

Baugenehmigungen im Wohnbau 2001

Die rezessive Entwicklung im rheinland-pfälzischen Wohnungsbau setzte sich auch im Jahr 2001 fort. Die Zahl der neu genehmigten Wohngebäude (9 088) sank erstmals seit dem Jahr 1988 wieder unter die Grenze von 10 000 Gebäuden. Von dem allgemeinen Abschwung in der Hochbautätigkeit war in 2001 sowohl der Eigenheim- als auch der Mietwohnungssektor betroffen. Das Genehmigungsergebnis für Neubauwohnungen spricht eine deutliche Sprache: Rund 12 800 genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden markieren angesichts des bisherigen Tiefstands im Jahr 1987 (11 782) den Trend. Gegenüber dem Vorjahr (16 585) wurden rund 3 800 Wohneinheiten bzw. 23% weniger Neubauwohnungen zum Bau freigegeben.

Langer Abschwung am Mietwohnungsmarkt

Der rheinland-pfälzische Mietwohnungsmarkt hat sich in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts grundlegend verändert. Die zu Beginn der neunziger Jahre starke Wohnungsbaukonjunktur – Gründe für die jährlich ständig steigende Wohnungsnachfrage waren vorrangig die Folgen der Wiedervereinigung, der Zustrom von Asylbewerbern, die Öffnung der Grenzen nach Osten und der anhaltende Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen (Single-Haushalte) – gipfelte 1994 in einem Rekordgenehmigungsergebnis von insgesamt 42 656 Wohneinheiten (Wohnungen in neu zu errichtenden Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). 1995 sank die Genehmigungszahl bereits beträchtlich um 10 000 Einheiten (-23%) auf noch immer überdurchschnittliche 32 776 ; 1996 ging dann die geplante bzw. genehmigte Produktion um weitere 7 000 (-22%) auf rund 25 700 Einheiten zurück.

Auf dieses „Normalmaß“ pendelten sich die registrierten Fallzahlen zwischen 1996 (25 692) und 1999 (23 919) ein. Für diesen Vierjahreszeitraum kann man die wirtschaftliche Entwicklung im Wohnungsbau als relativ konstant bezeichnen. Diese Aussage gilt aber nur für die Gesamtbetrachtung der Wohnungsbautätigkeit. In Wahrheit waren die Gründe (stark nachlassende

Mietwohnungsnachfrage, regionale Marktsättigung mit Überangebot an Wohnraum) für den seit dem Jahr 2000 zu Tage tretenden dramatischen Konjunkturabschwung im Mietwohnungsbau bereits 1996 und 1997 erkennbar (-39 bzw. -16% genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr). Sie wurden durch den plötzlich einsetzenden Eigenheimboom mit sprunghaft ansteigenden Baugenehmigungen für Einfamilienhauswohnungen lediglich kaschiert.

Ursächlich für den steilen Aufschwung der Baukonjunktur bis zum Jahr 1994 wie auch für den seit 1995 anhaltenden Abschwung der Konjunktur war und ist die Nachfrageentwicklung beim Bau von Mietwohnungen in Geschosswohnbauten mit drei oder mehr Einheiten. Im Rekordjahr 1994 waren von den insgesamt genehmigten 37 610 neuen Einheiten 21 860 bzw. rund 58% Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Mietwohnungen an allen genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden sank in den folgenden Jahren auf 28% im Jahr 2000 und schließlich nur noch 20,7% im Berichtsjahr 2001.

Entsprechend niedrig war die registrierte Fallzahl an genehmigten Mietwohnungen. Von insgesamt genehmigten 14 728 neuen Wohneinheiten entfielen 2001 12 784 Wohnungen auf neu zu errichtende Wohngebäude. Darunter waren nur noch 2 640 Baufreigaben für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, rund 43% weniger als im Vorjahr (4 639).

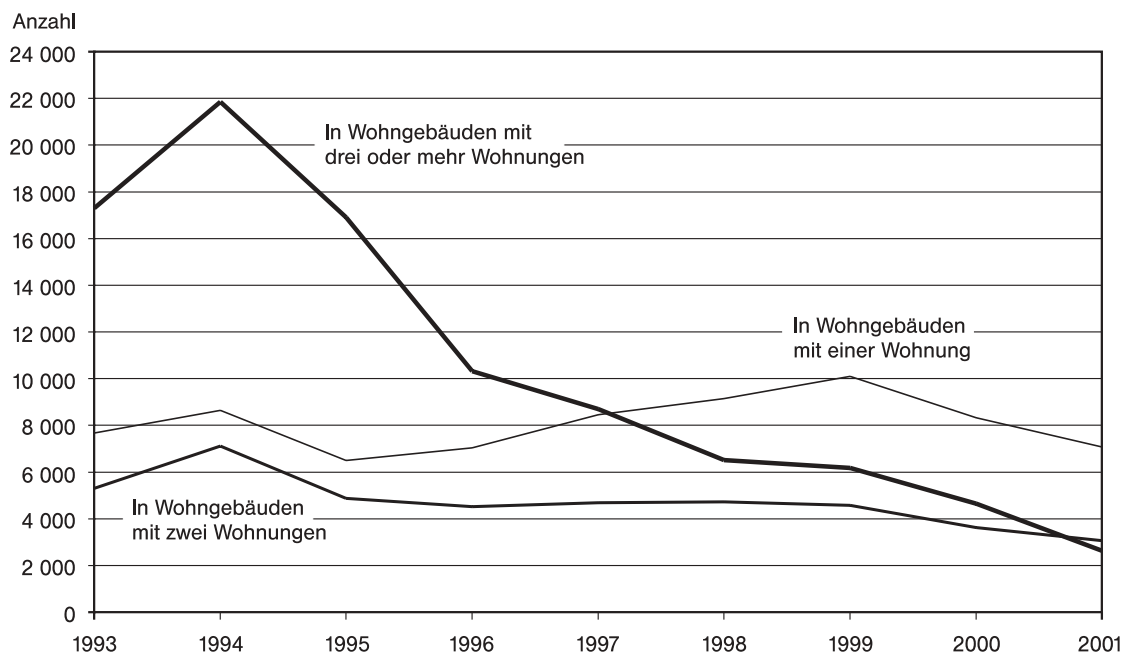
Die Ergebnisse belegen, wie grundlegend sich der Mietwohnungsmarkt in einem relativ kurzen Zeitraum von nur fünf bis sechs Jahren gewandelt hat. Die regionalen Wohnungsengpässe gehören heute weitgehend der Vergangenheit an, die Mieten stagnieren ob des Überangebots an vorhandenem Mietwohnraum. Geringfügige Preissteigerungen je Quadratmeter Wohnfläche lassen sich praktisch nur noch für Wohnraum im gehobenen Wohnungssegment erzielen. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt ferner, wie kurz die Reaktionszeiten der potenziellen Wohnungsbauinvestoren auf sich verändernde Marktbedingungen sind. In Zeiten ungebremster Nachfrage (1994) waren Investoren (vor

Genehmigte Wohnungen¹⁾ im Wohn- und Nichtwohnbau 1991-2001

Jahr	Insgesamt ¹⁾	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden				
			Nichtwohngebäude	Wohngebäude			
				zusammen ²⁾	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
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
2001	14 728	1 572	372	12 784	7 082	3 062	2 640

1) Wohnungen in neu zu errichtenden Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. – 2) Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

Genehmigte Neubauwohnungen im Wohnbau 1993-2001 nach Gebäudearten



Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

allen die privaten Bauherren und die Wohnungsbauunternehmen) sowie die ausführende Bauwirtschaft sehr schnell in der Lage, in Brennpunkten ausreichend viel Wohnraum zu schaffen und so die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen bzw. Versorgungsengpässe zu beseitigen.

Entscheidend für die Investitionen in den Bau von Mietwohnungen waren und sind die nachfragedeterminierten erzielbaren Mieten, die Aussicht auf Mietsteigerungen in der Zukunft – die den Wert bzw. den Wertzuwachs einer Immobilie maßgeblich mitbestimmen – und nicht zuletzt die Höhe der jeweiligen Kapitalmarktzinsen. Daneben spielen bei den privaten Investoren die individuellen Grenzsteuersätze eine wichtige Rolle für die Berechnung der erzielbaren Rendite einer Mietwohnungsbauinvestition. Gegenwärtig ist – vollkommen anders als Anfang und Mitte der neunziger Jahre – im Mietwohnungsbau die Aussicht auf eine angemessene Rendite trotz der nach wie vor niedrigen Kapitalmarktzinsen offensichtlich so gering, dass alternative Anlageformen für Investoren lohnender erscheinen.

Geplante Bauproduktion sinkt

Die Bauproduktion im Wohnbau bezifferte sich bei geplanten Neubauten im Berichtsjahr 2001 auf einen Rauminhalt von rund 9,2 Mill. m³ und lag damit um 19% unter dem im Vorjahr genehmigten Volumen (11,4 Mill. m³). Auf Wohngebäude mit einer Wohnung entfiel ein Volumen von rund 6,1 Mill. m³, Zweifamilienhäuser umfassten rund 1,9 Mill. m³. Auf den Geschosswohnungsbau entfielen lediglich 1,2 Mill. m³, was einem Anteil von nur gut 13% am gesamten Wohnungsneubau entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr ging der geplante Rauminhalt

in Ein- und Zweifamilienhäusern um 14,3 bzw. 13,6% zurück, im Mietwohnungsbau war der Einbruch mit –40,5% überproportional hoch.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für den Wohnflächenparameter. Die gesamte genehmigte Wohnfläche in geplanten Wohnneubauten lag im Jahr 2001 bei 1,65 Mill. m². Von den Bauherren waren in Wohngebäuden mit einer Wohnung 1,06 Mill. m² eingeplant, rund 350 000 m² Wohnfläche wiesen die Zwei- und 243 000 m² die Mehrfamilienhäuser auf. Im Vorjahr waren insgesamt 2,03 Mill. m² an bewohnbarer Fläche in neuen Wohngebäuden vorgesehen gewesen, so dass im Jahr 2001 eine um 19% geringere Wohnfläche geschaffen werden sollte. Vergleichbar mit dem Rauminhalt lag die geplante Wohnfläche in Geschosswohnungsbauten um fast 40% unter der des Vorjahres.

Erteilte Baugenehmigungen bei allen Gebäudearten rückläufig

Die schwächere Wohnungsbaukonjunktur hatte bereits im Jahr 2000 neben dem seit 1994 ständig rückläufigen Mietwohnungsbau auch den Bau von Eigenheimen erfasst. Die unteren Bauaufsichtsbehörden genehmigten im Jahr 2001 Bauanträge für 7 082 neue Ein- und 1 531 neue Zweifamilienhäuser; dies bedeutet einen Rückgang um 14,9 bzw. 15,6% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr zuvor waren vergleichsweise 8 320 bzw. 1 813 Bauanträge für derartige neue Wohnhäuser gestellt worden. In den aktuell genehmigten Eigenheimen liegen zusammen 10 144 Wohneinheiten; gegenüber dem Vorjahr (11 946) errechnet sich ein Genehmigungsrückgang von rund 15%.

Beim Bau von Mietshäusern kann die Entwicklung als dramatisch bezeichnet werden. Im Berichtsjahr 2001 konnten nur noch 475 mehrgeschossige Wohnbauten (-32%) mit zusammen 2 640 neuen Wohnungen (-43%) genehmigt werden. Bereits im Vorjahr war die Zahl der erteilten Baufreigaben in diesem Gebäudesegment mit 700 neuen Gebäuden unter die Marke von 1 000 Gebäuden abgesunken. Damit belegt der Geschosswohnungsbau im Jahr 2001 sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Wohnungen nur noch den letzten Rang unter den Gebäudearten im Wohnbau, ein Umstand, der letztmalig im Jahr 1987 zu beobachten gewesen war.

Bauherren wollten 2,08 Mrd. Euro investieren

Die Bauherren kalkulierten im Jahr 2001 für ihre neu zu errichtenden Wohngebäude insgesamt 2,08 Mrd. Euro. Damit verringerte sich das kalkulierte Investitionsvolumen binnen Jahresfrist um rund 493 Mill. Euro bzw. um 19,2%. In den Bau von Einfamilienhäusern sollten 1,37 Mrd. Euro fließen (66%), für Wohngebäude mit zwei Wohnungen waren rund 420 Mill. Euro vorgesehen (20%). Schlusslicht war auch hier der Mietwohnungsbau. Das für neue Mietshäuser veranschlagte Finanzvolumen bezifferte sich auf rund 285 Mill. Euro (14%). Entsprechend dem geplanten Raumvolumen und der Wohnfläche waren im Ein- und Zweifamilienhausbau mit -14,4 bzw. -13,4% weit geringere Investitionsausfälle zu verzeichnen als im Mietwohnungsbau (-41%).

Je genehmigtem neu zu errichtendem Wohngebäude wurden im Jahr 2001 Mittel von durchschnittlich 228 500 Euro veranschlagt. Je Mehrfamilienhaus waren im Schnitt fast 600 000 Euro von den Bauherren zu finanzieren (Durchschnittsgröße 5,6 Wohnungen). Für Eigenheime mit einer Wohnung lagen die Kostenvoranschläge bei fast 194 000 Euro je Gebäude, für ein Zweifamilienhaus errechnet sich ein durchschnittlicher

Finanzierungsbedarf von rund 275 000 Euro. Ein Quadratmeter Wohnfläche kostete die Bauherren im Mittel rund 1 260 Euro. In den mit durchschnittlich 149 bzw. 114 m² größeren Ein- und Zweifamilienhauswohnungen fielen erwartungsgemäß etwas höhere Quadratmeterkosten an (1 297 bzw. 1 205 Euro je m²) als in den kleineren und meist bautechnisch weniger individuell konzipierten Mietwohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (1 172 Euro je m²).

Das Baugeschehen im Wohnbau wurde auch im Jahr 2001 von den privaten Bauherren klar dominiert. Von insgesamt zur Errichtung freigegebenen 9 088 Wohngebäuden hatten 7 833 (86,2%) Privatpersonen zum Bauherren, die mit gut 1,7 Mill. Euro 83,5% aller Neubauminvestitionen im Wohnungsbau aufbringen wollten. Es folgen die Unternehmen (Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds und sonstige Unternehmen) mit 1 224 Gebäuden (16,3%) und 339 Mill. Euro (13,4%) an geplanter Investitionssumme. Öffentliche Bauherren und Organisationen ohne Erwerbszweck waren in 2001 am Wohnungsneubau so gut wie nicht beteiligt (13 bzw. 18 Gebäude).

Gut 4 300 Baumaßnahmen im Wohnungsbestand

In Zeiten einer schwächeren Neubaukonjunktur kommt den Veränderungsbaumaßnahmen an bereits bestehenden Wohnbauobjekten (Sanierung, Um- und Ausbau, Modernisierung) eine erhöhte Bedeutung zu. So können diese Maßnahmen unter Umständen Produktionsausfälle im Neubausektor wenigstens teilweise ausgleichen und somit gegebenenfalls zur Beschäftigungssicherung im Baugewerbe einen nicht unwichtigen Beitrag leisten. Im Jahr 2001 registrierten die Bauaufsichtsbehörden 4 354 Bauanträge für Veränderungsbaumaßnahmen im Wohnbau. Wie in der Neu-

Genehmigte quantitative Bauleistung und veranschlagte Baukosten im Wohn- und Nichtwohnbau 1991-2001 (Errichtung neuer Gebäude)

Jahr	Rauminhalt			Wohn-/Nutzfläche			Veranschlagte Baukosten		
	insgesamt	Wohnbau	Nichtwohnbau	insgesamt	Wohnbau	Nichtwohnbau	insgesamt	Wohnbau	Nichtwohnbau
	1 000 m ³			1 000 m ²			1 000 EUR		
1991	24 604	12 540	12 064	4 087,3	2 180,9	1 906,4	3 562 230	2 277 697	1 284 532
1992	25 756	13 917	11 839	4 255,1	2 409,7	1 845,4	4 007 496	2 680 733	1 326 763
1993	25 501	15 907	9 594	4 315,4	2 815,9	1 499,5	4 460 938	3 270 030	1 190 909
1994	28 667	19 669	8 968	5 078,0	3 537,5	1 540,5	5 366 138	4 180 268	1 185 869
1995	24 776	15 027	9 749	4 284,0	2 695,1	1 588,9	4 361 549	3 284 597	1 076 952
1996	21 700	12 803	8 897	3 743,0	2 264,5	1 478,5	3 898 392	2 829 148	1 069 245
1997	23 971	13 339	10 572	4 069,1	2 354,6	1 714,5	4 136 689	2 958 617	1 178 073
1998	24 650	13 619	11 031	4 264,1	2 381,5	1 882,6	4 153 189	2 988 763	1 164 426
1999	27 061	14 052	13 009	4 600,7	2 492,3	2 108,4	4 481 872	3 118 596	1 363 276
2000	23 235	11 383	11 852	3 845,1	2 034,2	1 810,9	3 784 408	2 570 955	1 213 453
2001	21 830	9 215	12 615	3 430,0	1 648,9	1 781,1	3 181 919	2 077 041	1 104 878
%									
1991	100	51,0	49,0	100	53,4	46,6	100	63,9	36,1
1992	100	54,0	46,0	100	56,6	43,4	100	66,9	33,1
1993	100	62,4	37,6	100	65,3	34,7	100	73,3	26,7
1994	100	66,7	33,3	100	69,7	30,3	100	77,9	22,1
1995	100	60,7	39,3	100	62,9	37,1	100	75,3	24,7
1996	100	59,0	41,0	100	60,5	39,5	100	72,6	27,4
1997	100	55,9	44,1	100	57,9	42,1	100	71,5	28,5
1998	100	55,2	44,8	100	55,9	44,1	100	72,0	28,0
1999	100	51,9	47,1	100	54,2	45,8	100	69,6	30,4
2000	100	49,0	51,0	100	52,9	47,1	100	67,9	32,1
2001	100	42,2	57,8	100	48,1	51,9	100	65,3	34,7

Veranschlagte Baukosten genehmigter Wohngebäude 1991-2001 nach Gebäudearten

Jahr	Insgesamt ¹⁾	Darunter für neu errichtete Wohngebäude				
		zusammen	Wohngebäude mit ... Wohnung(en)			Wohnheime
			1	2	3 oder mehr	
1 000 EUR						
1991	2 621 642	2 277 697	1 125 545	373 179	718 784	60 190
1992	3 143 020	2 680 733	1 223 941	514 471	887 638	54 683
1993	3 707 925	3 270 030	1 361 919	612 847	1 258 707	36 556
1994	4 696 818	4 180 268	1 588 059	851 245	1 704 212	36 752
1995	3 775 349	3 284 597	1 249 280	618 031	1 399 179	18 106
1996	3 295 551	2 829 148	1 351 126	580 492	878 693	18 837
1997	3 410 332	2 958 617	1 591 802	605 968	735 853	24 992
1998	3 419 405	2 988 763	1 754 243	617 979	598 952	17 588
1999	3 514 108	3 118 596	1 931 083	613 638	558 647	15 228
2000	2 933 718	2 570 955	1 602 623	486 004	480 026	2 301
2001	2 419 843	2 077 041	1 371 959	420 492	284 591	-

1) Neu zu errichtende Wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

bautätigkeit im Wohnbau war auch bei den reinen Baumaßnahmen im Vorjahresvergleich ein – wenn auch sehr geringer – Rückgang der Vorhaben zu verzeichnen. Im Jahr 2000 waren 4 490 Veränderungsbaumaßnahmen registriert worden, rund 3% mehr als in 2001.

Durch die Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden sollten 2001 per Saldo zusätzlich 1 545 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 261 000 m² geschaffen werden (2000: 1 817). Hierfür waren Finanzmittel von 342 Mill. Euro veranschlagt. Je Baumaßnahme wurden im Schnitt rund 79 000 Euro angesetzt.

Baumaßnahmen und Neubauvorhaben zusammen genommen, wurden im abgelaufenen Jahr im Wohnbau insgesamt 13 442 Baugenehmigungen für insgesamt 14 329 Wohneinheiten erteilt. Gegenüber dem Vorjahr (15 325 bzw. 18 402) ist das ein Rückgang von 12,3 bzw. 22,1%. Ein Ausgleich der Nachfrageausfälle im Neubausektor durch verstärkte Bauaktivitäten im vorhandenen Gebäudebestand war demnach nicht zu verzeichnen.

Rund 15% der Wohngebäude vorgefertigt

In Zeiten, in denen der Bau von Eigenheimen die Bautätigkeit dominiert, partizipieren die im Ein- und Zweifamilienhausbau tätigen Hersteller vorfabrizierter Wohn-

Baugenehmigungen im Fertigteilbau im Vergleich zum gesamten Wohnbau 2001

Gebäudeart	Einheit	Wohnbau insgesamt ¹⁾	Darunter Fertigteilbau
Wohngebäude insgesamt	Anzahl	9 088	1 389
darunter			
mit 1 Wohnung	Anzahl	7 082	1 244
mit 2 Wohnungen	Anzahl	1 531	132
mit 3 oder mehr Wohnungen	Anzahl	475	13
Wohnungen	Anzahl	12 784	1 564
Rauminhalt	1 000 m ³	9 215	1 128
Wohnfläche	1 000 m ²	16 489	2 041
Veranschlagte Baukosten	1 000 EUR	2 077 041	260 834

1) Errichtung neuer Gebäude.

gebäude in besonderem Maße am Baugeschehen. Im Berichtsjahr 2001 erreichten die Fertighausanbieter bei den neuen Wohngebäuden einen Marktanteil von gut 15%, bei den Wohnungen waren es bedingt durch das traditionell geringe Engagement im Geschosswohnungsbau 12,2%. Gegenüber der Vorperiode verringerte sich der Marktanteil bei den Gebäuden um 1,5% und bei den Wohnungen nur geringfügig um 0,3%.

Absolut gesehen mussten aber auch die Fertighaushersteller wie der konventionelle Wohnungsbau kräftige Nachfrageeinbußen hinnehmen. So ging die Zahl der Bauanträge für Wohngebäude insgesamt um 22,3%, für Wohnungen in Fertigteilbauten um 24,2% zurück. Bei den Einfamilienhäusern, der Domäne des Fertigteilbaus, wurde ein Rückgang von 1 553 genehmigten Fertigteilbauten im Jahr 2000 auf 1 244 Gebäude in 2001 registriert (-19,9%), bei den Zweifamilienhäusern gingen die Baufreigaben von 208 Gebäuden im Jahr 2000 auf 132 zurück (-36,5%). Mit veranschlagten Baukosten von fast 261 Mill. Euro – das entspricht einem Anteil von 12,6% an den gesamten Baukosten im Wohnneubau – waren die Auftragsbücher der Hersteller wertmäßig um 20% weniger gut gefüllt als im Vorjahr (327 Mill. Euro).

Landkreis Mayen-Koblenz bei Wohnungsbaugenehmigungen an der Spitze

Mehr als 1 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden wurden im abgelaufenen Berichtsjahr in keinem Landkreis bzw. in keiner kreisfreien Stadt des Landes Rheinland-Pfalz genehmigt. Mit 895 Genehmigungen setzte sich 2001 der Landkreis Mayen-Koblenz an die Spitze. Es folgen der Westerwaldkreis (846), der Landkreis Kaiserslautern (801) und der Kreis Mainz-Bingen (688). Unter den kreisfreien Städten lag die Stadt Kaiserslautern (288) vor Ludwigshafen (270) und Koblenz (255). In der Landeshauptstadt Mainz wurden nach 781 Neubauwohnungen im Vorjahr nur noch 251 genehmigt.

Mit 7,3 genehmigten Wohnungen je 1 000 Einwohner war im Landkreis Kaiserslautern in 2001 eine relativ rege Wohnungsbaunachfrage zu beobachten. An diesen Wert reichte keine andere Gebietskörperschaft auch nur annähernd heran. Auf den weiteren Rängen folgen der Kreis Cochem-Zell (5,3), der Rhein-Hunsrück-Kreis (4,7), der Kreis Mayen-Koblenz (4,2) und die

Baugenehmigungen im Wohnbau

Verwaltungsbezirk	Insgesamt ¹⁾					Darunter	
	Gebäude/ Baumaßnahmen	veranschlagte Kosten für Bauwerke	Nutzfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	davon
							1 Wohnung
Anzahl	1 000 EUR	100 m ²	Anzahl	100 m ²	An-		
Kreisfreie Stadt Koblenz	204	44 690	93,1	273	312,8	111	76
Landkreise							
Ahrweiler	442	86 165	173,1	584	709,6	315	236
Altenkirchen (Vw.)	554	87 427	208,7	551	728,1	385	304
Bad Kreuznach	388	62 838	139,4	347	468,8	223	179
Bad Kreuznach, St.	105	20 781	42,0	117	155,5	74	58
Birkenfeld	287	46 162	82,4	254	368,4	189	164
Idar-Oberstein, St.	64	9 562	25,9	55	77,4	37	26
Cochem-Zell	295	59 508	150,8	379	472,7	235	182
Mayen-Koblenz	886	163 419	327,3	964	1 308,5	645	494
Andernach, St.	62	12 526	32,4	75	100,1	47	39
Mayen, St.	47	8 380	14,4	55	68,3	28	18
Neuwied	620	103 008	234,0	601	821,6	425	335
Neuwied, St.	117	16 794	34,5	99	135,7	74	59
Rhein-Hunsrück-Kreis	519	95 989	241,2	567	726,6	365	294
Rhein-Lahn-Kreis	481	73 183	150,4	430	592,4	295	234
Lahnstein, St.	67	7 564	- 1,7	48	65,7	25	16
Westerwaldkreis	857	155 520	452,7	907	1 258,3	701	577
Kreisfreie Stadt Trier	195	35 465	37,2	208	285,4	125	102
Landkreise							
Bernkastel-Wittlich	374	65 129	118,0	387	501,0	265	217
Bitburg-Prüm	376	68 534	146,0	422	548,2	256	195
Daun	325	48 898	93,6	300	373,8	200	157
Trier-Saarburg	428	77 712	186,8	434	600,3	311	242
Kreisfreie Städte							
Frankenthal (Pfalz)	107	16 698	31,3	92	128,9	66	57
Kaiserslautern	277	43 430	92,8	297	413,5	197	173
Landau i. d. Pfalz	148	23 225	38,1	141	174,3	56	39
Ludwigshafen a. Rhein	299	47 014	61,0	288	362,8	158	130
Mainz	151	44 927	71,7	264	307,2	79	42
Neustadt a. d. Weinstr.	170	32 450	74,7	143	219,7	76	63
Pirmasens	75	12 441	16,4	75	101,9	44	34
Speyer	128	27 502	93,5	206	238,0	92	80
Worms	105	23 199	16,9	163	195,3	81	59
Zweibrücken	63	10 022	12,7	65	83,5	34	25
Landkreise							
Alzey-Worms	426	76 594	159,1	453	611,5	323	275
Bad Dürkheim	410	75 242	157,0	410	576,0	271	209
Donnersbergkreis	331	50 842	5,5	317	425,2	212	167
Germersheim	462	84 798	185,1	524	629,1	267	198
Kaiserslautern	691	148 575	204,8	849	1 270,8	591	423
Kusel	355	59 976	104,2	336	479,5	225	186
Südliche Weinstraße	381	74 006	83,5	365	509,5	207	151
Ludwigshafen	526	95 788	220,1	536	691,4	307	210
Mainz-Bingen	660	122 727	247,5	770	1 001,8	443	311
Bingen am Rhein, St.	73	15 673	47,2	102	131,9	46	28
Ingelheim am Rhein, St.	67	10 874	21,3	66	83,5	36	28
Südwestpfalz	446	76 739	138,9	427	604,6	313	262
Rheinland-Pfalz	13 442	2 419 843	4 849,4	14 329	19 100,9	9 088	7 082
kreisfreie Städte	1 922	361 063	639,4	2 215	2 823,3	1 119	880
Landkreise	11 520	2 058 781	4 210,0	12 114	16 277,6	7 969	6 202

1) Neu zu errichtende Wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2001 nach Verwaltungsbezirken

Errichtung neuer Wohngebäude							Verwaltungsbezirk
mit		veranschlagte Kosten für Bauwerke	Rauminhalt	Wohnfläche	Wohnungen		
2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen				zusammen	in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	
zahl		1 000 EUR	1 000 m ³	100 m ²	Anzahl		
17	18	38 263	162	276,1	255	145	Kreisfreie Stadt Koblenz
46	33	78 500	349	647,1	544	216	Landkreise Ahrweiler
66	15	78 054	355	634,3	495	59	Altenkirchen (Ww.)
35	9	50 848	218	376,7	295	46	Bad Kreuznach
12	4	17 875	75	129,8	106	24	Bad Kreuznach, St.
23	2	39 135	179	301,2	217	7	Birkenfeld
10	1	8 466	39	67,5	50	4	Idar-Oberstein, St.
37	16	54 614	244	427,5	349	93	Cochem-Zell
118	33	147 755	644	1 185,2	895	165	Mayen-Koblenz
6	2	11 890	50	93,9	73	22	Andernach, St.
6	4	7 387	30	55,3	47	17	Mayen, St.
75	15	89 807	396	725,0	542	57	Neuwied
12	3	13 835	62	115,2	93	10	Neuwied, St.
55	16	84 249	377	637,0	499	95	Rhein-Hunsrück-Kreis
49	12	62 266	279	501,9	383	51	Rhein-Lahn-Kreis
5	4	6 270	29	55,6	46	20	Lahnstein, St.
108	16	143 489	653	1 143,8	846	53	Westerwaldkreis
10	13	28 998	119	240,7	192	70	Kreisfreie Stadt Trier
42	6	54 921	248	419,3	325	24	Landkreise Bernkastel-Wittlich
47	14	58 363	274	454,8	354	65	Bitburg-Prüm
38	5	40 640	190	318,3	253	20	Daun
61	8	68 742	306	527,5	393	29	Trier-Saarburg
7	2	12 792	55	101,7	78	7	Kreisfreie Städte Frankenthal (Pfalz)
13	11	36 333	180	367,3	288	89	Kaiserslautern
13	4	15 722	72	124,2	107	42	Landau i. d. Pfalz
7	21	35 150	157	303,8	270	126	Ludwigshafen a. Rhein
12	25	35 510	147	260,3	251	185	Mainz
9	4	22 946	101	177,4	123	42	Neustadt a. d. Weinstr.
5	5	10 700	45	85,0	67	23	Pirmasens
5	7	24 417	117	221,3	201	111	Speyer
13	9	19 127	84	150,8	128	43	Worms
9	-	7 093	33	59,6	43	-	Zweibrücken
35	13	67 572	300	534,1	401	56	Landkreise Alzey-Worms
50	12	62 542	273	489,4	364	55	Bad Dürkheim
37	8	40 981	190	352,6	278	37	Donnersbergkreis
48	21	69 783	302	516,7	435	141	Germersheim
144	24	139 223	611	1 186,8	801	90	Kaiserslautern
34	5	49 409	220	384,6	279	25	Kusel
45	11	55 701	223	383,3	284	43	Südliche Weinstraße
69	28	81 207	349	593,0	485	137	Ludwigshafen
105	27	105 387	463	863,9	688	167	Mainz-Bingen
16	2	13 587	63	115,6	93	33	Bingen am Rhein, St.
4	4	8 491	37	67,0	58	22	Ingelheim am Rhein, St.
44	7	66 803	298	516,8	376	26	Südwestpfalz
1 531	475	2 077 041	9 215	16 488,6	12 784	2 640	Rheinland-Pfalz
120	119	287 049	1 274	2 368,1	2 003	883	kreisfreie Städte
1 411	356	1 789 991	7 941	14 120,5	10 781	1 757	Landkreise

Stadt Speyer mit vier erteilten Wohnungsbaugenehmigungen je 1 000 Einwohner. Zum Vergleich: Im Hochkonjunkturjahr 1994 wurden in 17 der 36 Stadt- und Kreisgebiete Baugenehmigungen von mehr als zehn neuen Wohnungen je 1 000 Einwohner registriert. Die damaligen Spitzenwerte wurden im Kreis Bad Kreuznach (14,8) und im Kreis Alzey-Worms (14) beobachtet.

Erholungstendenzen

Bei der Betrachtung der bislang vorliegenden Ergebnisse der Baugenehmigungen des ersten Quartals 2002 wird die Erwartung geweckt, dass sich insgesamt erste Erholungstendenzen im rheinland-pfälzischen Wohnungsbau abzeichnen und mit einem wenn auch zaghaften Aufschwung der Baukonjunktur im Jahr 2002 zu rechnen sein wird. Von Januar bis einschließlich März 2002 wurden in Rheinland-Pfalz 2 465 neue Wohngebäude genehmigt. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (2 186) errechnet sich ein Plus von 12,8%. In den Gebäuden befinden sich 3 445 Woh-

nungen, rund 9% mehr als in den genehmigten Bauwerken des ersten Vorjahresquartals (3 164). Die veranschlagten Bauinvestitionen beziffern sich bislang auf 561 Mill. Euro und liegen um 9,5% über den geplanten Neubauinvestitionen des ersten Quartals 2001 (512 Mill. Euro). Der Bau von Mietshäusern und Mietwohnungen bewegt sich verglichen mit dem ersten Quartal 2001 auf konstant niedrigem Niveau. In der Gebäudekategorie der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen wurden wie im Vorjahreszeitraum 126 Neubauvorhaben genehmigt. Die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen beläuft sich auf 687 Einheiten und liegt um gut 6% unter den Vorjahresplanungen zum gleichen Zeitpunkt. Wie die Anzahl der Gebäude sind die geplanten Mietwohnungsinvestitionen bisher deckungsgleich (77 Mill. Euro). Anders als im Eigenheimbau, in dem sich ein Aufwärtstrend abzeichnet, ist die kurzfristige Entwicklung der Baukonjunktur im Geschosswohnungsbau aus den vorliegenden Daten derzeit noch nicht ablesbar.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler