

Der Fertigteiltbau im Wohnbau in den Jahren 1991 bis 2000

Seit dem Berichtsjahr 1968 wird im Rahmen der Bau-tätigkeitsstatistik von Rheinland-Pfalz ein ausführlicher Nachweis von Fertigteiltbauwerken im Wohn- bzw. Nicht-wohnbau geführt. Zum damaligen Zeitpunkt lagen industriell vorproduzierte Wohngebäude bei einem Marktanteil von nur 2,5% und hatten für die Wertschöpfung im gesamten Wohnbau nur eine untergeordnete Bedeutung. Dies hat sich mit den Jahren grundlegend geändert: Bereits im Jahr 1980 verzeichneten die Hersteller von Fertigteiltwohnbauten Marktanteile von 16,8% bei den Gebäuden und 14,7% bei den Wohnungen.

Grund für die gestiegene Beliebtheit von Fertighäusern war der Wandel von billigen, in Einfachbauweise erstellten Wohnhäusern hin zu einer Serienproduktion, die hinsichtlich der individuellen Wohnansprüche, der Ausstattung und der verwendeten Baumaterialien im Vergleich zum konventionellen Wohnbau nichts zu wünschen übrig ließ. Die meist hinsichtlich Statik, Grundriss und Ausstattung genormten Fertighäuser lassen sich heute wie die konventionellen Planungen vom Gebäudeigentümer in Bezug auf Grund- und Wohnfläche, Geschoszahl, Innenausstattung, Beheizungsart und Raumaufteilung auf die ganz persönlichen Belange abstimmen. Hinzu kommt noch ein wichtiger Aspekt für den Bauherren: Die Abwicklungsdauer für die Errichtung ist weitaus kürzer als im konventionellen Bau.

Bauboom im Mietwohnungsbau ohne Einfluss auf Fertigteiltbau

In der ersten Hälfte der letzten Dekade zog die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wohnungsbaukonjunktur aus den bekannten Gründen (Wiedervereinigung, Öffnung der Grenzen im Osten und steigende Asylbewerberzahlen) stark an. Dies wurde – mit Ausnahme des Rekordjahres 1994 – weniger an der Zahl der genehmigten Wohngebäude als an der Zahl der Wohnungen sichtbar. Die Baugenehmigungen für Wohnungen erhöhten sich vor allem durch die rege Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbau von 23 187 im Jahr 1991 auf 37 610 in 1994, bevor sie 1995 abnahmen und zwischen 1996 und 1999 mit jeweils rund 21 000 geplanten Einheiten relativ konstant blieben.

Auffällig ist, dass die Fertighaushersteller am Bauboom der ersten Jahrzehnhälfte überhaupt nicht partizipieren konnten. Ihr Tätigkeitsfeld ist bekanntermaßen

Anteil des Fertigteiltbaus am Wohnbau¹⁾ 1991-2000

Jahr	Gebäude				Wohnungen
	insgesamt	davon mit ... Wohnung(en)			
		1	2	3 oder mehr ²⁾	
%					
1991	10,4	11,8	11,9	1,3	5,9
1992	9,8	12,0	9,2	1,3	5,5
1993	8,6	11,7	6,8	0,7	4,4
1994	9,5	13,3	7,8	1,0	4,9
1995	8,1	11,6	5,8	1,1	4,0
1996	10,2	13,1	7,9	1,4	6,5
1997	12,8	15,7	8,3	2,0	8,5
1998	15,2	17,9	10,5	3,4	11,5
1999	16,6	19,1	10,5	5,3	12,9
2000	16,5	18,7	11,5	3,7	12,5
1991-2000	11,8	14,8	8,8	1,7	7,1

1) Errichtung neuer Gebäude. – 2) Einschließlich Wohnheime.

Veranschlagte Baukosten genehmigter Gebäude¹⁾ im Wohnbau 1991-2000 nach der Bauart

Jahr	Insgesamt	Darunter Fertigteiltbau	Anteil des Fertigteiltbaus
	1 000 DM		%
1991	4 454 789	330 448	7,4
1992	5 243 058	348 500	6,6
1993	6 395 622	358 786	5,6
1994	8 175 894	457 324	5,6
1995	6 424 113	321 164	5,0
1996	5 533 332	402 444	7,3
1997	5 786 551	527 218	9,1
1998	5 845 513	691 967	11,8
1999	6 099 443	825 447	13,5
2000	5 028 351	640 530	12,7
1991-2000	58 986 666	4 903 828	8,3

1) Errichtung neuer Gebäude.

der Eigenheimbau, vorgefertigte Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden nur sehr selten von Bauherren nachgefragt. So lag ihr Marktanteil trotz Wohnungsbauboom bei den Gebäuden nur in den Jahren 1991 und 1996 knapp über der 10-Prozent-Grenze, ansonsten darunter. Bei den Wohnungen ging er von 5,9% im Jahr 1991 auf nur noch 4% im Jahr 1995 zurück. Der gesamte Investitionsschub der Jahre 1991 bis 1995 ist somit an der Fertighausindustrie vorbeigegangen. Dies belegen auch die veranschlagten reinen Baukosten im Wohnungsbau. 1991 sollten im gesamten Wohnbau rund 7 Mrd. DM investiert werden, 1994 waren es rund 10,5 Mrd. DM, 1995 noch gut 8,5 Mrd. DM. Im gleichen Zeitraum stagnierten oder sanken die investierten Bausummen im Fertighausbau. Im Berichtsjahr 1994 errechnet sich noch die höchste Investitionssumme von knapp 460 Mill. DM; in den anderen Jahren bis einschließlich 1995 lagen die kalkulierten Baukosten für vorgefertigte Wohnhäuser jeweils unter 360 Mill. DM. Der Anteil des Fertigteiltbaus an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen betrug 1995 nur noch 5%.

Konjunkturaufschwung für Einfamilienhäuser ab 1996

Mit dem Berichtsjahr 1996 wurde eine Wende im rheinland-pfälzischen Wohnungsbau sichtbar. Die Hochphase des Mietwohnungsbaus war abgeschlossen, die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser gingen drastisch zurück: eine Entwicklung, die bis heute ungebremst anhält. Gleichzeitig richtete sich das Interesse der Bauwilligen mehr und mehr auf den Sektor Einfamilienhausbau. So stieg die Zahl der genehmigten Eigenheime mit einer Wohnung von 6 488 im Jahr 1995 stetig auf die Rekordmarke der 90er-Jahre von 10 104 im Jahr 1999.

Von der Wohnungsbautätigkeit mit geänderten Vorzeichen profitierten in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts verstärkt die Fertighausanbieter. Während sie 1995 nur 920 Wohnhäuser in Rheinland-Pfalz absetzen konnten, stieg die Zahl der Baufreigaben für vorproduzierte Wohnhäuser über 1 550 (1997) auf 2 222 im Jahr 1999. Erst im Jahr 2000 trat mit einem immer noch überdurchschnittlichen Ergebnis von 1 787 genehmigten Gebäuden eine Nachfrageberuhigung ein. Der Anteil

Genehmigungen im Wohnbau¹⁾ 1991-2000 nach der Bauart

Jahr	Insgesamt					Darunter Fertigteilbau				
	Wohngebäude				Wohnungen	Wohngebäude				Wohnungen
	zusammen	davon mit ... Wohnung(en)				zusammen	davon mit ... Wohnung(en)			
		1	2	3 oder mehr ²⁾	1		2	3 oder mehr ²⁾		
Anzahl										
1991	10 748	7 393	1 857	1 498	23 187	1 115	874	221	20	1 367
1992	11 384	7 281	2 431	1 672	25 294	1 121	875	224	22	1 403
1993	12 673	7 666	2 652	2 355	30 227	1 095	899	180	16	1 324
1994	15 322	8 634	3 558	3 130	37 610	1 456	1 148	276	32	1 828
1995	11 321	6 488	2 440	2 393	28 272	920	752	142	26	1 139
1996	10 961	7 039	2 256	1 666	21 867	1 122	919	179	24	1 413
1997	12 107	8 453	2 339	1 315	21 823	1 550	1 329	195	26	1 846
1998	12 573	9 141	2 362	1 070	20 379	1 915	1 632	247	36	2 345
1999	13 358	10 104	2 290	964	20 868	2 222	1 931	240	51	2 701
2000	10 835	8 320	1 813	702	16 585	1 787	1 553	208	26	2 066
1991 - 2000	121 282	80 519	23 998	16 765	246 112	14 303	11 912	2 112	279	17 432

1) Errichtung neuer Gebäude. – 2) Einschließlich Wohnheime.

der Fertighäuser an allen Wohngebäuden wuchs im gleichen Zeitraum von gut 8 auf 16,6% und blieb in 2000 nahezu unverändert (16,5%). Bei den Wohnungen kletterte die Quote im Beobachtungszeitraum von 4 auf 12,9%, 2000 betrug der Anteil 12,5%. Auch die investierten Bausummen wuchsen in der gleichen Größenordnung. So erreichten die Hersteller, ausgehend von 321 Mill. DM im Jahr 1995, einen stetig bis auf rund 825 Mill. DM im Jahr 1999 steigenden Umsatz. Dies entspricht einem Anteil von 13,5% an den gesamten veranschlagten Baukosten im Wohnneubau. Im vergangenen Jahr waren von den Bauherren gut 640 Mill. DM für neue Fertighäuser zu finanzieren; das waren 12,7% der Wohnungsbauinvestitionen für neue Wohnhäuser.

Wie stark die Hersteller von Fertighäusern in den Bau von Eigenheimen involviert sind, zeigt der Blick auf die einzelnen Gebäudekategorien des Wohnbaus. Zwischen 1991 und 2000 kamen in Rheinland-Pfalz insgesamt 121 282 neue Wohngebäude zur Baufreigabe, darin befanden sich 246 112 Wohneinheiten. Unter den Gebäuden waren 80 519 Einfamilienhäuser (66%), 23 988 Zweifamilienhäuser (20%) und 16 765 Mehrfamilienhäuser (14%) mit drei oder mehr Wohnungen (einschl. Wohnheime). Im gleichen Zeitraum wurden 14 303 vorfabrizierte Wohngebäude genehmigt, davon waren 11 912 Einfamilienhäuser (83%) und 2 112 Zweifamilienhäuser (15%). Bei nur 279 Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (2%) war die Bauausführung mit Fertigbauteilen geplant.

Kaum Preisunterschiede zwischen konventionellem Bau und Fertigteilbau

Im Zeitraum von 1991 bis 1995 war im Fertigteilbau wie im gesamten Wohnbau eine stetige Verteuerung der Baukosten je Quadratmeter zu beobachten. Im Wohnbau insgesamt stiegen die Kostenansätze von 1 979 DM je Quadratmeter (1991) bis auf 2 384 DM (1995), im Fertigteilbau vergleichsweise von 2 052 DM (1991) auf 2 450 DM (1995). In den letzten fünf Berichtsjahren haben sich die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in beiden Bereichen nur noch wenig verändert. Hinsichtlich der kalkulierten Baukosten besteht heute kaum mehr ein Preisunterschied zwischen konventionell errichteten Wohngebäuden und Fertigteilbauwerken. Da die Fertighaushersteller vorzugsweise Einfamilienhäuser produzieren, im Wohnbau insgesamt aber auch die im Durchschnitt kleineren und weniger

aufwändig geplanten Mietwohneinheiten enthalten sind, ist insbesondere der direkte Baukostenvergleich der Gebäudekategorie Einfamilienhaus von Interesse. So kostete der Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr 2000 für alle genehmigten Einfamilienhäuser im Schnitt 2 547 DM. Bei konventionell geplanten Eigenheimen mit einer Wohnung hatten die Bauherren mit durchschnittlich 2 552 DM geringfügig mehr zu veranschlagen, reine Fertigteileigenheime waren hinsichtlich der Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche etwas günstiger (2 521 DM). Diese Tatsache ist ein Indiz für die zumindest gleichrangige Qualität der verwendeten Baustoffe und das ebenbürtige Ausstattungsniveau von Fertigteilbauten.

Veranschlagte Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnbau¹⁾ 1991-2000 nach der Bauart

Jahr	Insgesamt	Darunter Fertigteilbau
	DM	
1991	1 979	2 052
1992	2 043	2 184
1993	2 176	2 251
1994	2 271	2 411
1995	2 384	2 450
1996	2 444	2 464
1997	2 458	2 424
1998	2 455	2 444
1999	2 447	2 464
2000	2 472	2 471

1) Errichtung neuer Gebäude.

Marktanteile wie zu Beginn der 80er-Jahre

Es ist festzustellen, dass die Konjunktur im Fertigteilwohnbau nach einer deutlichen Schwächeperiode in den ersten fünf Jahren des vergangenen Jahrzehnts seit 1996 wieder zunehmend an Fahrt gewonnen hat. Der Umschwung der Bautätigkeit hin zum Eigentumsbau und weg vom Mietwohnungsbau sowie die hohen Qualitätsstandards von Fertighäusern, die konventionell errichteten Wohngebäuden nicht nachstehen, dürften die Hauptursachen für die positive Entwicklung sein. Der Marktanteil der Fertighaushersteller bezifferte sich in den Jahren 1999 und 2000 auf 16,6 bzw. 16,5% an allen genehmigten Wohnbauten. Ein vergleichbarer Wert war letztmals 1980 (16,8%) zu beobachten gewesen.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler