

Vom Wohnungsmangel zu Wohnungsleerständen

Wohnungsversorgung in Rheinland-Pfalz seit 1950



Von Dr. Stefan Weil

Die Wohnungsversorgung lässt sich mit verschiedenen Indikatoren messen. Diese Kennzahlen sagen etwas darüber aus, mit wieviel Wohnraum die Bevölkerung ausgestattet ist. Der Blickwinkel, aus dem man die Wohnungsversorgung betrachtet und analysiert, hat sich dabei in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert: Während in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg rein quantitative Überlegungen im Vordergrund standen, so rückten zuletzt vermehrt qualitative Gesichtspunkte oder die Frage der Wohneigentumsquote in den Fokus von Wohnungsmarktanalysen. Quantitative Analysen konzentrieren sich zumeist auf das Problem regionaler Wohnungsleerstände oder neuerdings auf die Frage einer angemessenen Wohnungsversorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen („Wohnungsnotfälle“). Dieser Beitrag befasst sich mit der Entwicklung der quantitativen Wohnungsversorgung in Rheinland-Pfalz seit 1950.

Wer benötigt Informationen über die Wohnungsversorgung?

Informationen über die Wohnungsversorgung bilden eine wesentliche Grundlage für wohnungswirtschaftliche und wohnungs(bau)politische Entscheidungen.

Darüber hinaus haben aber auch Unternehmen ein Interesse an Informationen über den Standortfaktor Wohnungsversorgung in der Region. Insbesondere bei Neugründungen oder der Umsiedlung einer größeren Betriebsstätte kann ausreichender und

adäquater Wohnraum für die Beschäftigten ein wichtiger Faktor sein.

Wenn auch indirekt, fließen in die Entscheidungsprozesse der Wohnungswirtschaft Informationen über die Wohnungsversorgung und einen etwaigen zusätzlichen Wohnungsbedarf ein. Das Informationsbedürfnis erstreckt sich dabei auch auf vorgelagerte Märkte (Kapital-, Boden- und Baumarkt). Dabei sind für ökonomische Entscheidungen natürlich vorrangig zukunftsgerichtete Informationen von Bedeutung. Dem ist das Statistische Landesamt – zumindest zum Teil – mit seinen Veröffentlichungen zur Bevölkerungsentwicklung und ihren Auswirkungen nachgekommen.¹⁾

Die Wohnungswirtschaft

Die Unternehmen für Standortentscheidungen

1) Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2050. Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen. – II. Auswirkungen der demographischen Entwicklung. Bad Ems 2004, S. 235 ff.

Datenquellen und Definitionen

Datenquellen

Um den Grad der Wohnungsversorgung zu ermitteln, werden Daten zum Wohnungsbestand und zu den Haushalten benötigt. Bevölkerungszahlen werden hilfswise herangezogen. Aufgrund der Datenlage ist eine detaillierte und durchgängige Betrachtung der Tendenzen der Wohnungsversorgung in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts jedoch nur eingeschränkt möglich.

Prinzipiell können zuverlässige Daten über den Wohnungsbestand lediglich im Rahmen von Gebäude- und/oder Wohnungszählungen erfasst werden. Solche Totalerhebungen fanden seit 1950 mehrfach statt. Allerdings wird die Vergleichbarkeit der Daten durch unterschiedliche Definitions- bzw. Abgrenzungskonzepte eingeschränkt. So wurde beispielsweise bei der ersten Wohnungszählung nach dem Zweiten Weltkrieg (1950) noch zwischen so genannten „Normalwohnungen“ und „Notwohnungen“ unterschieden. Diese Unterscheidung wurde 1961 aufgegeben. Seither gibt es Wohnungen und (sonstige) Wohngelegenheiten bzw. Wohneinheiten.

Wegen des hohen Aufwands für Vollerhebungen wurden in Zwischenjahren sowie nach der bisher letzten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 1987 Stichprobenerhebungen durchgeführt. Weitere Quellen für Daten über den Wohnungsbestand zwischen den Totalzählungen sind die Bautätigkeitsstatistik und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik sind Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Bauüberhang am Jahresende sowie Bauabgänge von Hochbauten. Allerdings ist anzumerken, dass im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik nur genehmigungspflichtige oder ihnen gleichgestellte Baumaßnahmen, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird, erfasst werden. Demzufolge ist eine vollständige Abbildung aller Bestandsbewegungen nicht möglich. Zum anderen haben die baurechtlichen Rahmenbedingungen einen erheblichen Einfluss auf den Umfang der zu erfassenden Vorgänge.

In Rheinland-Pfalz erfolgte die letzte wesentliche Änderung im Jahr 1999. In jenem Jahr wurde die Zahl der genehmigungspflichtigen Abgänge reduziert und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren vereinfacht (Kenntnisgabeverfahren). Während die erstgenannte Änderung sich deutlich in den erfassten Abgängen niederschlägt, ist die Wirkung der zweiten Änderung auf die erfassten Zugänge nicht so klar ersichtlich. Sie dürfte zu vernachlässigen sein.

Die Genauigkeit der Fortschreibung, deren Grundlage gegenwärtig immer noch die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 ist, hängt damit im Wesentlichen von der erreichten Erfassungsquote, also von dem Anteil der periodisch erfassten an den tatsächlich stattgefundenen Bestandsveränderungen,

ab. Einen Hinweis auf die Genauigkeit der Fortschreibung erhält man mittels eines Vergleichs der Fortschreibungsergebnisse mit den letzten drei Stichprobenerhebungen (siehe Tabelle 1).

Daten zur Zahl und zur Größenstruktur der Haushalte wurden bisher im Rahmen von Total- und Stichprobenerhebungen erfasst. Erstmals nach dem Krieg erfolgte eine Totalerfassung im Rahmen der Volkszählung 1950, weitere folgten im Rahmen der Gebäudezählung 1961 sowie der Volkszählungen 1970 und 1987. Des Weiteren wurde die Zahl der Haushalte im Rahmen der Wohnungs- und Gebäudestichprobe 1993 sowie regelmäßig jährlich seit 1957 im Rahmen des Mikrozensus (1%-Stichprobe) erhoben.

Definitionen

- **Wohnungen:** Eine Wohnung besteht aus nach außen abgeschlossenen, zu Wohnzwecken bestimmten, in der Regel zusammenliegenden Räumen (einschließlich Küche oder Kochnische) in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. In Statistiken der ersten Nachkriegszeit wurden Wohnungen auch als „Normalwohnungen“ bezeichnet.
- **Wohnräume:** Zu den Wohnräumen zählen alle Räume einer Wohneinheit, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von sechs Quadratmetern haben. Zu den Wohnräumen zählen daher sowohl Zimmer als auch Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume, wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten, sowie Kleinwohnräume unter sechs Quadratmetern Wohnfläche.
- **Wohnfläche:** Hierzu gehören alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Nicht dazu gehört die Grundfläche von so genannten Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Bei der Ermittlung der Wohnfläche werden die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht angerechnet. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien oder Terrassen können mit der Hälfte ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden.
- **Wohnungsnotfälle:** Hiermit sind Personen oder Haushalte gemeint, die von Wohnungsverlust bedroht oder bereits betroffen, obdachlos, ohne eigene Wohnung, notdürftig untergebracht oder privat vorübergehend untergekommen sind, oder die unzumutbaren Wohnverhältnissen und Mietbelastungen ausgesetzt sind.

Die kommunale Stadtentwicklung

Für die Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen besteht unterschiedlicher Informationsbedarf. So benötigen beispielsweise die Kommunen Informationen darüber, wo – und gegebenenfalls wann – Neubauförderung (Ausweis von Baugebieten, Stadterneuerung) sowie Erhaltung und Modernisierung oder etwa der Rückbau des Wohnungsbestandes und der zugehörigen Infrastruktur notwendig sind. Moderne Stadtentwicklung steht in engem Kontext mit anderen Standortfaktoren. Deshalb werden – in Zukunft verstärkt – die Wohnverhältnisse und die urbanen Infrastrukturen im überregionalen Wettbewerb der Städte und Regionen als Wirtschafts- und Wohnstandorte eine zentrale Rolle spielen.

Die Wohnungspolitik auf Bundesebene

Die Wohnungspolitik auf Bundesebene hat die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit über den Markt eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung flächendeckend sichergestellt werden kann. In Zeiten eines – aufgrund der demographischen Entwicklung – nachhaltig rückläufigen Bedarfs schließt dies auch die Förderung des Rückbaus ein.

Wohnungspolitik beinhaltet zudem sozialpolitische Elemente: Ausreichend Wohnraum sollte am Wohnungsmarkt auch für Haushalte zur Verfügung stehen, die der direkten Unterstützung bedürfen. Das sind insbesondere so genannte „Wohnungsnotfälle“. Da die faktische Integration in Gesellschaft und Arbeitswelt vom Besitz einer Wohnung abhängt, führt die räumliche Konzentration von Armut und Benachteiligung zu gesellschaftlicher Ausgrenzung und zu sozialräumlichen Problemen („soziale Brennpunkte“). Diese wiederum können andere „Standortfaktoren“ negativ beeinflussen.

Gibt es einen Gradmesser für die Wohnungsversorgung?

Um den Grad der Wohnungsversorgung bestimmen zu können, bedarf es sozusagen eines „Idealmaßes“ als Referenz. Ein solches Maß gibt es allerdings nicht. Vielmehr muss ein politischer Konsens darüber hergestellt werden, was man etwa als „angemessene Wohnungsversorgung“ ansehen will. Die Festlegung kann nicht auf objektiver Grundlage geschehen, sondern muss normativ erfolgen. Gegenwärtig wird aus wohnungspolitischer Sicht eine Wohnungsversorgungsquote von eins angestrebt. Das heißt, dass – bezogen auf eine abgegrenzte regionale Einheit – für jeden Haushalt eine Wohnung mit Küche und für jedes Haushaltsmitglied ein Raum verfügbar sein sollte. In diesem Sinne ist ein Fünfpersonenhaushalt mit einer Wohnung, bestehend aus fünf Räumen und einer Küche, adäquat versorgt. Aufgrund der Abgrenzung der verfügbaren statistischen Daten wird für eine adäquate Versorgung eines solchen Haushalts eine Wohnung mit fünf Räumen (gegebenenfalls einschließlich einer Küche; siehe hierzu Definition „Wohnräume“ im Kasten auf nebenstehender Seite) als ausreichend definiert.

Derzeitiges Maß: Wohnungsversorgungsquote von „eins“

Wie wird die Wohnungsversorgung ermittelt?

Die Entwicklung der Wohnungsversorgung kann auf verschiedenen Wegen analysiert werden:

Am aussagekräftigsten ist der Bezug der Zahl der Wohnungen auf die Zahl der Privathaushalte. Die Zahl der Haushalte wird jedoch nur bei Totalerhebungen bis auf die

Erstens: Bezug auf die Zahl der Haushalte

Gemeindeebene herunter genau erfasst. Stichprobenerhebungen, die allerdings unterhalb der Landesebene nur für regionale Aggregate, nicht jedoch für einzelne Kreise repräsentativ sind, erfolgen jährlich im Rahmen des Mikrozensus. Somit ist man bei der Ermittlung zuverlässiger Werte über die Wohnungsversorgung auf jene Jahre beschränkt, in denen sowohl eine Vollerhebung des Wohnungsbestandes als auch eine Vollerhebung der Haushalte stattgefunden hat. Das trifft lediglich für die Jahre 1950 und 1987 zu. In diesen Jahren fand sowohl eine Volkszählung als auch eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) statt. Will man die Entwicklung im Zeitablauf betrachten, ist man auf die hochgerechneten Ergebnisse aus dem Mikrozensus angewiesen.

Zweitens: Bezugnahme auf die Bevölkerungszahl

Aufgrund der unbefriedigenden Datenlage versucht man daher, die Wohnungsversorgung hilfsweise bzw. ergänzend unter Rückgriff auf die Bevölkerungszahl zu messen.

Dabei finden verschiedene Maßzahlen Verwendung: Neben der Wohnfläche pro Person wird vor allem die Zahl der Wohnungen pro Einwohner und die Zahl der verfügbaren Räume pro Person als Indikator verwandt.²⁾ Das ermöglicht es, langfristige Entwicklungen auf der Basis von Zeitreihen aus der Fortschreibung des Wohnungsbestandes und der Bevölkerung nachvollziehen zu können, ohne auf Voll- oder Stichprobenerhebungen angewiesen zu sein, die in der Regel nur in längeren zeitlichen Abständen durchgeführt werden (können).

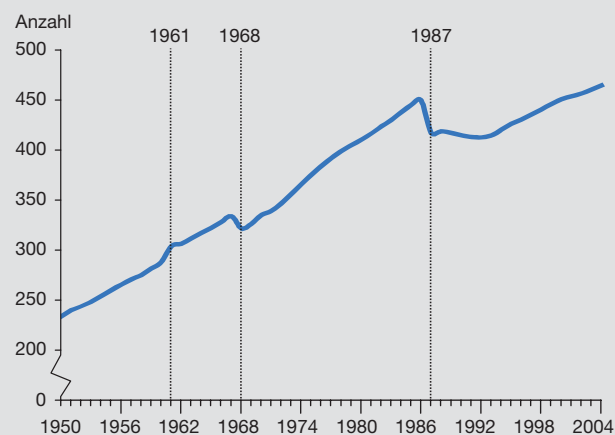
2) Oft wird auch der Kehrwert, hier beispielsweise die Zahl der Personen pro Raum („Wohndichte“), verwendet. In der Regel werden die Kennzahlen mit einem Faktor multipliziert, um auf größere Zahlenwerte zu kommen (z. B. Wohnungen pro 1 000 Einwohner, Wohnungen pro 100 Haushalte).

Wie hat sich die Wohnungsversorgung in Rheinland-Pfalz seit 1950 entwickelt?

Die Wohnungsversorgung in Rheinland-Pfalz hat sich in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts deutlich verbessert. Aufgrund der kriegsbedingten Zerstörungen und des Zustroms von Flüchtlingen war in den ersten Jahrzehnten nach Ende des Zweiten Weltkrieges Wohnraum äußerst knapp. Eine adäquate Versorgung im heutigen Sinn war deshalb von sekundärer Bedeutung. Mittlerweile hat sich jedoch der Anspruch, für jeden Haushalt eine Wohnung und für jede Person einen Raum zur Verfügung zu haben, zu einer Quasi-Norm entwickelt. Hierüber besteht in der wohnungspolitischen Diskussion weitgehend Konsens. So hat sich auch der Wohnungsbedarf drastisch geändert: War ein Haushalt in den Nachkriegsjahren froh, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben (gleichgültig, wie groß die Wohnung war), so definiert sich heute der Woh-

Wohnungsversorgung deutlich verbessert

S 1 Wohnungen¹⁾ je 1 000 Einwohner 1950–2004



1) 1961: Wohnungsbestandskorrektur durch die Gebäudezählung; 1968 und 1987: Korrekturen durch die Gebäude- und Wohnungszählung.

nungsbedarf spezifisch nach der Größe des Haushalts. Rein rechnerisch genügt es daher nicht mehr, einfach die Zahl der verfügbaren Wohnungen der Gesamtzahl der Haushalte gegenüberzustellen. Vielmehr definiert sich der Wohnungsbedarf einer Region oder eines Landes nunmehr auch aus dem Grad der größtenstrukturellen Übereinstimmung der Bestandsstrukturen von Haushalten und Wohnungen.

Zahl der Wohnungen je 1000 Einwohner seit 1950 verdoppelt

Betrachtet man die Entwicklung des Wohnungsbestandes zunächst in Relation zur Entwicklung der Bevölkerung, so zeigt sich, dass der Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz zwischen 1950 und 2004 stärker angestiegen ist als die Bevölkerungszahl. Bezüglich dieses Indikators hat sich insgesamt die Wohnungsversorgung deutlich verbessert. Die Zahl der pro 1 000 Einwohner vorhandenen Wohnungen stieg von 234 auf 465 und hat sich damit fast verdoppelt.

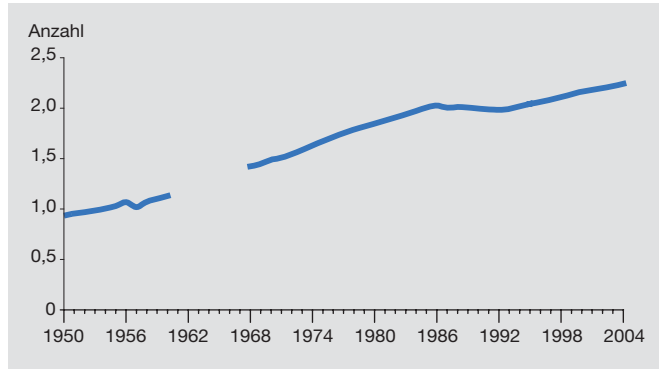
Im Schnitt mehr als zwei Räume pro Einwohner

Diese Entwicklung spiegelt sich in der Versorgung mit Wohnraum bzw. der Wohndichte wider. Hatte 1950 jeder Rheinland-Pfälzer im Durchschnitt nicht einmal einen ganzen Raum zur Verfügung, waren es im Jahr 2000 bereits mehr als zwei. Ähnlich erhöhte sich auch die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche in diesem Zeitraum deutlich (um rund 30% seit 1968). Dabei nahm auch die Wohnungsgröße zu.

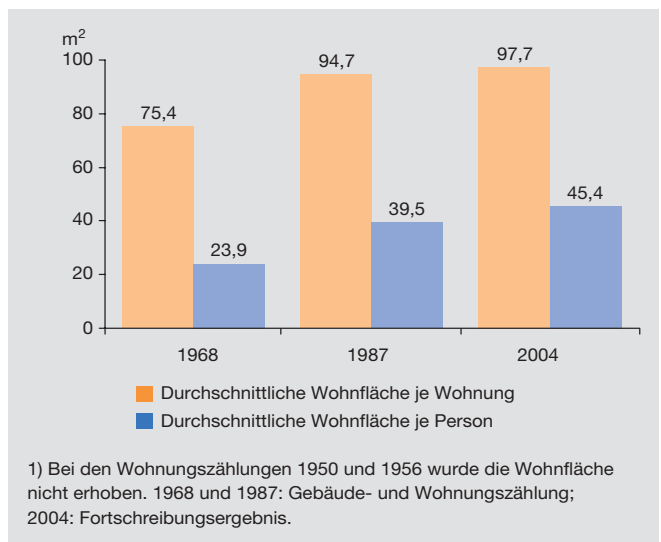
Die Analyse der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Relation zur Entwicklung der Zahl der Haushalte zeigt folgendes Bild:

Die Zahl der rheinland-pfälzischen Haushalte erhöhte sich von rund 922 000 im Jahr 1950 auf rund 1 870 000 im Jahr

S 2 Wohnräume je Person 1950–2004



S 3 Durchschnittliche Wohnfläche 1968–2004



2003. Damit hat sie sich innerhalb von 53 Jahren mehr als verdoppelt. Da der Wohnungsbestand in demselben Zeitraum deutlich stärker anstieg, verbesserte sich die Relation von Wohnungen und Haushalten erheblich.

100 Haushalten standen 1950 etwa 76 Wohnungen gegenüber – ein Viertel der Haushalte verfügte also über keine eigene Wohnung. In den 1970er- und weitgehend auch in den 1980er-Jahren gab es rechnerisch ausreichend Wohnungen, um alle

Heute kommen auf 100 Haushalte 100 Wohnungen

Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Der Höchststand wurde mit 110 Wohnungen je 100 Haushalte in den Jahren 1980 bis 1982 erreicht. Nach einer deutlichen Verschlechterung der Wohnungsversorgung bis zur Mitte der 1990er-Jahre war der Wohnungsmarkt bis zur Jahrhundertwende wieder in etwa ausgeglichen. Im Jahr 2001 kamen 101 Wohnungen auf 100 Haushalte. Seither hat sich die Wohnungsversorgung rechnerisch wieder geringfügig verschlechtert.

Obwohl die Analyse mittels dieser Kennzahl schon deutlich präziser und damit aussagekräftiger ist als anhand des Verhältnisses von Wohnungsbestand und Bevölkerung, müssen die Ergebnisse der Betrachtung, die insofern eine hinreichende Wohnungsversorgung suggerieren, in verschiedener Hinsicht relativiert bzw. weiter präzisiert werden.

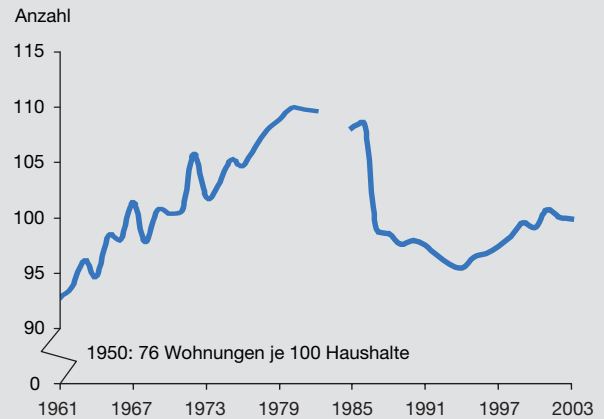
Präzisierung der rechnerisch ermittelten Versorgungsquote erforderlich

Fortschreibungsfehler beim Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand kann zu hoch ausgewiesen sein, wie die Bestandskorrekturen zeigen, die anlässlich der Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) von 1968

S 4

Wohnungen je 100 Haushalte 1950–2003



1) Haushaltszahlen sind nach 1950 (Volkszählung) erst ab 1961 (außer 1983 und 1984) durchgängig verfügbar.

und 1987 vorgenommen werden mussten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich der Fortschreibungsfehler tendenziell vergrößert, je länger die letzte GWZ zurückliegt. Allerdings hält sich dieser Fehler – wie Kontrollrechnungen zeigen (siehe Tabelle 1) – gegenwärtig in Grenzen. Trotzdem kann angenommen werden, dass die Versorgungsquote eher nach unten als nach oben zu korrigieren ist.

Zu beachten ist zudem, dass – wie bereits erwähnt – die ausgewiesenen Haushaltszahlen mit wenigen Ausnahmen (Volkszählungsjahre) aus einer Stichprobe hochgerechnete Werte sind. Obwohl diese Stichprobe repräsentativ ist, verbleibt eine gewisse Fehlermarge.

Haushaltszahlen basieren auf einer Stichprobe

Ein bestimmter, empirisch jedoch nur schwer abzuschätzender Teil des Wohnungsbestandes ist wegen Unbewohnbarkeit faktisch dem Wohnungsmarkt entzogen.

Unbewohnbarer Wohnungsbestand schwer abschätzbar

Wohnungsmarktextperten gehen des Weiteren davon aus, dass für einen „funktionie-

T 1

Wohnungen¹⁾ 1993, 1998 und 2002
Vergleich der Zählungsergebnisse aus Stichproben und Fortschreibungen

Zählung/ Fortschreibung	Einheit	1993 ²⁾	1998 ³⁾	2002 ³⁾
Stichprobenerhebung	Anzahl	1 595 100	1 749 000	1 857 000
Fortschreibung des Wohnungsbestandes ⁴⁾	Anzahl	1 644 028	1 760 541	1 845 181
Abweichung	%	3,1	0,7	-0,6

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. – 2) Gebäude- und Wohnungsstichprobe (30. September). – 3) Mikrozensus-Zusatzerhebung (jeweils April). – 4) Arithmetisches Mittel aus den Beständen vom 31. 12. des Vorjahres und vom 31. 12. des laufenden Jahres.

Fluktuationsreserve wegen Doppelbelegungen, z. B. durch Umzüge, erforderlich

renden“ Wohnungsmarkt eine so genannte Fluktuations- oder Mobilitätsreserve in Höhe von 1 bis 3% des Wohnungsbestandes notwendig ist, um die vorübergehende doppelte Belegung, z. B. durch Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln, aufzufangen. Dies einbeziehend, ergibt sich ein rechnerisch ausgeglichener Wohnungsmarkt bei einem Verhältnis von 101 bis 103 Wohnungen auf 100 Haushalte. Neuerdings werden auch höhere Ansätze für gerechtfertigt gehalten. So muss nach Berechnungen des Instituts für Städtebau (ifs) für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt die Zahl der Wohnungen um 6 bis 8% über der Zahl der Haushalte liegen.

Haushalte ohne Wohnungsbedarf

Die Haushalte sind zwar prinzipiell die Träger des Wohnungsbedarfs. Allerdings äußern diesen nicht alle Haushalte tatsächlich. So gibt es Haushalte, deren Mitglieder in Wohnungen anderer Haushalte leben (Untermieterhaushalte), ohne das Bedürfnis nach einer eigenen Wohnung zu haben und/oder über die finanziellen Ressourcen zu verfügen, um sich eine eigene Wohnung mieten oder kaufen zu können. Der Anteil solcher Untermieterhaushalte ohne Wohnungsbedarf – das sind zumeist Einpersonenhaushalte³⁾ – ist empirisch kaum zu fassen.

Grad der größenstrukturellen Übereinstimmung der Wohnungs- und Haushaltsbestände

Schließlich erfordert eine adäquate Wohnungsversorgung eine Übereinstimmung der entsprechenden Größenstrukturen. So ist sicherlich ein Einpersonenhaushalt mit einer Fünzimmerwohnung (mehr als) adäquat versorgt, nicht jedoch ein Fünfperso-

nenhaushalt mit einer Einzimmerwohnung. Eine präzise Analyse der Wohnungsversorgung und ihrer Entwicklung muss demnach stets berücksichtigen, inwiefern die Strukturen des Angebots und der Nachfrage zusammenpassen. Mit anderen Worten: Eine rechnerisch ermittelte Versorgungsquote von 100 Wohnungen (oder 103 Wohnungen) je 100 Haushalte sagt nichts darüber aus, ob diese Haushalte auch adäquat versorgt sind. Es können strukturelle Diskrepanzen bestehen, insbesondere in der Hinsicht, dass für bestimmte Haushaltsegmente ein Wohnungsdefizit existiert, das nicht durch eine entsprechende Zahl (überschüssiger) größerer Wohnungen kompensiert werden kann.

Diese Problematik bedingt, dass die Wohnungsversorgung im Prinzip für jede Haushaltsgröße gesondert ermittelt werden muss. Eine solchermaßen angelegte Analyse soll im Folgenden durchgeführt werden.

Analyse der Wohnungsversorgung nach Haushaltsgrößen ist genauer

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in den einzelnen Segmenten war in den vergangenen Jahrzehnten recht unterschiedlich. Sie spiegelt in langfristiger Sicht die strukturellen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage wider, die sich insbesondere aufgrund der demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen ergeben haben.

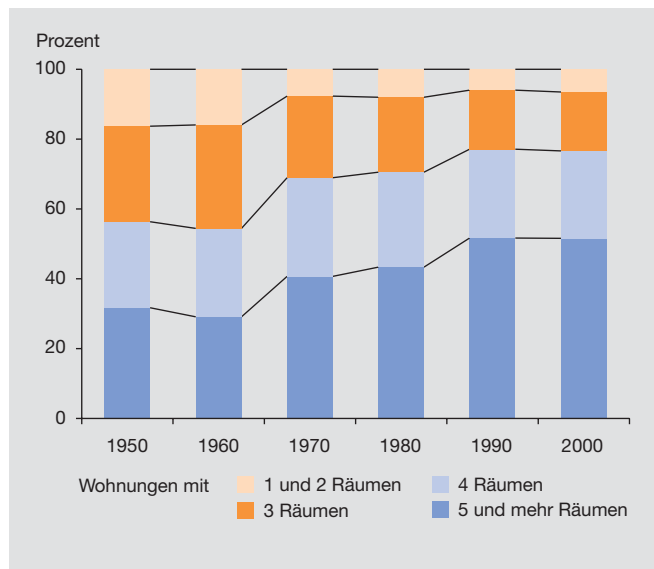
Schaubild 5 zeigt deutlich eine Tendenz zu größeren Wohnungen. Hatte 1950 noch etwa jede sechste Wohnung nur einen Raum oder zwei Räume (einschließlich Küche oder Kochnische) und etwas mehr als jede vierte Wohnung drei Räume, so halbierte sich der

Deutliche Tendenz zu größeren Wohnungen setzt Maßstäbe

3) Der Wunsch, in einer eigenständigen Wohnung zu leben, ist bei Einpersonenhaushalten u. a. vom Lebenskonzept abhängig. So ist der vorübergehende, oft beruflich oder durch eine Ausbildung bedingte Status eines Einpersonenhaushalts von einem solchen zu unterscheiden, der dauerhaft akzeptiert oder gar gewollt ist (Singlehaushalt).

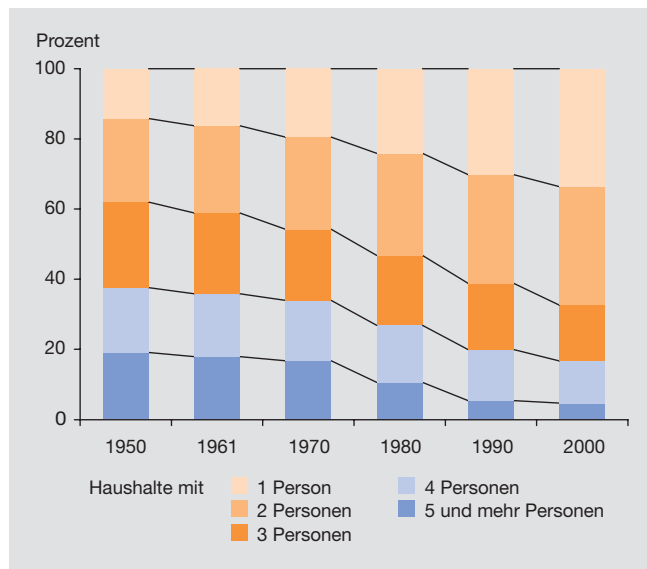
S 5

Wohnungsbestand 1950–2000 nach der Zahl der Räume



S 6

Privathaushalte 1950–2000 nach der Zahl der Haushaltsmitglieder



Anteil der Kleinstwohnungen bis zur Gebäude- und Wohnungszählung 1987 auf etwa 6%. Seither ist er wieder leicht gestiegen. Der Anteil der Wohnungen mit drei Räumen ging bis 1987 um 10 Prozentpunkte auf 17% zurück und blieb danach stabil. Der Anteil der Wohnungen mit vier Räumen war relativ konstant. Er schwankte von 1950 bis 2000 zwischen etwa 24 und 28%. Im Jahr 2000 war er mit 25% genau so hoch wie im Jahr 1950. Auffällig ist dagegen der starke Anstieg des Anteils großer Wohnungen: Zählte 1950 ein knappes Drittel zur Kategorie der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, so waren es bei den nächsten Zählungen 1968 bereits 40% und 1987 mehr als die Hälfte. Seither blieb der Anteil fast konstant.

Die Gegenüberstellung der Bestandsstrukturen von Wohnungen und Haushalten zeigt eine gegenläufige Entwicklung: Seit 1950

wurden deutlich mehr große Wohnungen gebaut als kleine. Andererseits nahm die Zahl der großen Haushalte immer mehr ab, während insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte stark anstieg. Wesentliche Ursachen hierfür liegen im gesellschaftlichen Wandel und in der demographischen Entwicklung.⁴⁾

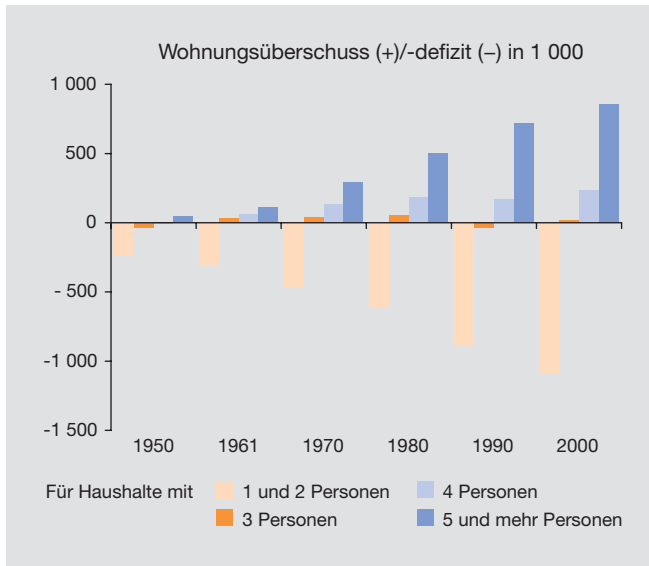
Der Wohnungsmarkt polarisierte sich zunehmend in seinen Segmenten. Während sich die Wohnungsversorgung der Großhaushalte stetig verbesserte und sogar Wohnungsüberschüsse bei den Segmenten der großen Wohnungen einsetzten, zeigte sich bei der Wohnungsversorgung der Kleinhaushalte ein entgegengesetzter Trend. Das Angebot konnte in diesem Teil des Wohnungsmarktes mit der Entwicklung bei den Haushalten nicht mithalten. Der Ausgleich am Markt wird dadurch realisiert, dass kleine Haushalte große Wohnungen belegen, unabhängig davon, ob dies ihren Präferenzen entspricht oder nicht.

Gegenläufige Entwicklung der Bestandsstrukturen von Haushalten und Wohnungen ...

4) Vgl. dazu ausführlicher Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2050. Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen – II. Auswirkungen der demographischen Entwicklung. Bad Ems 2004, S. 205 ff.

S 7

Wohnungsüberschüsse (+)/-defizite (-) 1950–2000



...führt zur Belegung von großen Wohnungen durch kleine Haushalte oder zu Leerständen

Diese unzureichende größenstrukturelle Übereinstimmung von Wohnungen und Haushalten hat folgende Konsequenzen: Erstens generiert sie einen Anpassungsbedarf in dem Ausmaß, wie Haushalte keine ihrer Größe und/oder ihren Präferenzen entsprechenden Wohnungen vorfinden. Zweitens kann es zu Leerständen kommen, weil bestimmte Wohnungstypen nicht mehr oder nur noch in geringem Umfang nachgefragt werden. Mit anderen Worten: Wohnungsmangel und Wohnungsüberschüsse (Leerstände) können gleichzeitig und an denselben Orten auftreten. Das Problem verschärft sich tendenziell, soweit für die Haushalte neben der Größe auch andere, qualitative Aspekte bei der Auswahl des Wohnraums eine Rolle spielen.

Es zeichnete sich in den vergangenen Jahren bereits ab, dass zukünftig am

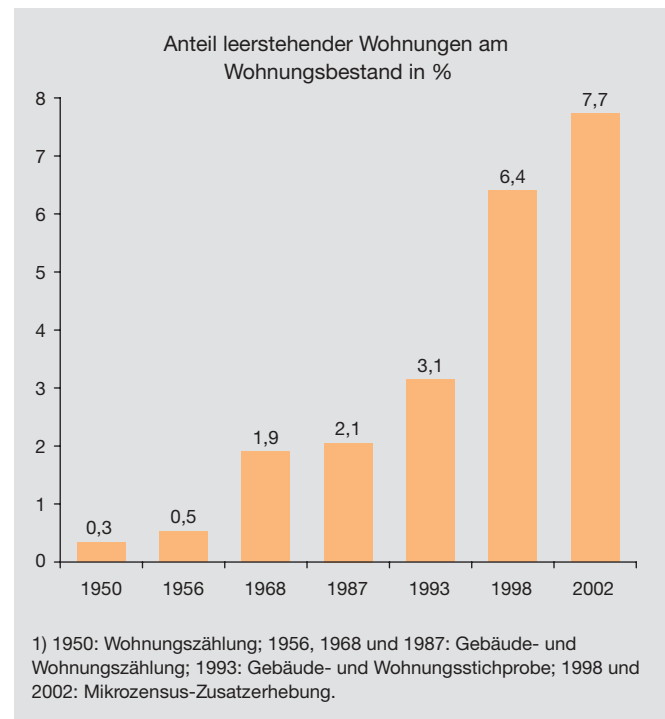
Wohnungsmarkt trotz eines zahlenmäßig ausreichenden Wohnungsangebots die haushalteadäquaten Wohnungstypen kaum in ausreichendem Umfang vorzufinden sind. Nach Expertenmeinung ist die typische Familienwohnung mit fünf oder noch mehr Räumen ein „Auslaufmodell“. Der Haushalt der Zukunft ist eher klein (Ein-Kind-Familien, allein erziehende Elternteile, Singlehaushalte) und fragt eine flexibel nutzbare, unter Umständen hochwertige Kleinwohnung nach.

Typische Familienwohnung gilt als „Auslaufmodell“

Das heißt wiederum: Die Leerstände, die verstärkt festzustellen sind (siehe Schaubild 8)⁵⁾, verkörpern nicht nur lokale Überangebote. Oft liegen sie eher in qualitativen Ursachen begründet: Der Wohnraum ist nicht mehr akzeptabel nutzbar oder ökonomisch rentabel bewohnbar zu machen.

S 8

Wohnungsleerstände 1950–2002¹⁾



5) Neuere Untersuchungen lassen allerdings vermuten, dass insbesondere die Ergebnisse der Mikrozensus-erhebungen den Umfang der Wohnungsleerstände deutlich überschätzen.

T 1

Wohnungsüberschuss (+)/-defizit (-) 2003 bei Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnraumreserven

Zahl der Räume bzw. Haushalts- mitglieder	Wohnungen	Haushalte	Wohnungsüberschuss (+)/-defizit (-)			
			ohne Fluktuations-/ Wohnraum- reserve	mit Fluktuations-/Wohnraumreserve von ...		
				1%	3%	6%
1 und 2	121 218	1 241 491	-1 120 273	-1 121 486	-1 123 910	-1 127 547
3	312 413	278 200	34 213	31 089	24 841	15 468
4	462 495	227 700	234 795	230 170	220 920	207 045
5 und mehr	972 793	82 000	890 793	881 065	861 609	832 425
Insgesamt	1 868 919	1 829 391	39 528	20 838	- 16 540	- 72 608

Wie gut ist die Wohnungsversorgung wirklich?

Die – vor allem von den Erfahrungen in den neuen Bundesländern geprägte – Debatte um Wohnungsleerstände wirft natürlich die Frage auf, ob es gegenwärtig (und zukünftig) in Rheinland-Pfalz überhaupt noch einen Bedarf für zusätzliche Wohnungen gibt.

Abgesehen davon, dass die Bedürfnisse der Haushalte hinsichtlich des Wohnens auch in der Zukunft einem Wandel unterliegen dürften, ergibt sich auch gegenwärtig, unter anderem aufgrund der geschilderten strukturellen Diskrepanzen, ein „Nachholbedarf“. Dieser kann sich in Zukunft – gegebenenfalls noch über einen Mehrbedarf durch eine Zunahme der Zahl der Haushalte hinaus – in eine Wohnungsnachfrage manifestieren, soweit es die Kaufkraft der Haushalte zulässt.⁶⁾

Wie hoch dieser Nachholbedarf ausfällt, hängt im Wesentlichen auch davon ab, welche Wohnraumreserven man für notwendig hält, um den Wohnungsmarkt funktionsfähig zu halten. Dementsprechend kann sich der rechnerisch für das Jahr 2003 ermittelte Wohnungsüberschuss von rund 39 500 Wohnungen in ein Defizit in Höhe von 72 600 Wohnungen verwandeln (siehe Schaubild 9).⁷⁾

Derzeit:
Defizit nur bei
höher ange-
setzter Wohn-
raumreserve

Angestrebte Verbesserung der Wohnungsversorgung seit 1950 praktisch erreicht

Gleichgültig, welchen Indikator man als Maßstab heranzieht: Die Wohnungsversorgung hat sich in Rheinland-Pfalz seit 1950 deutlich verbessert. Die angestrebte Versorgungsquote ist praktisch erreicht. Dennoch wird leicht übersehen, dass nicht nur in einigen Teilssegmenten des „offiziellen“ Wohnungsmarkts ein gewisser Anpassungsbedarf gegeben ist (Kleinhaushalte). Vielmehr bleibt in der Regel eine nicht zu vernachlässigende Zahl von Trägern des Wohnungsbedarfs aus der Betrachtung ausgeblendet, weil sie als Haushalte statistisch nicht greifbar sind. Gemeint sind die Obdachlosen und Nichtsesshaften, denen natürlich auch

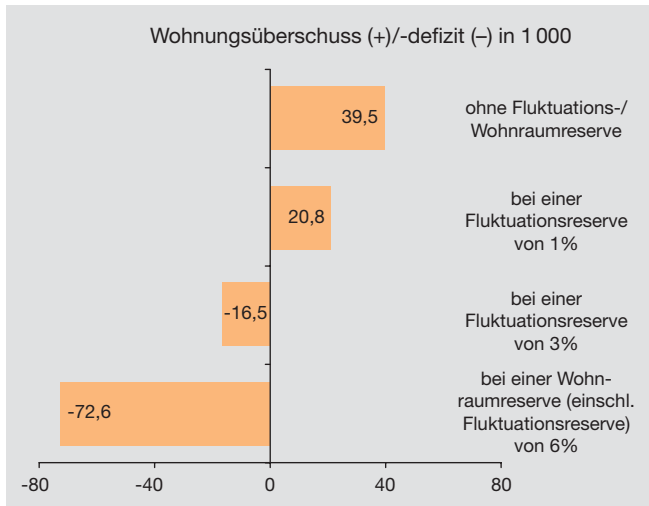
Wohnungslose
statistisch
nicht berück-
sichtigt

6) Zum zukünftigen Wohnungsbedarf in Rheinland-Pfalz siehe ausführlich Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2050. Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen – II. Auswirkungen der demographischen Entwicklung. Bad Ems 2004, S. 235 ff.

7) Wohnungsbestand (eventuell abzüglich einer Fluktuations-/Wohnraumreserve) minus der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf (das ist die Gesamtzahl der Privathaushalte abzüglich der Einpersonen-Untermieterhaushalte ohne Wohnungsbedarf). Dabei wurde eine (aus Ergebnissen der Volkszählung 1987 ermittelte) Untermieterquote von 6,9% berücksichtigt. Ferner wurde unterstellt, dass nur 10% dieser Einpersonen-Untermieterhaushalte einen Wohnungsbedarf haben.

S 9

Wohnungsüberschuss (+)/-defizit (-) 2003 bei Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnraumreserven



eine Wohnung zugebilligt werden muss, soweit sie denn überhaupt in einer solchen zu wohnen wünschen.

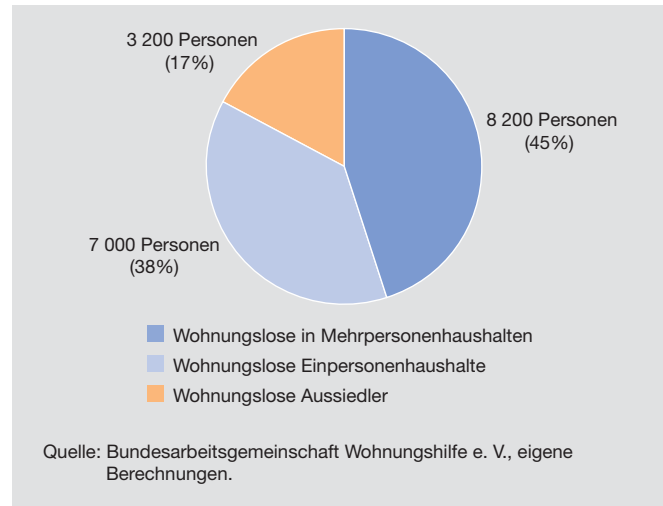
Über das Ausmaß der Wohnungslosigkeit ist wenig bekannt. Nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. (BAGW) in Bielefeld gab es – nach stark rückläufigen Zahlen in den vergangenen Jahren – im Jahr 2003 bundesweit etwa 375 000 wohnungslose Personen. Bricht man diese Zahl auf Rheinland-Pfalz herunter (entsprechend dem Anteil der rheinland-pfälzischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung Deutschlands), so ergibt sich eine Zahl von etwa 18 400 Wohnungslosen.⁸⁾

8) Nach Auskunft der BAGW liegen keine regionalisierten Daten vor. Bei den ausgewiesenen Zahlen handelt es sich um globale Schätzungen.

9) Wie hoch der Anteil derjenigen ist, die wirklich in der Lage sind, selbständig einen Haushalt zu führen, und bei denen daher tatsächlich ein Wohnungsbedarf entsteht, ist nicht bekannt. Viele Obdachlose bedürfen aber möglicherweise eher einer Heimunterbringung. Von daher wäre es plausibel, diesen Zusatzbedarf tendenziell nach unten zu korrigieren.

S 10

Wohnungslose Personen in Rheinland-Pfalz 2003



Dies ändert zwar nichts am grundsätzlichen Ergebnis (die oben genannten Wohnungsbedarfszahlen würden sich schätzungsweise in der Größenordnung von 10 000 erhöhen⁹⁾), weist jedoch – neben den Leerstandsahlen – auf einen weiteren Punkt hin, an dem die „amtlich“ ermittelten Zahlen korrigiert werden müssen.

Alles in allem zeigt sich, dass die Datenlage zur Beurteilung der Wohnungsversorgung nicht optimal ist. Die letzten Vollerhebungen des Wohnungsbestandes und der Haushalte liegen mittlerweile 18 Jahre zurück. Fortschreibungen und Stichprobenerhebungen können eine solche Vollerhebung nicht dauerhaft ersetzen.

Dr. Stefan Weil ist Referent im Referat Analysen und Prognosen, Forschungsdaten.

Anm. der Redaktion:

Literaturhinweise und Quellennachweise zu diesem Beitrag können beim Autor (stefan.weil@statistik.rlp.de, Telefon 02603 71-1510) erfragt werden.