

# Baufertigstellungen im Jahr 2002 sowie Gebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2002

Während die erteilten Baugenehmigungen das kurzfristige Wohnungsbaugeschehen eines Jahres widerspiegeln, bezieht sich die Baufertigstellungsstatistik auf alle Bauvorhaben, die innerhalb eines Berichtsjahres unabhängig vom Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung zur Bezugsreife gelangen. Dabei kann der dem Bauvorhaben, zugrunde liegende Bauantrag (Baugenehmigung) wegen der unterschiedlichen Abwicklungs- bzw. Errichtungsdauer (Zeitraum von der Genehmigung bis zur Bauabnahme) aus dem Jahr der Baufreigabe stammen, aber auch ein Jahr oder länger zurückliegen.

Für die konjunkturelle Beurteilung des Baugeschehens ist die Baugenehmigungsstatistik wegen ihrer Aktualität bzw. der Abgrenzung auf ein Berichtsjahr besser geeignet. Die Baufertigstellungen stellen eher das organisatorische Bindeglied zur jährlichen Statistik des Gebäude- und Wohnungsbestandes dar und beschreiben den jährlichen Rohzugang an Wohngebäuden, Wohnungen, Räumen und Wohnfläche; sie determinieren so letztlich den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Wohnraum.

## Baufertigstellungen mit Schwerpunkt Eigenheim

Die ab dem Berichtsjahr 1999 einsetzende und sich in den Folgejahren verstärkende Verlagerung der Wohnungsbautätigkeit hin zum Eigenheimbau und weg vom Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau findet auch in den Ergebnissen der Baufertigstellungsstatistik des Jahres 2002 ihren Niederschlag. Insgesamt wurden im abgelaufenen Berichtsjahr 9 916 neue Wohngebäude an die Bauherren übergeben, gegenüber 2001 bedeutet dies eine geringfügige Steigerung um 1,3%. Von den insgesamt bezugsfertigen Wohnhäusern waren 76,5% Einfamilienhäuser, weitere 17,4% der Wohngebäude wiesen zwei Wohneinheiten auf. Addiert man beide Positionen, so errechnen sich für das Jahr 2002 zusammen 9 309 bezugsreife Eigenheime (Vorjahr: 9 134). Daraus ergibt sich eine sehr hohe Eigenheimquote von fast 94% an allen Gebäudefertigstellungen im Wohnbau des Jahres 2002. Entsprechend entfielen auf Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohneinheiten nur rund 6% der Fertigstellungsmeldungen. In diesem Sektor des Wohnungsbaus wurden insgesamt 607 Gebäude bezugsreif, darunter befanden sich vier Wohnheimgebäude. Gegenüber dem Vorjahr (651 Gebäude) errechnet sich ein erneuter Rückgang der Bezugsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau, diesmal um 6,8%.

Hinsichtlich der bezugsreifen Wohneinheiten ergab sich ein entsprechendes Bild. Mit insgesamt 11 035 neu bewohnbaren Wohnungen – 7 583 in Ein- und 3 452 in Zweifamilienhäusern – waren fast drei Viertel der Baufertigstellungen im Wohnbau neue Eigenheimwohnungen (2001: 10 859). In Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen wurden 3 676 Einheiten bezugsreif (24,4%); die restlichen 330 Wohnungen (2,2%) befanden sich in neu errichteten Wohnheimen.

Unter Berücksichtigung der 2 167 fertig gestellten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die ebenso wie die Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit der In-

tervention der Wohneigentumsbildung errichtet wurden (in der Regel sind nur wenige Eigentumswohneinheiten zur Vermietung vorgesehen), ergibt sich, dass der rheinland-pfälzische Wohnungsbau ganz im Zeichen der Wohneigentumsbildung steht. Unterstellt man anhand der Erfahrungswerte bei den Zweifamilienhäusern eine Eigennutzungsquote von rund 50%, so waren von den fertig gestellten Einheiten dieser Gebäudekategorie rund 1 700 zur späteren Vermietung vorgesehen. Hinzu kommen 3 676 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, von denen die 2 167 fast zu 100% eigengenutzten Eigentumswohnungen zu subtrahieren sind. Insgesamt waren demnach im Jahr 2002 rund 3 200 fertig gestellte Einheiten für den Mietwohnungsmarkt bestimmt, 12 500 Einheiten sollten selbst genutzt werden und etwas mehr als 300 Einheiten dienten anderen Zwecken (Wohnheimwohnungen). Damit errechnet sich für das Jahr 2002 im Wohnbau ein Nutzungsverhältnis von 4:1 zu Gunsten des Wohneigentums.

Es ist demnach keine Überraschung, dass die privaten Bauherren das Wohnungsbaugeschehen des Jahres 2002 weitgehend dominierten. Auf diese Bauherrengruppe entfielen im Wohnbau Baufertigstellungen von 8 532 Wohnhäusern (86%) mit zusammen 11 445 Wohnungen (76%). Weit dahinter rangierte die Gruppe der Wohnungsbauunternehmen. Auf sie entfielen vergleichsweise 1 171 Gebäude (11,8%) mit insgesamt 2 785 bezugsreifen Wohnungen (18,5%). Nur geringe Bedeutung für den Wohnungsbau hatten Organisationen und die öffentlichen Bauherren (zusammen 46 Wohngebäude mit 379 Wohnungen).

Im Rahmen der Baufertigstellungsstatistik sind Parameter wie veranschlagte Baukosten, Rauminhalt und Nutzfläche weniger von Interesse als vielmehr die reinen bestandserhöhenden Parameter, die in die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum Jahresende einfließen. Dabei werden Merkmale wie Anzahl der Wohngebäude, Wohnungen nach der Raumzahl sowohl in Wohn- als auch in den Nichtwohngebäuden, Anzahl der Räume und die Wohnfläche aller Wohneinheiten berücksichtigt. Nichtwohngebäude, Wohnheime und Wohnheimwohnungen sind nicht Bestandteil der Fortschreibung.

## Bestandsfortschreibung berücksichtigt auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Neben dem Rohzugang an Gebäuden und Wohnungen aus der Baufertigstellungsstatistik (Neubau und der positive Saldo aus den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) sind bei der jährlichen Bestandsfortschreibung der Gebäude und Wohnungen die Bauabgänge (Totalabgänge, Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) sowie die sonstigen Zu- oder Abgänge (Sonderfälle, die aus dem Truppenabbau der US-amerikanischen Streitkräfte resultieren) von Bedeutung. Die Berechnung des jährlichen Nettozugangs an Gebäuden, Wohnungen, Räumen und Wohnfläche, der dem Vorjahresbestand hinzugerechnet wird, ergibt sich aus folgendem Berechnungsschema:

Fertigstellungen neuer Wohngebäude im Jahr 2002 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Gebäude	Wohnungen		Darunter Wohngebäude mit . . . Wohnungen				Veranschlagte Kosten der Bauwerke
		insgesamt	Wohnfläche	1	2	3 oder mehr <sup>1)</sup>		
	Anzahl					Anzahl		1 000 EUR
			100 m <sup>3</sup>					
Kreisfreie Stadt Koblenz	155	322	356,6	106	26	23	164	43 397
Landkreise								
Ahrweiler	351	731	779,3	251	65	35	350	96 428
Altenkirchen (Ww.)	499	656	843,3	396	82	21	96	102 657
Bad Kreuznach	296	439	541,0	213	61	22	104	69 163
Bad Kreuznach, Stadt	43	69	85,5	30	8	5	23	11 447
Birkenfeld	244	288	397,7	200	41	2	6	51 772
Idar-Oberstein, Stadt	38	49	66,1	27	11	-	-	8 478
Cochem-Zell	294	413	511,4	223	54	17	82	64 804
Mayen-Koblenz	480	730	881,8	373	70	37	217	111 020
Andernach, Stadt	57	63	85,5	51	6	-	-	11 424
Mayen, Stadt	39	55	72,2	28	8	3	11	9 232
Neuwied	428	553	741,9	326	86	16	55	90 096
Neuwied, Stadt	65	82	103,2	51	12	2	7	12 280
Rhein-Hunsrück-Kreis	382	484	633,9	302	70	10	42	81 982
Rhein-Lahn-Kreis	280	395	502,0	220	45	15	85	64 771
Lahnstein, Stadt	36	93	96,5	22	7	7	57	11 956
Westerwaldkreis	811	1 032	1 357,5	653	133	25	113	171 377
Kreisfreie Stadt Trier	105	497	286,6	76	11	16	99	39 111
Landkreise								
Bernkastel-Wittlich	385	504	634,0	307	61	17	75	81 217
Bitburg-Prüm	290	384	503,0	222	50	18	62	65 427
Daun	244	332	415,9	190	42	12	58	52 439
Trier-Saarburg	412	539	709,6	330	62	20	85	89 109
Kreisfreie Städte								
Frankenthal (Pfalz)	65	78	107,4	54	9	2	6	12 987
Kaiserslautern	198	284	371,9	177	8	13	91	38 689
Landau i. d. Pfalz	84	148	167,7	59	21	4	47	23 124
Ludwigshafen a. Rhein	119	256	272,6	83	12	24	149	30 399
Mainz	108	542	511,0	58	8	42	468	60 607
Neustadt a. d. Weinstr.	69	139	159,4	50	10	9	69	17 590
Pirmasens	41	56	70,4	32	6	3	12	8 529
Speyer	67	156	167,6	52	5	10	94	21 099
Worms	128	217	234,1	97	22	9	76	30 621
Zweibrücken	56	75	101,5	41	13	2	8	13 094
Landkreise								
Alzey-Worms	284	417	515,1	217	54	12	62	67 272
Bad Dürkheim	260	412	497,8	195	41	24	135	66 253
Donnersbergkreis	257	347	439,8	209	40	8	58	50 865
Germersheim	318	496	605,3	233	64	21	135	84 017
Kaiserslautern	500	681	1 000,9	351	128	21	74	117 634
Kusel	241	315	431,2	197	34	10	50	52 579
Südliche Weinstraße	287	446	552,5	202	66	19	112	80 587
Ludwigshafen	370	527	684,2	274	74	22	105	90 696
Mainz-Bingen	454	721	873,5	320	100	34	201	107 131
Bingen am Rhein, Stadt	45	69	86,5	29	14	2	12	10 617
Ingelheim am Rhein, Stadt	32	59	65,3	25	3	4	28	8 145
Südwestpfalz	354	429	589,5	294	52	8	31	74 058
Rheinland-Pfalz	9 916	15 041	18 448,9	7 583	1 726	603	3 676	2 322 601
kreisfreie Städte	1 195	2 770	2 806,7	885	151	157	1 283	339 247
Landkreise	8 721	12 271	15 642,1	6 698	1 575	446	2 393	1 983 354

1) Ohne Wohnheime.

## Gebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2002 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Wohngebäude <sup>1)</sup>					Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohn- gebäuden <sup>1)</sup>	Wohnungen je 1 000 Einwohner	Wohnfläche je Einwohner
	insgesamt <sup>1)</sup>		davon mit ... Wohnungen					
	Gebäude	Wohnungen	1	2	3 oder mehr			
	Anzahl							
Kreisfreie Stadt Koblenz	19 330	55 135	8 594	4 138	6 598	56 146	520	43,4
Landkreise								
Ahrweiler	36 504	57 761	26 151	6 669	3 684	58 921	451	44,3
Altenkirchen (Ww.)	40 145	57 117	28 233	9 551	2 361	58 350	425	43,2
Bad Kreuznach	43 246	69 641	31 222	8 083	3 941	71 008	449	44,2
Birkenfeld	26 821	40 879	18 711	5 812	2 298	41 691	464	46,2
Cochem-Zell	21 898	29 412	16 754	3 882	1 262	30 327	460	49,2
Mayen-Koblenz	57 098	92 001	38 079	12 555	6 464	93 765	440	43,2
Neuwied	49 542	78 122	34 281	10 427	4 834	79 692	429	42,3
Rhein-Hunsrück-Kreis	30 340	44 925	21 648	6 229	2 463	45 832	432	46,0
Rhein-Lahn-Kreis	35 001	57 118	23 018	8 021	3 962	58 275	449	45,0
Westerwaldkreis	59 091	83 375	43 520	12 233	3 338	84 840	418	45,1
Kreisfreie Stadt Trier	18 903	50 370	9 117	4 091	5 695	51 339	512	41,2
Landkreise								
Bernkastel-Wittlich	36 257	49 659	27 585	6 628	2 044	50 997	446	46,9
Bitburg-Prüm	31 792	41 728	25 018	5 240	1 534	42 747	445	47,8
Daun	22 082	29 406	17 419	3 654	1 009	30 094	468	49,0
Trier-Saarburg	40 402	55 783	29 932	8 272	2 198	56 988	410	44,1
Kreisfreie Städte								
Frankenthal (Pfalz)	8 254	22 612	5 056	1 449	1 749	23 038	483	41,0
Kaiserslautern	18 760	52 809	9 173	4 236	5 351	53 515	538	42,6
Landau i. d. Pfalz	9 363	19 472	6 095	1 583	1 685	19 944	482	44,5
Ludwigshafen a. Rhein	25 997	79 390	14 121	4 630	7 246	80 725	497	38,9
Mainz	28 562	96 643	15 033	5 367	8 162	98 302	528	40,2
Neustadt a. d. Weinstr.	12 764	25 981	7 797	2 741	2 226	26 621	494	45,7
Pirmasens	10 106	24 257	4 717	2 578	2 811	24 740	558	46,2
Speyer	9 234	23 206	5 267	1 732	2 235	23 774	474	40,7
Worms	17 133	38 079	10 582	3 293	3 258	38 553	475	40,2
Zweibrücken	8 932	17 309	5 037	2 489	1 406	17 545	489	45,5
Landkreise								
Alzey-Worms	36 425	50 872	28 447	6 072	1 906	51 656	410	43,8
Bad Dürkheim	39 550	60 630	28 815	7 672	3 063	61 735	458	46,7
Donnersbergkreis	23 305	33 602	17 565	4 287	1 453	34 211	433	45,5
Germersheim	31 481	51 542	22 597	6 289	2 595	52 469	421	43,6
Kaiserslautern	34 483	52 577	22 275	9 537	2 671	53 263	484	51,3
Kusel	25 195	34 964	18 011	6 101	1 083	35 608	456	48,2
Südliche Weinstraße	32 660	46 810	24 928	5 811	1 921	47 738	433	45,7
Ludwigshafen	41 678	65 915	29 502	8 816	3 360	67 072	453	46,1
Mainz-Bingen	51 050	84 108	35 139	10 586	5 325	85 786	434	43,3
Südwestpfalz	32 789	45 812	22 833	8 374	1 582	46 451	442	47,1
Rheinland-Pfalz	1 066 173	1 819 022	732 272	219 128	114 773	1 853 758	457	44,4
kreisfreie Städte	187 338	505 263	100 589	38 327	48 422	514 242	509	41,6
Landkreise	878 835	1 313 759	631 683	180 801	66 351	1 339 516	440	45,3

1) Ohne Wohnheime.

### Gebäude- und Wohnungsbestand am 31. 12. des Vorjahres

+ Baufertigstellungen Neubau	
+ Zugang durch fertig gestellte Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	
+ Sonstiger Zugang	
= Rohzugang	
<hr/>	
./. Abgang durch Veränderungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	
./. Totalabgang (Abriss)	
./. Sonstige Abgänge	
= Gebäude- und Wohnungsbestand am 31. 12.	

Diese Rechnung wird – gesteuert über die Gemeindegrenznummern – für jede rheinland-pfälzische Gebietskörperschaft in der gesamten Merkmalsausprägung der Fortschreibungsstatistik (24 Merkmale) durchgeführt.

### Wohnungsbestand von derzeit gut 1,8 Mill. Wohnungen

Binnen Jahresfrist erhöhte sich der Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz um 17 154 Wohnungen (Nettozugang) auf insgesamt 1 853 758 Einheiten. Das entspricht einer Bestandserhöhung von knapp 1% gegenüber dem 31. Dezember 2001. Bedingt durch die hohe Zahl der Fertigstellungen von Einfamilienhäusern erhöhte sich der Gesamtbestand der Großwohnungen mit sieben oder mehr Räumen prozentual am stärksten. Bei diesem Wohnungstyp (Bestand: 306 113 Wohnungen) betrug der Zugang 4 546, das sind 26,5% des Gesamtzugangs des Jahres 2002. Daneben wuchs der Bestand an Sechsräumwohnungen um 3 966 Einheiten (23,2% des Jahreszugangs) auf nunmehr 273 744. Die aus dem verstärkten Eigenheimbau resultierenden Fertigstellungen haben in 2002 dazu geführt, dass rund die Hälfte aller zugegangenen Wohneinheiten über sechs und mehr Räume verfügt. Innerhalb des Wohnungsbestandes sind aber nach wie vor die Vierraumwohnungen (460 423) mit einem Anteil von fast 25% am stärksten vertreten. Es folgen die Fünfraumwohnungen (381 915) mit knapp 21% vor den Dreiraumwohnungen (311 074) mit einem Anteil von knapp 17%.

### Wohnungsversorgung steigt weiter

Stagnierende oder gar rückläufige Bevölkerungszahlen führen bei gleichzeitig wachsendem Wohnungsbestand zwangsläufig zu einer immer höheren Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Am Jahresende 2002 errechnete sich in Rheinland-Pfalz ein Wert von 457 Wohnungen je 1 000 Einwohner (Vorjahr: 454). Bei gleicher Entwicklung der Bezugfertigstellungen wird in rund zehn Jahren auf Landesebene mit einem Versorgungsgrad von 500 Einheiten je 1 000 Einwohner zu rechnen sein, so dass dann zwei Rheinland-Pfälzern im Schnitt eine Wohnung zur Verfügung stehen wird. In vielen kreisfreien Städten ist die Marke von 500 und mehr Wohnungen je 1 000 der Bevölkerung längst Realität. Spitzenreiter ist die Stadt Pirmasens mit einem Versorgungsgrad von 558 Wohnungen, gefolgt von der Stadt Kaiserslautern mit 538. Aber auch in Mainz (528), Koblenz (520) und Trier (512) ist diese Marke längst überschritten. Gerade in den Ballungszentren werden diese

hohen Versorgungsgrade mit Wohnungen dringend benötigt, und nicht zufällig liegen die rheinland-pfälzischen Universitätsstädte weit vorne in der Rangliste. In diesen Gebieten mit traditionell hoher Wohnungsnachfrage (überproportional viele Einpersonenhaushalte) befinden sich auch absolut die meisten Wohnungen.

Aber nicht nur in den zwölf kreisfreien Städten (Durchschnitt 509 Wohnungen je 1 000 Einwohner) ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Auch in den 24 Landkreisen war in den letzten zehn Jahren die gleiche positive Entwicklung zu beobachten. In diesem Zeitraum erhöhte sich der durchschnittliche Versorgungsgrad in den Kreisgebieten von 396 auf 440 Wohnungen je 1 000 Einwohner (+44); in den Städten stieg er im gleichen Zeitintervall von 461 auf 509 (+48).

### Über 730 000 Einfamilienhäuser im Gebäudebestand

Am Jahresende 2002 bezifferte sich der Wohngebäudebestand in Rheinland-Pfalz auf insgesamt 1 066 173 Gebäude. Mit 732 272 Wohnhäusern mit einer Wohnung war dieser Gebäudetyp zu 68,7% im Gesamtbestand vertreten. Auf Zwei- und Mehrfamilienhäuser entfielen Anteile von 20,6 bzw. 10,8%. Binnen Jahresfrist hat sich der Gebäudebestand um 10 401 (+1%) erhöht. 187 338 Wohnhäuser haben ihren Standort in den Gebieten der kreisfreien Städte; der Hauptteil (878 835) lag in den Gebieten der Landkreise. Der höchste Gebäudebestand wurde am Jahresende 2002 im Westerwaldkreis (59 091) registriert, es folgten der Landkreis Mayen-Koblenz (57 098), der Kreis Mainz-Bingen (51 050) sowie die Kreise Neuwied (49 542) und Bad Kreuznach (43 246).

Derart hohe Gebäudebestände sind in den Stadtgebieten wegen der völlig unterschiedlichen Gebäudestruktur nicht anzutreffen. So kommen im städtischen Bereich auf ein Mehrfamilienhaus im Schnitt nur zwei Einfamilienhäuser, im ländlich strukturierten Raum liegt dieses Verhältnis bei etwa 1:10. Unter den kreisfreien Städten rangierte die Stadt Mainz mit einem Bestand von 28 562 Wohngebäuden vor Ludwigshafen (25 997), Koblenz (19 330), Trier (18 903) und Kaiserslautern (18 760).

Der Wohnflächenbestand in Rheinland-Pfalz belief sich am Jahresende 2002 auf insgesamt fast 177 Mill. m<sup>2</sup> Wohnfläche. Einfamilienhauswohnungen (insgesamt 90 Mill. m<sup>2</sup> Wohnfläche) verfügten über ein durchschnittliches Raumangebot von fast 123 m<sup>2</sup>, Zweifamilienhauswohnungen (40 Mill. m<sup>2</sup>) waren im Schnitt 92 m<sup>2</sup> groß. Eine Aussage über das durchschnittliche Raumangebot in Mehrfamilienhäusern ist nicht sinnvoll, da es sich bei dieser Gebäudekategorie nicht um relativ homogene Bauwerke (wie Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt. In Geschosswohnbauten kommen alle Wohnungsformen vor, von der Kleinwohnung für Studenten bis hin zur großen luxuriösen Eigentumswohnung.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler