

Einfamilienhäuser im Aufwärtstrend

Die rheinland-pfälzischen Baubehörden haben im vergangenen Jahr insgesamt 9 628 neue Wohngebäude genehmigt, 6% mehr als in 2001. Ursache für den insgesamt positiven Trend war ausschließlich die anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern. In dieser Gebäudekategorie stiegen die Baugenehmigungen von 7 082 im Jahr 2001 auf 7 673 (+8,3%). Die Anzahl der genehmigten Zweifamilienhäuser blieb mit 1 537 gegenüber 2001 (1 531) konstant. Für den Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen dürfte aber auch ein gewisser Vorzieheffekt verantwortlich sein. Gegen Jahresende war die Zahl der Anträge nach oben geschneit, weil Bauherren sich wohl die Eigenheimzulage nach altem Recht sichern wollten.

Entgegen dieser Entwicklung sind noch nie so wenige Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt worden wie im vergangenen Jahr. Nur 417 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 2 251 Wohnungen wurden zum Bau freigegeben.

Die kalkulierten Baukosten für genehmigte neue Wohngebäude lagen 2002 mit insgesamt 2,16 Mrd. Euro um 2% über den 2001 geplanten Investitionen. Mit rund 1,46 Mrd. Euro fließen fast 69% der Mittel in den Bau neuer Einfamilienhäuser. Für Zweifamilienhäuser hatten die Bauherren im vergangenen Jahr rund 416 Mill. Euro und für neu zu errichtende Mehrfamilienhäuser rund 241 Mill. Euro veranschlagt.

Die meisten neuen Wohngebäude sollen im Westerwaldkreis entstehen. Hier gab es 821 Bauanträge für Wohnhäuser, in denen sich 1 050 Wohnungen befinden werden. Knapp dahinter rangierte der Landkreis Mayen-Koblenz. Hier wollen die Bauherren 779 Wohnneubauten mit zusammen 1 010 Wohneinheiten errichten. Eine derart hohe Anzahl an Baufreigaben war sonst in keinem Landkreis zu verzeichnen. Mit großem Abstand folgen der Landkreis Kaiserslautern (547 Gebäude mit 710 Wohnungen) sowie der Kreis Mainz-Bingen (512 Gebäude mit 688 Wohnungen). In den kreisfreien Städten war 2002 eine relativ schwache Wohnbaunachfrage zu verzeichnen. Bei den zu errichtenden Wohngebäuden lag die Stadt Ludwigshafen mit 187 Gebäuden an der Spitze, bei den Wohnungen war es die Stadt Mainz mit 403 genehmigten Wohneinheiten. Von den insgesamt 9 628 neuen Wohnhäusern sollten im abgelaufenen Berichtsjahr 2002 nur 983 in den kreisfreien Städten errichtet werden. Damit verschob sich der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit – auch wegen der weit niedrigeren Grundstückspreise und des größeren Wohnbauflächenangebots – noch stärker als bisher in den ländlichen Raum (8 645 Wohngebäude mit 11 226 Wohnungen).

Baugenehmigungen im Nichtwohnbau rückläufig

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im Nichtwohnbau war im Jahr 2002 gegenüber 2001 rückläufig. Mit 1 668 neuen Nichtwohngebäuden sollten fast 14% weniger Gebäude errichtet werden als im Vorjahr. Das genehmigte Bauvolumen verringerte sich von rund

Baugenehmigungen im Wohnbau¹⁾ 2002
nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Gebäude	Wohnungen	Veranschlagte Kosten der Bauwerke	Darunter mit 1 und 2 Wohnungen	
				Gebäude	Veranschlagte Kosten der Bauwerke
	Anzahl		1 000 EUR	Anzahl	1 000 EUR
Kreisfreie Stadt Koblenz	101	219	30 543	84	16 553
Landkreise					
Ahrweiler	316	455	71 345	291	58 774
Altenkirchen (Ww.)	385	479	78 416	375	74 444
Bad Kreuznach	184	287	43 700	171	34 889
Birkenfeld	245	297	49 833	241	48 684
Cochem-Zell	264	334	55 788	251	50 960
Mayen-Koblenz	779	1 010	165 646	749	152 769
Neuwied	384	492	80 089	372	75 602
Rhein-Hunsrück-Kreis	325	408	68 600	316	64 699
Rhein-Lahn-Kreis	299	377	61 654	290	56 852
Westerwaldkreis	821	1 050	169 456	787	156 763
Kreisfreie Stadt Trier	66	126	19 590	57	11 089
Landkreise					
Bernkastel-Wittlich	303	370	62 549	295	59 336
Bitburg-Prüm	356	432	78 621	352	76 684
Daun	245	293	49 935	239	47 690
Trier-Saarburg	428	517	87 071	416	83 433
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	34	40	7 015	33	6 725
Kaiserslautern	144	219	32 008	137	25 725
Landau i. d. Pfalz	59	107	17 252	56	13 922
Ludwigshafen a. Rhein	187	243	36 977	172	31 335
Mainz	107	403	46 199	78	16 777
Neustadt a. d. Weinstr.	60	137	22 966	52	10 953
Pirmasens	46	51	8 137	46	8 137
Speyer	34	53	8 027	31	5 768
Worms	109	135	19 760	104	16 948
Zweibrücken	36	43	6 953	36	6 953
Landkreise					
Alzey-Worms	312	399	63 201	302	58 226
Bad Dürkheim	230	326	58 348	219	50 223
Donnersbergkreis	222	259	44 316	217	42 788
Germersheim	246	383	64 938	230	53 337
Kaiserslautern	547	710	121 850	526	112 996
Kusel	243	311	56 177	237	52 857
Südliche Weinstraße	272	368	66 030	258	58 138
Ludwigshafen	422	610	92 194	398	75 803
Mainz-Bingen	512	688	107 294	494	96 603
Südwestpfalz	305	371	63 425	298	60 368
Rheinland-Pfalz	9 628	13 002	2 115 903	9 210	1 873 803
kreisfreie Städte	983	1 776	255 427	886	170 885
Landkreise	8 645	11 226	1 860 476	8 324	1 702 918

1) Errichtung neuer Gebäude

Geplantes Investitionsvolumen für neue Nichtwohngebäude
2001 und 2002

Bauherren	2001	2002	Veränderung
	Mill. EUR		%
Unternehmen	852	839	-1,5
Öffentliche Bauherren	158	72	-54,4
Sonstige Bauherren	95	72	-24,2
Insgesamt	1 105	983	-11,0

Genehmigungen neuer Nichtwohngebäude
2001 und 2002

Gebäudeart	2001	2002	Veränderung
	Anzahl		%
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 124	969	-13,8
Landwirtschaftsgebäude	431	403	-6,5
Büro- und Verwaltungsgebäude	204	143	-29,9
Sonstige Nichtwohngebäude	162	119	-26,5
Anstaltsgebäude	14	34	142,9
Insgesamt	1 935	1 668	-13,8

12,6 Mill. m³ im Jahr 2001 auf gut 9,3 Mill. m³ (-26%) im Jahr 2002. Bei der Nutzfläche sahen die Planungen der Bauherren 1,42 Mill. m² vor, das waren 20% weniger als im Jahr 2001.

Die veranschlagten Neubauinvestitionen im Nichtwohnbau beliefen sich 2002 auf rund 983 Mill. Euro (-11%). Dabei fällt auf, dass die Gruppe der Unternehmen mit geplanten Gebäudeinvestitionen von 839 Mill. Euro ihre Kalkulationen gegenüber 2001 nur geringfügig um 1,5% zurückgenommen hat. Dagegen reduzierten die öffentlichen Bauherren das geplante Investitionsvolumen um mehr als die Hälfte auf 72 Mill. Euro.

Einschließlich der Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden errechnet sich für 2002 ein Investitionsvolumen von gut 1,38 Mrd. Euro. Gegenüber 2001 sanken die geplanten Gebäudeinvestitionen um rund 125 Mill. Euro bzw. 8,3%. Insgesamt genehmigten die Bauaufsichtsbehörden in Rheinland-Pfalz 2 889 Bauanträge für Neu- und Umbauten im Sektor Nichtwohnbau, fast 15% weniger als im Jahr 2001.

Diplom-Betriebswirt Arthur Hesseler