

# Eigentumswohnungen

Zu den Grundbedürfnissen der Menschen zählt neben der Ernährung und der Bekleidung das Wohnen. Es kennzeichnet einen abgeschlossenen Lebensbereich, den der Einzelne für sich und seine Familie anstrebt. Dabei wird die Art des Wohnens und der Grad der Unabhängigkeit von der Wohnform bestimmt, die in zwei Marktbereiche aufgliedert werden kann: den Markt für Wohneigentum und den Mietwohnungsmarkt.

## Hohe Eigentumsquote in Rheinland-Pfalz

In weiten Kreisen der Bevölkerung sind die „eigenen vier Wände“ ein erstrebenswertes Ziel. Auch wenn es aus verschiedenen Gründen nicht immer realisierbar ist, dürften neben den nur schwer messbaren Argumenten der Lebensfreude und Geborgenheit sachlich kalkulierbare Vorteile den Ausschlag geben. Das Eigentum wird als krisensichere und inflationsgeschützte Geldanlage angesehen, wobei der Besitzer von Wohneigentum die Miete quasi in die eigene Tasche zahlt. Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen sowie der Aspekt der Altersvorsorge sind weitere Gründe. Außerdem stellt das Wohneigentum ein Vermögenspolster dar, auf das im Notfall zurückgegriffen werden kann.

Die Wohneigentumsquote – hierunter wird der Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an der Gesamtzahl aller bewohnten Wohnungen verstanden – war in Rheinland-Pfalz immer relativ hoch. Schon im Jahr 1950 lag sie bei 54,4%. Der Rückgang auf 47,8% im Jahr 1961 war auf die starke Bautätigkeit jener Jahre im Mietwohnungsbau zurückzuführen, wodurch die Wohnungsnot der Nachkriegszeit verringert oder beseitigt werden sollte. In den Folgejahren nahm die Quote wieder zu und erreichte 1987 – dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung – einen Wert von 52,2%. Das aktuell verfügbare Ergebnis stammt aus dem Jahr 1998, als bei der Mikrozensus Zusatzerhebung im Rahmen einer Stichprobe ein Wert von 55% ermittelt wurde. Damit liegt Rheinland-Pfalz nach dem Saarland (58,1%) an zweiter Stelle aller Bundesländer und deutlich über dem Wert für Deutschland bzw. dem des früheren Bundesgebietes mit 40,9 bzw. 43,1%.

## Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen

Die hohe Eigentumsquote in Rheinland-Pfalz ist hauptsächlich auf den großen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, die zumeist von den Besitzern selbst bewohnt werden, zurückzuführen. Auf diese beiden Gebäudetypen kamen Anfang letzten Jahres im Landesdurchschnitt Anteile von 69 bzw. knapp 21%. Hierbei zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede zwischen den kreisfreien Städten und den Landkreisen. So überschreiten mit Ausnahme des Rhein-Lahn-Kreises sowie der Kreise Mayen-Koblenz und Kaiserslautern alle anderen Landkreise den Landeswert. Im Durchschnitt aller Landkreise entfällt auf Einfamilienhäuser eine Quote von 72%. Mit einem Wert von je 79% errechnet sich das höchste Ergebnis in den Kreisen Daun und Bitburg-Prüm; kaum niedriger sind die Einfamilienhaus-Quoten in den Landkreisen Cochem-Zell und Südliche Weinstraße (je 77%) sowie Bernkastel-Wittlich (76%).

Bei einem Ländervergleich nimmt Rheinland-Pfalz bei dem Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung Rang drei ein. Nur in Schleswig-Holstein und in Brandenburg war die Quote mit 75 bzw. 70% etwas höher. Dagegen hat das Land nach dem Saarland (10%) mit knapp 11% den geringsten Anteil an Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Die Eigentumsquote wird aber nicht nur durch Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt, sondern auch durch Eigentumswohnungen.

## Das Stockwerkseigentum – Vorläufer der Eigentumswohnung

Vielen Haushalten ist es aus den verschiedensten Gründen nicht möglich, ein eigenes Haus zu erwerben. Daher bestand seit jeher ein dringendes Bedürfnis, auch für Mehrfamilienhäuser eine Rechtsform zu schaffen, die dem Bewohner die Möglichkeit gibt, ein Eigentumsrecht an der Wohnung zu erwerben. Schon im Mittelalter hatte sich infolge der Enge der umfriedeten Städte das Stockwerkseigentum entwickelt. Es verlor später an Bedeutung, hielt sich in den süddeutschen Ländern – besonders in Baden und Württemberg, zum Teil auch in Bayern – bis in das 19. Jahrhundert hinein. Insgesamt waren die gesetzlichen Vorschriften vor allem hinsichtlich der gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteile unzulänglich und ließen auch eine wiederholte Teilung des Stockwerkseigentums zu. Diese Häuser fielen in Misskredit und wurden auch „Streithäuser“ genannt. Aus diesem Grund hat das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch das Stockwerkseigentum zwar nicht abgeschafft, aber die Begründung neuen Stockwerkseigentums ausgeschlossen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde in Deutschland die Idee des Stockwerkseigentums wieder aufgegriffen. Durch die umfangreichen Kriegszerstörungen und die bestehende Kapitalnot der Grundstücksbesitzer war der Wiederaufbau oft nur mit finanzieller Beteiligung der künftigen Bewohner realisierbar. Für wieder aufgebaute und neu errichtete Gebäude wurden Baukostenzuschüsse verlangt, denen jedoch kein gesicherter Gegenwert gegenüber stand. Diese Situation wurde kritisiert und gleichzeitig gefordert, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, die regelt, dass die zum Aufbau des Gebäudes beisteuernden Wohnungssuchenden auch Eigentum an der neu geschaffenen Wohnung erwerben konnten. Dieser Sachverhalt führte zur Schaffung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. März 1951 (BGBl. I, S.175).

Nach dem Gesetz kann an Wohnungen „Wohneigentum“ und an anderen Räumen – z. B. Geschäftsräumen – ein „Teileigentum“ begründet werden. Die Begründung erfolgt durch Einigung oder Eigentumsteilung und bedarf der Eintragung im Grundbuch. An der Wohnung bzw. an den sonstigen Räumen entsteht ein Sondereigentum und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ein Miteigentum nach Bruchteilen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist grundsätzlich unlöslich. Nur unter erschwerten Voraussetzungen kann ein Eigentümer aus der Gemeinschaft entfernt

werden, wenn er gegen die aus ihr erwachsenen Pflichten verstößt. Hier liegt der wesentliche Unterschied zu dem früheren Stockwerkseigentum, das diese Möglichkeit nicht kannte.

### Eigentumswohnungen erstmals 1968 erfasst

In der ersten Zeit nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes bestand eine gewisse Zurückhaltung gegenüber Eigentumswohnungen. Im Laufe der Jahre gewann diese Wohnform aber immer mehr Beachtung.

In den Erläuterungen der Wohnungszählungen 1956 und 1961 wurde erstmals der Begriff der Eigentumswohnung erwähnt. Ein eigener Nachweis dieser Wohnungen erfolgte nicht; ihre Zahl floss in die der Eigentümerwohnungen ein. Hierunter sind die Wohnungen zu verstehen, die vom Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung selbst bewohnt werden.

Erste Ergebnisse über Eigentumswohnungen lieferte die Gebäude- und Wohnungszählung vom Oktober 1968. Auf Landesebene wurden 12 351 Wohnungen ermittelt, von denen 11 600 bewohnt waren. Das waren 1% aller bewohnten Wohnungen.

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 erfasste die amtliche Statistik zum zweiten Mal die Eigentumswohnungen. In dem 20-jährigen Zeitraum seit 1968 war ihre Zahl von gut 12 300 auf 68 100 gestiegen, dies bedeutete eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Zunahme um mehr als 450%. An der Gesamtzahl der Wohnungen gemessen, belief sich der Anteil der Eigentumswohnungen auf 4,5%. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren davon 62 600 bewohnt; dies waren 4,3% aller belegten Wohnungen.

Auch bei den wohnungsstatistischen Erhebungen der 90er Jahre wurden die Eigentumswohnungen erfragt. Nach den Ergebnissen der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom September 1993 gab es in Rheinland-Pfalz 90 200 bewohnte Einheiten; das waren 5,9% des Gesamtbestandes. Bei der Mikrozensus-Zusatzerhebung im April 1998 hatte sich der entsprechende Anteil auf 7,4% erhöht.

Die Annahme, dass Eigentumswohnungen vielfach als Kapitalanlage erworben wurden, wird durch die Statistik bestätigt. Von den 1998 in Rheinland-Pfalz vorhandenen und auch tatsächlich belegten 120 000 Eigentumswohnungen wurden nur 56 900 (47,4%) von ihren Eigentümern selbst bewohnt, der Rest von 63 100 (52,6%) war vermietet.

### Seit 1987 fast 65 700 neue Eigentumswohnungen

Neben der Einbeziehung der Eigentumswohnungen in die Totalerhebungen der Jahre 1968 und 1987 sowie in die folgenden Stichprobenerhebungen wurde dieses Merkmal wegen der im Zeitablauf steigenden Bedeutung der Eigentumswohnungen auch in den Katalog des ab 1979 gültigen Zweiten Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes (2. BauStatG) vom 27. Juli 1978 (BGBl. I, S.1118), mit dem die Entwicklung im Genehmigungs- und Fertigstellungsbereich erfasst wird, einbezogen. Die entsprechenden Daten kön-

### Eigentumswohnungen 1987 und 2001 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Bestand 1987 <sup>1)</sup>	Bestand 2001 <sup>2)</sup>	Anteil am Wohnungsbestand insgesamt	
			1987 <sup>1)</sup>	2001 <sup>2)</sup>
	Anzahl		%	
Kreisfreie Stadt Koblenz	3 639	4 746	7,1	8,5
Landkreise				
Ahrweiler	2 555	4 164	5,4	7,2
Altenkirchen (Ww.)	438	1 148	0,9	2,0
Bad Kreuznach	2 309	4 741	4,0	6,7
Birkenfeld	635	1 497	1,8	3,6
Cochem-Zell	135	474	0,6	1,6
Mayen-Koblenz	2 540	4 517	3,4	4,9
Neuwied	2 371	3 952	3,6	5,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	655	1 220	1,8	2,7
Rhein-Lahn-Kreis	1 573	3 295	3,3	5,7
Westerwaldkreis	1 046	2 997	1,6	3,6
Kreisfreie Stadt Trier	3 836	6 033	8,4	11,8
Landkreise				
Bernkastel-Wittlich	814	1 226	1,9	2,4
Bitburg-Prüm	304	574	0,9	1,4
Daun	312	737	1,3	2,5
Trier-Saarburg	466	1 441	1,0	2,6
Kreisfreie Städte				
Frankenthal (Pfalz)	3 245	4 727	16,3	20,7
Kaiserslautern	4 696	6 093	9,6	11,5
Landau i. d. Pfalz	2 404	4 299	15,2	21,8
Ludwigshafen a. Rhein	4 953	8 819	6,9	11,0
Mainz	7 619	13 764	8,8	14,1
Neustadt a. d. Weinstr.	1 636	2 889	7,3	10,9
Pirmasens	757	1 097	3,3	4,4
Speyer	2 534	4 385	12,9	18,5
Worms	1 169	4 014	3,6	10,5
Zweibrücken	339	474	2,2	2,7
Landkreise				
Alzey-Worms	1 093	3 480	2,9	6,8
Bad Dürkheim	2 136	5 810	4,4	9,5
Donnersbergkreis	763	1 750	2,9	5,2
Germersheim	2 712	6 073	6,8	11,7
Kaiserslautern	676	1 467	1,6	2,8
Kusel	349	718	1,2	2,0
Südliche Weinstraße	1 469	3 682	3,9	7,8
Ludwigshafen	3 464	8 154	6,7	12,3
Mainz-Bingen	2 117	8 503	3,3	10,0
Südwestpfalz	403	869	1,0	1,9
Rheinland-Pfalz	68 162	133 829	4,5	7,3
kreisfreie Städte	36 827	61 340	8,1	12,0
Landkreise	31 335	72 489	2,9	5,5

1) Stand 25. Mai. – 2) Stand 31. Dezember, errechnet ohne Abgänge von Eigentumswohnungen der Jahre 1987 bis 2001.

nen damit ab dem Jahr 1983 nachgewiesen und mit gewissen Einschränkungen (z. B. keine Erfassung der aus dem Bestand abgegangenen Wohnungen) auch für Bestandsfortschreibungen auf regionaler Ebene benutzt werden.

Der 15-jährige Beobachtungszeitraum von 1987 bis 2001 zeigt den Wandel im Wohnungsbau. Ende der 80er Jahre ging die Zahl der fertig gestellten Wohnungen merklich zurück. Durch verschiedene weltpolitische Ereignisse – Vereinigung Deutschlands, Liberalisierung im Ostblock, Krieg auf dem Balkan, Zunahme der Zuwanderung – kam es Anfang der 90er Jahre zu einer Belebung der Bautätigkeit. Die Genehmigungszahlen er-

reichten lange nicht mehr gekannte Größenordnungen und führten 1994 und 1995 zu Baufertigstellungen von jeweils mehr als 30 000 Neubauwohnungen. Danach ebnete der Bauboom stetig ab; im Jahr 2001 wurden nur noch knapp 15 500 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Insgesamt konnten in den 15 Jahren in Rheinland-Pfalz 300 000 Neubauwohnungen dem Markt zugeführt werden.

Die Entwicklung der allgemeinen Baukonjunktur beeinflusste auch die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen. Wurden im Jahr 1989 nur 1 500 Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz fertig gestellt, so waren es in den Boomjahren 1994, 1995 und 1996, in denen viele Mehrfamilienhäusern gebaut wurden, jeweils zwischen 7 000 und 9 000 Einheiten. Danach waren die Zahlen rückläufig; im Jahr 2001 zählte man knapp 2 800 neue Eigentumswohnungen. Im gesamten Zeitraum von 1987 bis 2001 wurden landesweit fast 65 700 Eigentumswohnungen fertig gestellt. Die Quote an den Wohnungsfertigstellungen insgesamt lag in diesen 15 Jahren bei 21,9%. In Jahren schwacher Baukonjunktur sank sie auf 10,4% ab (1989); in der stärksten Bauphase 1995 und 1996 erreichten die Quoten fast 30%.

Ausgehend von der Bestandserhebung im Rahmen des Zensus 1987 errechnen sich aus diesen Veränderungen zum Stand Ende 2001 insgesamt 133 800 Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz. In Relation zum gesamten Wohnungsbestand von 1 836 600 Wohnungen ergibt dies eine Quote von 7,3%, das heißt fast jede vierzehnte Wohnung hat den Status einer Eigentumswohnung.

### Mehr Eigentumswohnungen in den Landkreisen

Der Bau von Eigentumswohnungen hat sich in den zurückliegenden 15 Jahren allerdings räumlich unterschiedlich entwickelt.

Belegten die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 noch die allgemeine Auffassung, dass Eigentumswohnungen überwiegend in Städten anzutreffen sind (damals befanden sich 54% der Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten und 46% in den Landkreisen), so ist zwischenzeitlich eine andere Situation eingetreten: Von 1987 bis 2001 entstanden mehr Eigentumswohnungen in den Landkreisen (41 154) als in den kreisfreien Städten (24 513), wodurch sich die Relation zwischen den beiden Gebietseinheiten umgekehrt hat. Trotzdem ist der Anteil der Eigentumswohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, in den kreisfreien Städten mit 12% heute immer noch höher als in den Landkreisen, in denen 2001 nur 5,5% aller Wohnungen zu den Eigentumswohnungen gehörten. Bei der Zählung 1987 lagen die Anteile mit 8,1 bzw. 2,9% noch deutlich niedriger.

Die zahlenmäßig meisten Eigentumswohnungen (6 386) entstanden seit 1987 im Kreis Mainz-Bingen. In der Spitzengruppe befinden sich noch die Stadt Mainz (6 145), der Landkreis Mainz und die Stadt Ludwigshafen (4 690 bzw. 3 866) sowie die Kreise Bad Dürkheim und Germersheim (3 674 bzw. 3 361). Die wenigsten Eigentumswohnungen wurden in der Stadt Zweibrücken (135) und im Landkreis Bitburg-Prüm (270) gebaut.

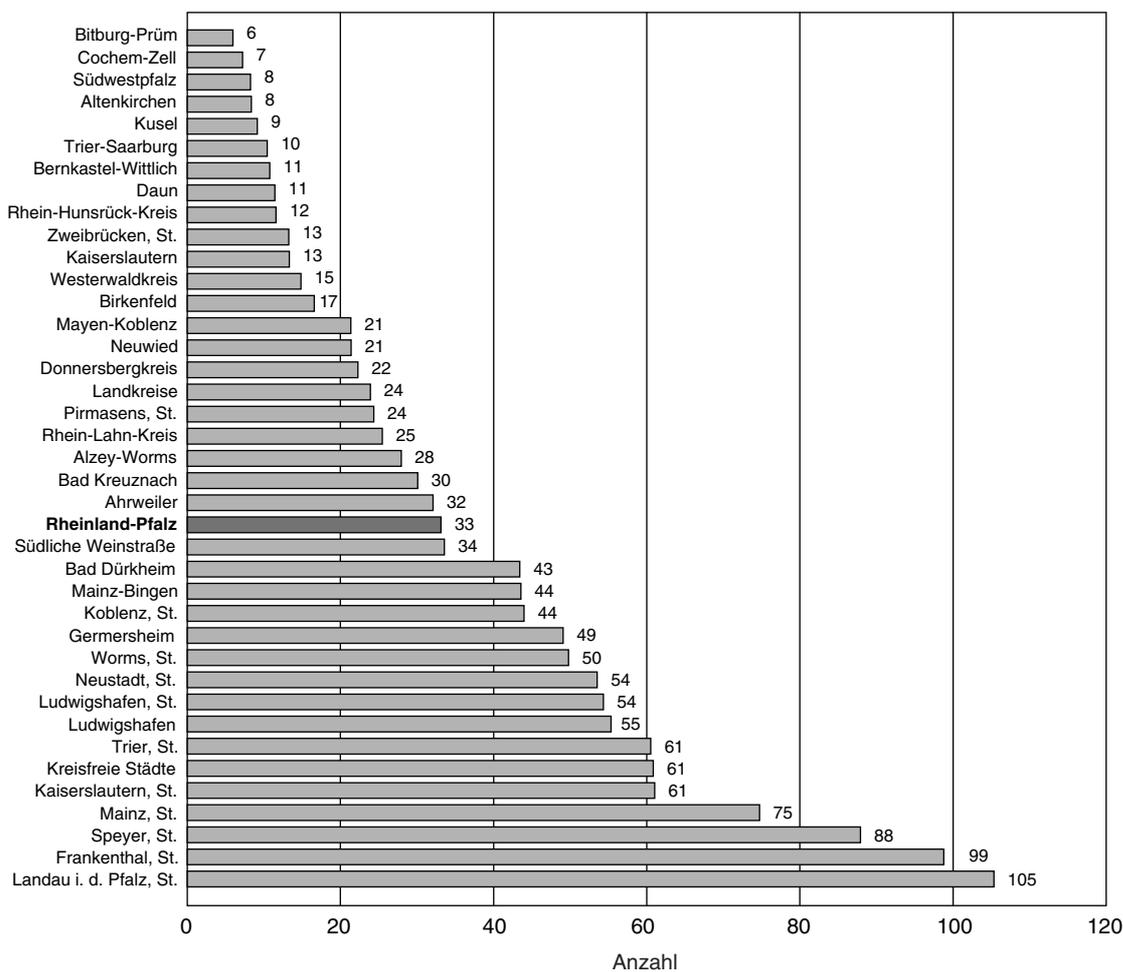
### Fertig gestellte Wohnungen und Eigentumswohnungen im Wohnbau<sup>1)</sup> 1987-2001

Verwaltungsbezirk	Wohnungen insgesamt	Darunter	
		Eigentumswohnungen	Anteil an Wohnungen insgesamt
	Anzahl	%	
Kreisfreie Stadt Koblenz	5 551	1 107	19,9
Landkreise			
Ahrweiler	10 612	1 609	15,2
Altenkirchen (Ww.)	9 495	710	7,5
Bad Kreuznach	11 296	2 432	21,5
Birkenfeld	5 069	862	17,0
Cochem-Zell	4 745	339	7,1
Mayen-Koblenz	17 060	1 977	11,6
Neuwied	12 929	1 581	12,2
Rhein-Hunsrück-Kreis	7 527	565	7,5
Rhein-Lahn-Kreis	9 363	1 722	18,4
Westerwaldkreis	17 289	1 951	11,3
Kreisfreie Stadt Trier	6 855	2 197	32,0
Landkreise			
Bernkastel-Wittlich	6 976	412	5,9
Bitburg-Prüm	5 925	270	4,6
Daun	5 189	425	8,2
Trier-Saarburg	9 488	975	10,3
Kreisfreie Städte			
Frankenthal (Pfalz)	3 218	1 482	46,1
Kaiserslautern	5 757	1 397	24,3
Landau i. d. Pfalz	3 609	1 895	52,5
Ludwigshafen a. Rhein	9 134	3 866	42,3
Mainz	13 913	6 145	44,2
Neustadt a. d. Weinstr.	3 886	1 253	32,2
Pirmasens	1 170	340	29,1
Speyer	3 921	1 851	47,2
Worms	6 057	2 845	47,0
Zweibrücken	1 533	135	8,8
Landkreise			
Alzey-Worms	12 476	2 387	19,1
Bad Dürkheim	10 957	3 674	33,5
Donnersbergkreis	6 375	987	15,5
Germersheim	10 964	3 361	30,7
Kaiserslautern	9 894	791	8,0
Kusel	5 187	369	7,1
Südliche Weinstraße	8 548	2 213	25,9
Ludwigshafen	13 484	4 690	34,8
Mainz-Bingen	18 267	6 386	35,0
Südwestpfalz	6 286	466	7,4
Rheinland-Pfalz	300 005	65 667	21,9
kreisfreie Städte	64 604	24 513	37,9
Landkreise	235 401	41 154	17,5

1) Errichtung neuer Gebäude.

Mit dieser Entwicklung erhöhte sich im Landkreis Mainz-Bingen der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand zwar auf 10%, dennoch weisen die Landkreise Ludwigshafen und Germersheim mit 12,3 bzw. 11,7% weiterhin die höchsten Anteilswerte unter den Landkreisen auf. Bei den kreisfreien Städten konnten die hohen Fertigstellungszahlen der zurückliegenden Jahre in Mainz und Ludwigshafen die Anteile der Eigentumswohnungen zwar auf 14,1 bzw. 11% erhöhen, aber die Stadt Landau, in der gut jede fünfte Wohnung eine Eigentumswohnung ist, nicht vom Spitzenplatz verdrängen. Auch die Städte Frankenthal und Speyer liegen mit Quoten von 20,7 und 18,5% vor den beiden größten Städten des Landes.

## Eigentumswohnungen je 1000 Einwohner 2001 nach Verwaltungsbezirken



Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Eigentumswohnungen in immer mehr Gemeinden

Die zunehmende Bedeutung der Eigentumswohnungen in den Landkreisen schlägt sich auch in der Tatsache nieder, dass in immer mehr Gemeinden diese neue Form des Wohneigentums anzutreffen ist.

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 gab es in jeder Zweiten der knapp 2 300 Landkreisgemeinden von Rheinland-Pfalz Eigentumswohnungen. Je nach Lage und räumlicher Struktur des Kreises variierte der Anteil sehr stark. In stadtnahen Bereichen waren die Werte höher als in ländlich geprägten Gebieten. Das beste Beispiel hierfür ist der Landkreis Ludwigshafen: In jeder der 25 zum Landkreis gehörenden Gemeinden wurden 1987 Eigentumswohnungen ermittelt. Das Gegenstück ist der Landkreis Bitburg-Prüm mit seinen 236, zumeist sehr kleinen, Ortsgemeinden: Hier waren nur in einem Viertel aller Gemeinden Eigentumswohnungen vorhanden. Durch die teilweise rege Bautätigkeit – insbesondere zu Beginn der 90er Jahre – hat sich zwischen 1987 und 2001 die Zahl der Gemeinden mit Eigentumswohnungen weiter erhöht. Sie stieg von 1 141 um 248 auf jetzt 1 389, das heißt in sechs von zehn Gemeinden sind inzwi-

schen Eigentumswohnungen vorhanden. Dies kann als Indiz dafür gelten, dass auch in kleineren Gemeinden Eigentumswohnungen häufiger als neue Form des Wohneigentums Beachtung finden.

Trotz dieser Entwicklung sind hinsichtlich der Bedeutung von Eigentumswohnungen für den Wohnungsmarkt weiterhin beträchtliche Unterschiede zwischen Stadt und Land, aber auch in sehr hohem Maß zwischen den verschiedenen Landkreisen vorhanden. Dies zeigt eine Betrachtung der Relation zwischen Eigentumswohnungen und Einwohnerzahl. So kommen im Landkreis Bitburg-Prüm auf 1 000 Einwohner nur sechs Eigentumswohnungen. Ähnlich niedrige Werte errechnen sich für die Landkreise Cochem Zell, Südwestpfalz, Altenkirchen und Kusel. Dagegen nehmen die in der Nähe größerer Städte liegenden Landkreise Ludwigshafen mit 55 Eigentumswohnungen je 1 000 Einwohner und Germersheim (49) die Spitzenposition innerhalb der Landkreise ein und liegen damit noch deutlich vor den kreisfreien Städten Koblenz, Pirmasens und Zweibrücken.

Diplom-Volkswirt Ingo Hawliczek