die vor allem im Mietwohnungsbau – bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenheimbaus – stark zurückgehenden Baugenehmigungen auf das aktuelle Fertigstellungsergebnis des Jahres 2000 wegen der längeren Realisationsdauer der größeren Mietwohnbauten noch keinen so unmittelbaren Einfluss hatten. Darüber hinaus – wie an früherer Stelle bereits erwähnt – waren die Gesamtgenehmigungsergebnisse

ohne Differenzierung der Gebäudearten der Jahre 1996 bis 1999 relativ konstant (jeweils um die 21 000 Neubauwohnungen). Diese Tatsache macht sich im Fertigstellungsergebnis des vergangenen Jahres positiv bemerkbar.

Mit insgesamt 20 180 Neubauwohnungen in Wohngebäuden lag die Zahl der bezugsreifen Wohnungen nur geringfügig (-3,6%) unter dem Vorjahresergebnis von 20 932 Einheiten. Das Fertigstellungsplus von gut 6% für Einfamilienhauswohnungen (9 383) ist bedingt durch die kürzere Abwicklungsdauer und eine Umsetzung der hohen Genehmigungsergebnisse der Jahre 1998 (9 141) und 1999 (10 104). Auch die Fertigstellungen für Zweifamilienhauswohnungen (4 452) konnten sich gegenüber dem Ergebnis von 1999 (4 694) einigermaßen behaupten (-5,2%). Spürbarer war der Rückgang an Baufertigstellungen für Mehrfamilienhauswohnungen. Im Berichtsjahr 2000 wurden in dieser Gebäudeart 6 345 Wohnungen bezugsreif (-14,2%), 1999 waren es 7 394 gewesen. Insgesamt konnten im letzten Jahr 12 557 neue Wohngebäude an die Bauherren übergeben werden, geringfügig mehr (+1,4%) als 1999 (12 381). Darunter befanden sich 9 383 Einfamilienhäuser (74,7%), 2 226 Wohngebäude mit zwei Wohnungen (17,7%) und 945 Mehrfamilienhäuser (7,5%).

Den höchsten Rohzugang an bezugsreifen Neubauwohnungen (ohne Berücksichtigung von Bauabgängen) gab es im Jahr 2000 in der kreisfreien Stadt Mainz mit 1 393 Wohnungen. Es folgen fast gleichauf der Westerwaldkreis und der Kreis Mayen-Koblenz mit 1 280 bzw. 1 266 bezugsreifen Wohnungen. Auf Platz vier lag der Kreis Ludwigshafen mit 1 070 fertig gestellten Wohneinheiten. In keinem anderen Gebiet des Landes konnten im Jahr 2000 mehr als 1 000 Bezugfertigkeiten registriert werden. Unter Einschluss der fertig gestellten Wohnungsbaumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden ergibt sich rechnerisch für Rheinland-Pfalz ein Gesamtfertigungsergebnis im Wohnbau von 22 213 Wohneinheiten (1999: 23 346).

Bei der hohen Anzahl an bezugsfertigen Eigenheimen mit einer oder mit zwei Wohnungen (92,4% aller Gebäudefertigstellungen) liegt nahe, dass die meisten Wohngebäude und Wohnungen im Auftrag der privaten Bauherren fertig gestellt wurden. An diese Bauherrengruppe wurden im Jahr 2000 mit 10 561 Gebäuden 84% aller Wohnhäuser übergeben. Auf die Unternehmen ent-

fielen 1 950 Gebäudefertigstellungen (15,5%), darunter waren 1 745 (13,9%) Häuser, die von reinen Wohnungsunternehmen in Auftrag gegeben wurden. Da die Unternehmen meist größere Wohnhäuser errichten, errechnen sich bei der Zuordnung der Wohnungen nach Bauherren etwas andere Werte. Auf Private entfielen 14 726 fertig gestellte Wohneinheiten (73%), auf die Unternehmen 5 229 (26%).

Ausblick

Die Baugenehmigungsergebnisse der Jahre 1996 bis 2000 zeigen, dass auch der rheinland-pfälzische Wohnungsmarkt (wie der gesamte deutsche Wohnungsmarkt) einschneidenden Veränderungen unterliegt und sich mitten in einem Umbruch befindet.

Die Fallzahlen sowohl der Baugenehmigungs- als auch der Baufertigstellungsstatistik des Jahres 2000 werden aller Voraussicht nach insgesamt in 2001 nicht erreicht werden können. Im Eigenheimbereich werden die Kombination aus Eigenheimzulage und die im längerfristigen Vergleich immer noch günstigen Finanzierungsbedingungen sowie die anhaltende Rentendiskussion eine voraussichtlich relativ stabile Entwicklung – wenn auch auf einem etwas niedrigeren Niveau –

fördern. Hier muss auch für 2001 von einer weiteren Konsolidierung dieses Sektors der Bautätigkeit in Richtung „Normalmaß“ ausgegangen werden.

Es wäre aber grundlegend falsch, angesichts des regional durchaus vorhandenen Überangebots an Wohnungen, den zunehmend leer stehenden Einheiten in Großwohngebäuden aus den 60er- und 70er-Jahren und partiellen Leerständen in qualitativ unteren Wohnungssegmenten nun den Bau von neuen und damit qualitativ höherwertigen Mietwohnungen vollständig einzustellen. Es war von jeher so: Mieter – gleich welcher Gesellschaftsschicht sie angehören – „wandern“ durch den Wohnungsbestand, streben nach mehr und vor allem qualitativ besser ausgestatteten Wohnraum, der bezahlbar bleibt, bis sie schließlich im Wohneigentum „ankommen“. Die Mehrzahl der rheinland-pfälzischen Haushalte (rund 55%) hat dieses Ziel bereits erreicht, die Eigentümerquote tendiert weiter nach oben. Dabei dürfen Haushalte, die sich eine eigene Wohnung nicht oder noch nicht leisten können, von der künftigen Wohnungspolitik keinesfalls ausgeklammert werden. Soziale Wohnungsbaupolitik muss einerseits auf Eigentumsbildung, andererseits auf ein adäquates Wohnraumangebot für finanziell schwächere Gruppen setzen.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler