

Wohngebäude- und Wohnungsbestand 2013

Ergebnisse der Fortschreibung



Von Dr. Dirk Schneider

Mit dem Abschluss der Aufbereitung der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung steht nach fast 25 Jahren wieder eine aktualisierte Basis für die jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zur Verfügung. Auf dieser Basis wurde im Herbst 2014 die Fortschreibung zum 31. Dezember der Jahre 2011, 2012 und 2013 durchgeführt. Demnach standen Ende 2013 bezogen auf 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner gut 510 Wohnungen zur Verfügung. Durchschnittlich ergibt sich eine Wohnfläche von 53 Quadratmetern je Einwohnerin bzw. je Einwohner.

Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

Wohnungspolitik ist für die Städte und Gemeinden von besonderer Bedeutung

Für die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat die Versorgung mit Wohnraum zentrale Bedeutung. Die Wohnungspolitik vieler Städte und Gemeinden ist darauf ausgerichtet, die Qualität des Wohnungsangebots zu verbessern, die Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots zu sichern und die Attraktivität des Wohnumfeldes zu steigern. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird aktuell ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung eines attraktiven seniorengerechten und familiengerechten Wohnraumangebots gerichtet.

Eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungspolitik sind belastbare Angaben zum Wohngebäude- und Wohnungsbestand. Diese Angaben stellen die amtlichen Statistiken über den Wohngebäude- und Wohnungsbestand zur Verfügung. Dies sind zum einen die Gebäude- und Wohnungszählung und zum anderen die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

Daten-
grundlagen

Eine Gebäude- und Wohnungszählung ist äußerst zeit- und kostenintensiv. Sie wird daher nur in Zeitabständen von etwa zehn Jahren durchgeführt. In den Zwischenjahren erfolgt eine Fortschreibung anhand

der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistiken. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung fand im Jahr 2011 im Rahmen des Zensus 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011 statt.¹ Die endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, d. h. die Ergebnisse nach der Haushaltegenerierung, bilden die Basis für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands zum 31. Dezember 2011 und der Folgejahre. Die anhand dieser neuen Grundlage ermittelten Bestandsdaten der Jahre 2011, 2012 und 2013 stehen seit Herbst 2014 zur Verfügung. Dieser Beitrag stellt die wesentlichen Ergebnisse der Fortschreibung zum 31. Dezember 2013 dar.

Änderung der Methodik: Unterscheidung zwischen Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten entfällt

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ging eine methodische Änderung einher, die Auswirkungen auf das Ergebnis der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes hat. Nach der neuen Fortschreibungsbasis beinhaltet die Zahl der Wohnungen auch die Zahl der Wohnungen in Wohnheimen. Nach der alten Fortschreibungsbasis (Gebäude- und Wohnungszählung 1987) wurden die Wohnungen in Wohnheimen separat als sonstige Wohneinheiten nachgewiesen. Die sonstigen Wohneinheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie über keine eigene Küche verfügen. Da im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 nicht erfragt wurde, ob eine Wohnung mit einer Küche ausgestattet ist, war die Möglichkeit der Unterscheidung zwischen Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten nicht mehr gegeben. Die sonstigen Wohneinheiten mussten somit konsequenterweise auch als Wohnungen gewertet werden. Dadurch ergibt sich ein in der Erhebungsmethodik begründeter Anstieg der Anzahl der Wohnungen für das Jahr 2011. Ferner werden nunmehr auch die Wohnheime erfasst, so-

Statistiken über den Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Gebäude- und Wohnungszählung

Die Gebäude- und Wohnungszählung ist eine Primärerhebung. Sie ist sehr zeit- und kostenintensiv und wird deshalb nur in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt. Zumeist wird die Gebäude- und Wohnungszählung mit einer Volkszählung kombiniert. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung fand im Jahr 2011 statt. Die vorletzte Gebäude- und Wohnungszählung im früheren Bundesgebiet gab es im Jahr 1987 und in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost im Jahr 1995.

Die Rechtsgrundlage einer jeden Gebäude- und Wohnungszählung ist eine eigene. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ist im Gesetz über den registergestützten Zensus 2011 verankert. Der Merkmalskatalog ist breit gefächert und beinhaltet z. B. für Gebäude auch Angaben zur Art, zum Baujahr und zur Eigentumsform des Gebäudes und für Wohnungen auch Angaben zur Art der Nutzung und zur Größe des privaten Haushalts der Wohnungsnutzer. Die Angaben stehen jeweils auf Gemeindeebene zur Verfügung.

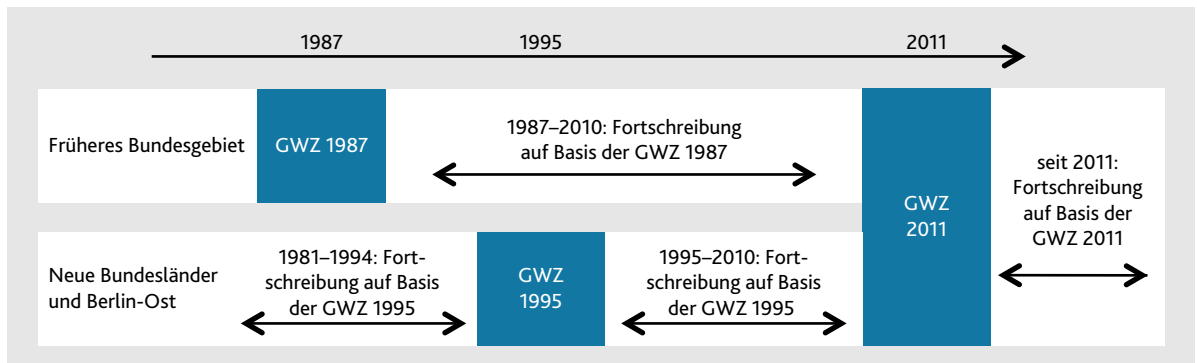
Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes ist keine eigenständige statistische Erhebung, sondern ein reines Rechenwerk. Konkret wird der Vorjahresbestand um die Zugänge aufgrund von Baufertigstellungen erhöht und um die Abgänge infolge von Abbrüchen oder Nutzungsänderungen vermindert. Die Fortschreibung wird jährlich zum Stichtag 31. Dezember durchgeführt. Die Baufertigstellungen und die Bauabgänge werden jeweils monatlich mittels eigenständiger Primärerhebungen ermittelt. Die Fortschreibung hat genau wie die Statistik der Baufertigstellungen und die Statistik des Bauabgangs ihre rechtliche Grundlage im Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (kurz: Hochbaustatistikgesetz). Der Merkmalskatalog der Fortschreibung ist im Vergleich zum Katalog der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 reduziert. Fortgeschrieben werden lediglich die Anzahl der Wohngebäude und der Wohnungen sowie die Anzahl der Räume und die Wohnfläche. Die Fortschreibung erfolgt auf Gemeindeebene.

¹ www.statistik.rlp.de/gesellschaft-und-staat/zensus-2011/monatsheftbeitraege

Ü 1

Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes



dass gleichfalls ein Anstieg der Anzahl der Wohngebäude zu registrieren ist.

Anzahl der Wohngebäude seit 1968 Jahr für Jahr gestiegen

Wachstumsraten nehmen von der Tendenz her ab

Zum 31. Dezember 2013 gab es in Rheinland-Pfalz insgesamt rund 1 156 500 Wohngebäude. Darunter befanden sich 995 Wohnheime. Ende 1968 hatte der Bestand an Wohngebäuden noch rund 677 400 betragen. Über den Zeitraum von 45 Jahren hat sich demnach ein Anstieg um 71 Prozent

ergeben. Werden die Jahre 1987 und 2011, in denen jeweils eine Gebäude- und Wohnungszählung stattfand und infolgedessen die Fortschreibungsbasis neu festgelegt wurde, aus der Betrachtung ausgeschlossen, so zeigt sich, dass die Anzahl an Wohngebäuden Jahr für Jahr gestiegen ist. Die Wachstumsrate hat sich jedoch im Zeitablauf tendenziell abgeschwächt. Lag die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate im Zeitraum von 1968 bis einschließlich 1986 bei 1,7 Prozent, so ergaben sich für

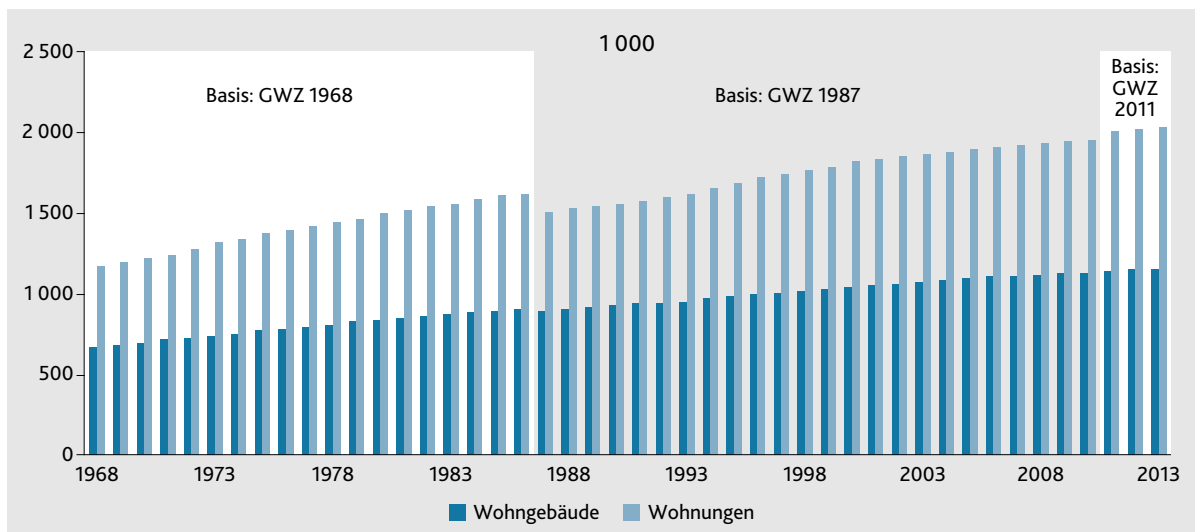
T 1

Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche 2013 in Rheinland-Pfalz und Deutschland nach Gebäudearten

| Merkmal | Insgesamt | Mit 1 Wohnung | Mit 2 Wohnungen | Mit 3 oder mehr Wohnungen | Wohnheime |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|-----------|
| | Anzahl | Anteil an insgesamt in % | | | |
| Wohngebäude | | | | | |
| Rheinland-Pfalz | 1 156 502 | 72,8 | 15,9 | 11,2 | 0,1 |
| Kreisfreie Städte | 197 820 | 59,7 | 14,8 | 25,3 | 0,2 |
| Landkreise | 958 682 | 75,5 | 16,1 | 8,3 | 0,1 |
| Westdeutsche Flächenländer | 14 900 433 | 66,5 | 17,6 | 15,7 | 0,1 |
| Deutschland | 18 521 263 | 66,5 | 16,6 | 16,8 | 0,1 |
| Wohnungen in Wohngebäuden | | | | | |
| Rheinland-Pfalz | 1 951 990 | 43,1 | 18,8 | 37,1 | 1,0 |
| Kreisfreie Städte | 534 237 | 22,1 | 10,9 | 64,7 | 2,3 |
| Landkreise | 1 417 753 | 51,1 | 21,8 | 26,7 | 0,5 |
| Westdeutsche Flächenländer | 29 769 734 | 33,3 | 17,6 | 47,9 | 1,1 |
| Deutschland | 39 612 188 | 31,1 | 15,5 | 52,4 | 1,1 |
| Wohnfläche in Wohngebäuden | | | | | |
| | 1 000 m ² | Anteil an insgesamt in % | | | |
| Rheinland-Pfalz | 203 563 | 55,1 | 18,1 | 26,4 | 0,4 |
| Kreisfreie Städte | 45 813 | 34,0 | 12,2 | 52,9 | 1,0 |
| Landkreise | 157 750 | 61,2 | 19,8 | 18,7 | 0,2 |
| Westdeutsche Flächenländer | 2 855 421 | 45,7 | 18,0 | 35,8 | 0,5 |
| Deutschland | 3 620 039 | 43,5 | 16,3 | 39,7 | 0,5 |

G 1

Wohngebäude und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1968-2013



den Zeitraum von 1987 bis einschließlich 2013 durchschnittlich ein Prozent und für den Zeitraum von 2011 bis 2013 nur noch 0,5 Prozent.² Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate betrug danach knapp 1,2 Prozent. Die höchste Wachstumsrate war im Jahr 1973 mit 2,2 Prozent zu verzeichnen, die niedrigste im Jahr 2010 mit 0,4 Prozent. Obwohl die Wachstumsrate tendenziell fiel, gab es im betrachteten Zeitraum immer wieder mehrere Jahre andauernde Phasen des Anstiegs.

Einfamilienhäuser sind dominierende Gebäudeart

Wohngebäude werden in der Statistik nach sogenannten Gebäudearten klassifiziert. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden mit einer Wohnung, mit zwei Wohnungen, mit drei und mehr Wohnungen und Wohnheimen unterschieden. Der größte Teil der Wohngebäude sind solche mit einer Wohnung, d. h. Einfamilienhäuser. Diese machten 2013 knapp 73 Prozent aller Wohngebäude aus. Der Anteil von Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, d. h. der Zweifamilienhäuser,

belief sich auf knapp 16 Prozent. Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen waren nur mit einem Anteil von rund elf Prozent vertreten. Diese Struktur ist damit zu erklären, dass Rheinland-Pfalz ein Flächenland ist, das in weiten Teilen ländlich geprägt ist. Die Bevölkerung wohnt eher im eigenen Haus als in einer gemieteten Wohnung, wobei das eigene Haus typischerweise ein Einfamilienhaus ist. Der Anteil der Wohnheime schließlich betrug etwa 0,1 Prozent.

Verteilung der Wohngebäude in den Landkreisen und kreisfreien Städten unterschiedlich

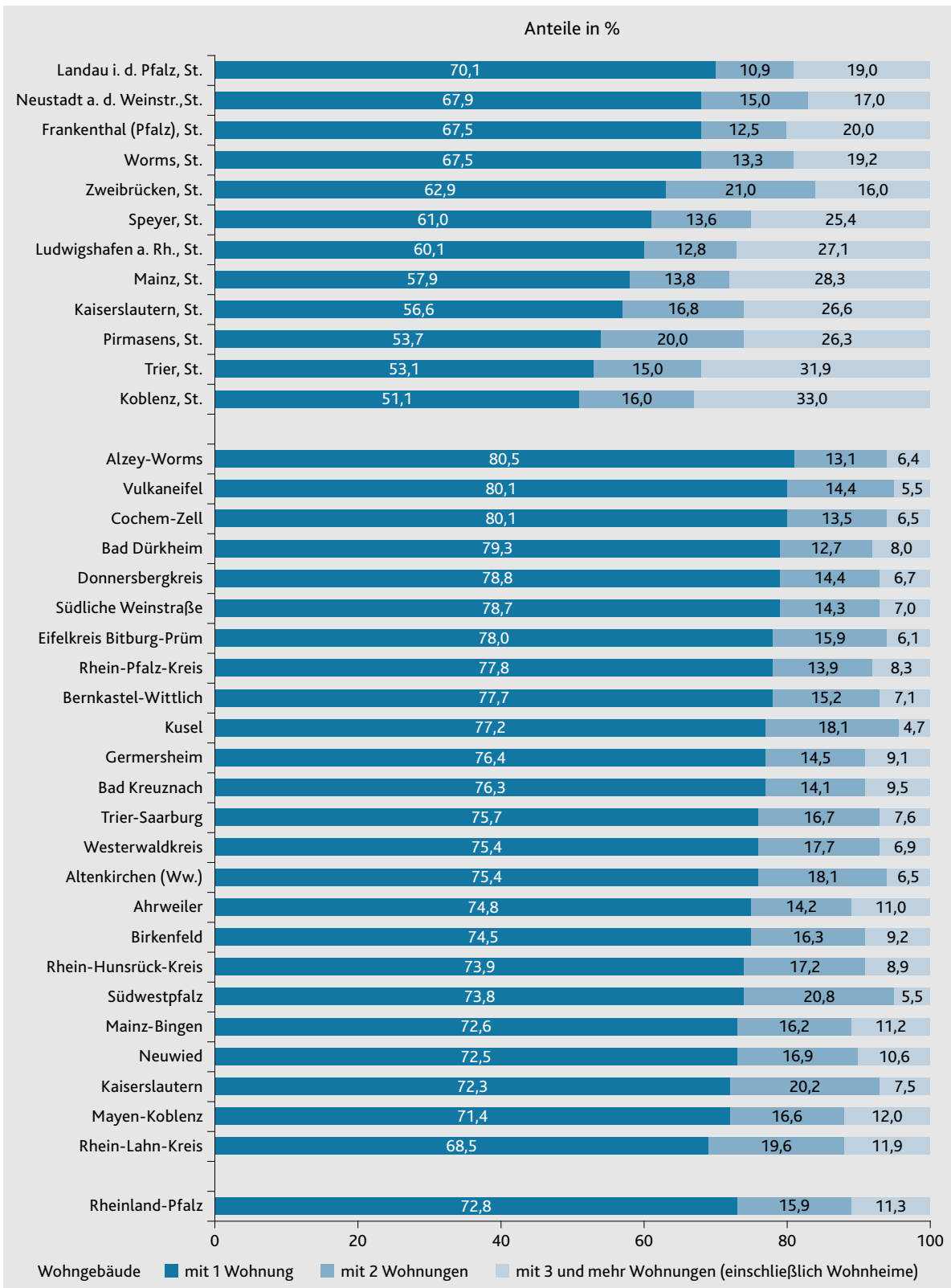
Die Anzahl an Wohngebäuden und Wohnungen weist strukturelle Unterschiede zwischen Landkreisen und kreisfreien Städten auf. In den Landkreisen befinden sich fast fünfmal so viele Wohngebäude wie in den kreisfreien Städten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den Landkreisen mehr Einwohnerinnen und Einwohner leben als in den kreisfreien Städten. Die Verteilung der Wohngebäude auf die einzelnen Gebäude-

In Großstädten sind Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen die vorherrschende Gebäudeart

² Die Einbeziehung der Wohnheime hat keinen signifikanten Einfluss auf die Wachstumsrate des Bestands an Wohngebäuden, da die Anzahl der Wohnheime im Zeitablauf recht stabil ist.

G 2

Wohngebäude 2013 nach Gebäudearten und Verwaltungsbezirken



arten ist in beiden Gebietskörperschaftsgruppen ebenfalls unterschiedlich. So ist in den Landkreisen der prozentuale Anteil der Einfamilienhäuser an allen Wohngebäuden höher als in den kreisfreien Städten. In den kreisfreien Städten haben im Gegenzug die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen (einschließlich Wohnheimen) einen größeren Anteil. Ende 2013 machten die Einfamilienhäuser in den Landkreisen zwischen 68,5 Prozent und 80,5 Prozent aller dort befindlichen Wohngebäude aus, in den kreisfreien Städten hingegen nur zwischen 51 und 70 Prozent. Die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen hatten in den kreisfreien Städten einen Anteil zwischen 16 und 33 Prozent, in den Landkreisen dagegen nur zwischen 4,7 und zwölf Prozent. Die vier rheinland-pfälzischen Großstädte Koblenz, Ludwigshafen, Mainz und Trier gehörten zu den sechs kreisfreien Städten, die den höchsten relativen Anteil an Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen aufwiesen. Ursächlich dürfte die vergleichsweise hohe Nachfrage von Single-Wohnungen in Großstädten sein.

Anzahl der Wohnungen seit 1968 ebenfalls gestiegen

Auch hier
Wachstumsrate
mit fallender
Tendenz

Die zeitliche Entwicklung der Anzahl der Wohnungen verläuft konform zu der Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude. Am 31. Dezember 2013 gab es in Rheinland-Pfalz insgesamt rund 2 037 900 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.³ Ende 1968 wurden rund 1 172 000 Wohnungen registriert. In den betrachteten 45 Jahren ist demnach die Anzahl der Wohnungen um 74 Prozent gestiegen. Werden die Jahre 1987 und 2011 ausgeblendet, so ist wie bei den Wohn-

gebäuden ein Anstieg von Jahr für Jahr zu konstatieren. Die Wachstumsrate weist auch hier eine fallende Tendenz auf. Für den Zeitraum von 1968 bis 1986 lag sie bei durchschnittlich 1,8 Prozent, für den Zeitraum von 1987 bis 2010 bei 1,1 Prozent und für den Zeitraum von 2011 bis 2013 bei 0,5 Prozent. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate betrug gut 1,2 Prozent. Sie bewegte sich damit auf einem leicht höheren Niveau als die Wachstumsrate des Bestands an Wohngebäuden. Dies ist auf die im Zeitverlauf gestiegene Nachfrage nach kleineren Wohnungen zurückzuführen. Das stärkste Wachstum fand wiederum im Jahr 1973 statt und das schwächste im Jahr 2010, und zwar mit 2,9 Prozent bzw. 0,4 Prozent. Obwohl die Wachstumsrate tendenziell fallend war, gab es im betrachteten Zeitraum immer wieder Jahre mit Phasen des Anstiegs.

Wohnungen werden in der Statistik nach ihrer überwiegenden Nutzung untergliedert in Wohnungen in Wohngebäuden und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Der Grad der Nutzung bestimmt sich dabei nach der jeweiligen Nutzfläche für Wohn- bzw. Nichtwohnzwecke. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich erwartungsgemäß in Wohngebäuden. Nur ein kleiner Teil ist in Nichtwohngebäuden gelegen. Zum 31. Dezember 2013 befanden sich rund 1 952 000 Wohnungen (96 Prozent) in Wohngebäuden und dementsprechend rund 85 900 Wohnungen (4,2 Prozent) in Nichtwohngebäuden. Die Zahl der in Wohngebäuden befindlichen Wohnungen beinhaltet, wie zurückliegend bereits dargelegt, seit der Einführung der neuen Fortschreibungsbasis auch die Wohnungen in Wohnheimen. Für Ende 2013 wurden rund 19 000 Wohnungen ermittelt, die sich in Wohnheimen befanden.

Wohnungen
können sich
auch in Nicht-
wohngebäuden
befinden

³ Wohnungen werden im weiteren stets als Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden verstanden, ohne dass darauf jeweils besonders hingewiesen wird.

T 2

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnfläche und Räume 2013 in Rheinland-Pfalz und Deutschland

| Merkmal | insgesamt | Darunter: in Nichtwohngebäuden | Je Wohnung | Je 1 000 Einwohner/-innen |
|----------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| | Anzahl | | | |
| Wohnungen | | | | |
| Rheinland-Pfalz | 2 037 902 | 85 912 | x | 510,2 |
| Kreisfreie Städte | 559 745 | 25 508 | x | 544,2 |
| Landkreise | 1 478 157 | 60 404 | x | 498,4 |
| Westdeutsche Flächenländer | 30 889 516 | 1 119 782 | x | 494,7 |
| Deutschland | 40 995 141 | 1 382 953 | x | 507,6 |
| Wohnfläche | | | | |
| | m ² | | m ² je Wohnung | m ² je Einwohner/-in |
| Rheinland-Pfalz | 211 561 | 79 972 | 103,8 | 53,0 |
| Kreisfreie Städte | 47 898 | 20 841 | 85,6 | 46,6 |
| Landkreise | 163 663 | 59 131 | 110,7 | 55,2 |
| Westdeutsche Flächenländer | 2 957 834 | 102 415 | 95,8 | 47,4 |
| Deutschland | 3 743 543 | 123 505 | 91,3 | 46,3 |
| Räume | | | | |
| | Anzahl | | Anzahl je Einwohner/-in | |
| Rheinland-Pfalz | 203 563 | - | 4,9 | 2,5 |
| Kreisfreie Städte | 45 813 | - | 4,1 | 2,2 |
| Landkreise | 157 750 | - | 5,2 | 2,6 |
| Westdeutsche Flächenländer | 2 855 421 | - | 4,6 | 2,3 |
| Deutschland | 3 620 039 | - | 4,4 | 2,2 |

Dies sind weniger als ein Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden. Im Durchschnitt verfügte ein Wohnheim über 19,1 Wohnungen. Dem stehen 1,7 Wohnungen in einem gewöhnlichen Wohngebäude gegenüber.

Durchschnittlich rund 510 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner

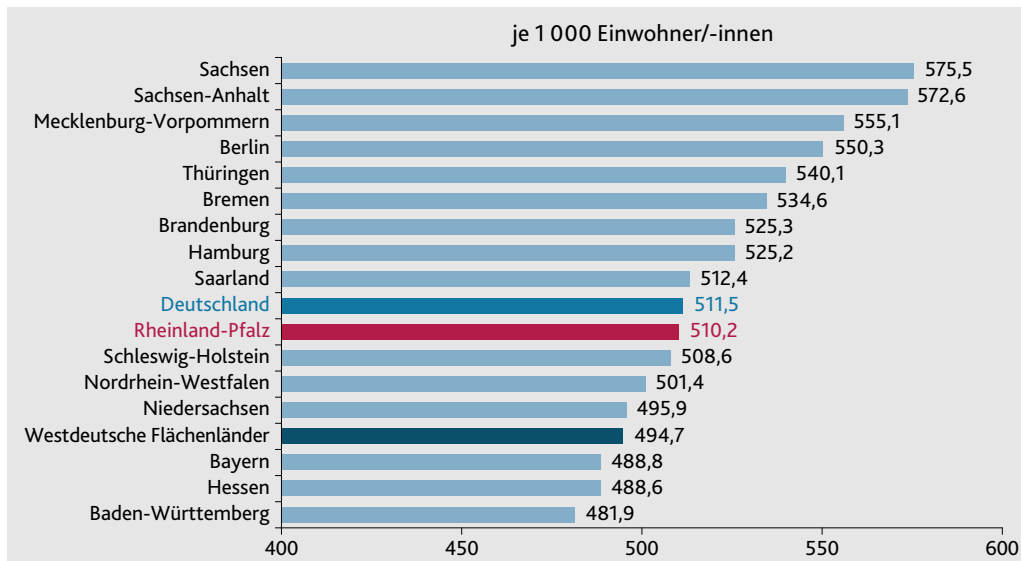
Rechnerische Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen im Vergleich zu den westdeutschen Flächenländern am zweitbesten

Die ausschließliche Orientierung an der Zahl der Wohnungen erlaubt noch keine Aussage über die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Um eine derartige Aussage zu ermöglichen, ist die Anzahl der Wohnungen auf die Anzahl der Einwohnerinnen bzw. Einwohner zu beziehen. Ein gebräuchlicher Indikator für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ist die Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner. Dieser Indikator ergab zum 31. Dezember 2013

für Rheinland-Pfalz einen Wert von rund 510. Damit lag die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz leicht über dem Durchschnittswert für Deutschland (507,6 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner) und auf Rang zehn im Vergleich der Bundesländer. Im Vergleich der westdeutschen Flächenländer steht Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Wohnungsversorgung auf dem zweiten Platz hinter dem Saarland mit 512,4 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner. Insgesamt errechnet sich für die westdeutschen Flächenländer ein Wert von 494,7. Dieser ist merklich niedriger als der entsprechende Wert für die ostdeutschen Flächenländer (556,4). Betrachtet man hingegen die reine Zahl an Wohnungen, so wird deutlich, dass die Rangordnung der Anzahl der Wohnungen in den 16 Bundesländern exakt mit der Rangordnung der

G 3

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbäuden 2013 nach Bundesländern



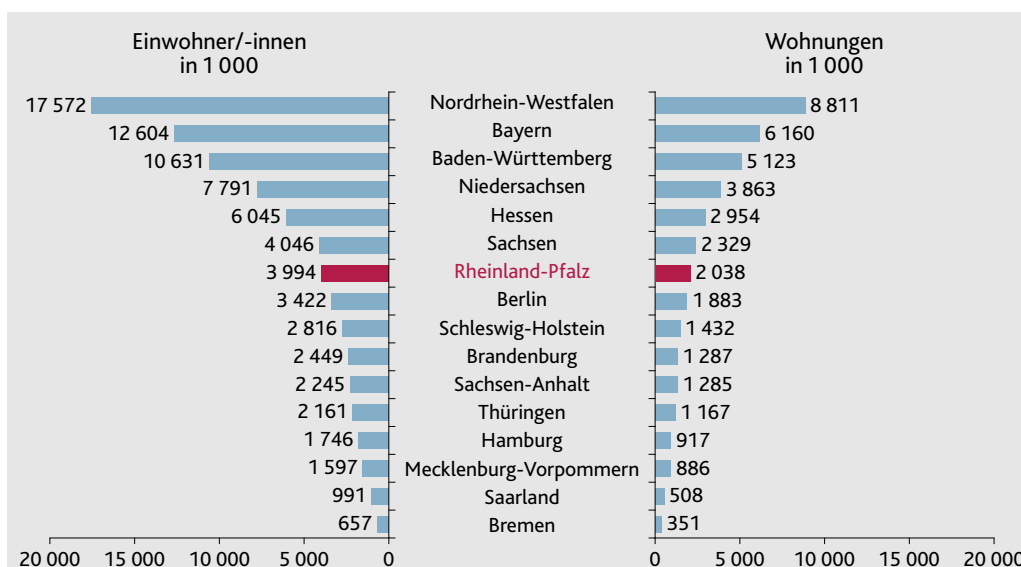
Einwohnerzahl der Bundesländer übereinstimmt. Die Unterschiede in der Wohnraumversorgung zwischen den west- und den ostdeutschen Flächenländern sind somit alleine auf die unterschiedlichen Relationen zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner in den einzelnen Ländern zurückzuführen.

Verteilung der Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten unterschiedlich

In den Landkreisen sind insgesamt mehr Wohnungen vorhanden als in den kreisfreien Städten. Ende 2013 war die Anzahl der Wohnungen in den Landkreisen 2,6-mal so hoch wie in den kreisfreien Städten. Dies

G 4

Bevölkerung und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbäuden 2013 nach Bundesländern



In den Großstädten höchster Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen

geht auf den Umstand zurück, dass in den Landkreisen, wie bereits dargestellt, infolge der höheren Einwohnerzahlen mehr Wohngebäude vorhanden sind. Der relative Unterschied zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten fällt jedoch bezüglich der Anzahl der Wohnungen mit dem Faktor 2,6 merklich geringer aus als für die Anzahl der Wohngebäude mit dem Faktor 4,8. Da in den Landkreisen der prozentuale Anteil der Einfamilienhäuser höher ist, weist ein Wohngebäude hier im Durchschnitt weniger Wohnungen auf als in den kreisfreien Städten. Demzufolge beliefen sich in den Landkreisen die Anteile der Wohnungen in Einfamilienhäusern auf 40,5 bis 57 Prozent aller Wohnungen. Dagegen stellten in den kreisfreien Städten die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen zwischen 42 und 72 Prozent aller Wohnungen. In den vier rheinland-pfälzischen Großstädten waren die Anteile der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am höchsten und betragen alle mehr als zwei Drittel.

Rechnerische Versorgung mit Wohnungen in den kreisfreien Städten besser als in den Landkreisen

Die Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner ist in den kreisfreien Städten – im Gegensatz zur absoluten Anzahl der Wohnungen – größer als in den Landkreisen. In den kreisfreien Städten kamen am 31. Dezember 2013 auf 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner 544,2 Wohnungen. In den Landkreisen belief sich der Wert auf 498,4 Wohnungen. Der Durchschnitt für Rheinland-Pfalz insgesamt lag bei 510,2 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern. Nach diesem Indikator ist die Wohnraumversorgung in den kreisfreien Städten folglich besser als die in den Landkreisen. Zwar gibt es in den Landkreisen 2,6-mal mehr Wohnungen als in den kreisfreien Städten. Da dort aber 2,9-mal und

damit überproportional mehr Menschen leben, kehrt sich bei der Bildung des Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner die Rangfolge zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten um.

Den nominell besten Grad der Versorgung mit Wohnungen wies 2013 die Stadt Pirmasens mit 613,3 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Dort waren jedoch den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zufolge gleichzeitig die höchsten Leerstandsquoten zu verzeichnen, d. h. die höchsten Anteile der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen. Der nominell beste Versorgungsgrad unter den Landkreisen war im Landkreis Kaiserslautern mit 560,5 Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner gegeben. Der nominell niedrigste Versorgungsgrad bezüglich der kreisfreien Städte wurde für die Stadt Speyer mit 509,7 und bezüglich aller Gebietskörperschaften für den Landkreis Alzey-Worms mit 461,2 Wohnungen errechnet. Gegenüber dem Jahr 2003 hat die Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner in allen kreisfreien Städten und Landkreisen Steigerungen erfahren. Dies ist durch den Anstieg der Anzahl der Wohngebäude und damit der Wohnungen bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerung zu erklären.

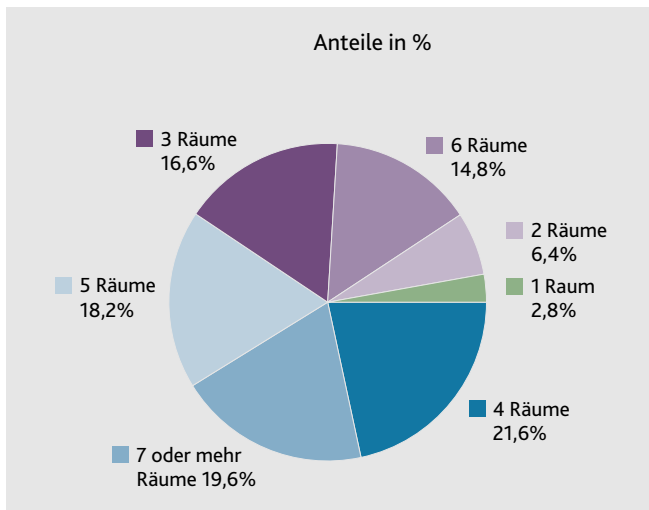
Höchste Anzahl an Wohnungen je Einwohnerin bzw. Einwohner in der kreisfreien Stadt Pirmasens

Wohnungen mit vier Räumen am häufigsten anzutreffen

Wohnungen werden in der amtlichen Statistik nach der Anzahl der Räume differenziert, wobei eine Küche als ein eigener Raum gezählt wird. Der größte Teil der Wohnungen verfügt über vier Räume. Zum 31. Dezember 2013 war dies bei 22 Prozent aller Wohnungen der Fall. Am seltensten sind Wohnun-

G 5

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Anzahl der Räume



gen mit nur einem Raum anzutreffen (2,8 Prozent). Dies sind z. B. Wohnungen, bei denen im Wohnraum eine Kochgelegenheit integriert ist, oder auch Wohnungen in Wohnheimen, die häufig über keine Kochgelegenheit verfügen und denen deshalb nur ein eingeschränkter Wohnwert beigemessen wird. Diese Wohnungen werden deshalb weniger stark nachgefragt als Wohnungen mit drei und mehr Räumen.

Rechnerische Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Bundesvergleich am zweitbesten

Weitergehende Informationen zur Versorgung mit Wohnraum bieten die Indikatoren „Anzahl der Räume je Wohnung“ und „Anzahl der Räume je Einwohnerin bzw. Einwohner“. In Rheinland-Pfalz verfügte eine Wohnung zum 31. Dezember 2013 im Durchschnitt über 4,9 Räume. Auf jede Einwohnerin bzw. jeden Einwohner entfielen rechnerisch 2,5 Räume. Dies bedeutet im Bundesvergleich für Rheinland-Pfalz hinter dem Saarland Platz zwei. Im Saarland standen durchschnittlich fünf Räume je Wohnung und 2,6 Räume je Einwohnerin bzw. Einwohner zu Buche. Die Stadtstaaten Hamburg und Berlin befinden sich auf dem vorletzten und dem letzten Platz aller

Bundesländer mit 3,7 bzw. 3,5 Räumen je Wohnung sowie zwei bzw. 1,9 Räumen pro Kopf. Ursächlich dafür ist, dass der Wohnraum in Großstädten und insbesondere in Millionenstädten, wie Hamburg und Berlin, infolge einer meist dichten Bebauung vergleichsweise knapp und zudem teuer ist. Infolgedessen muss sich die dortige Bevölkerung mit weniger Wohnraum zufriedengeben. Bremen liegt aus denselben Gründen gleichfalls jeweils auf hinteren Rängen.

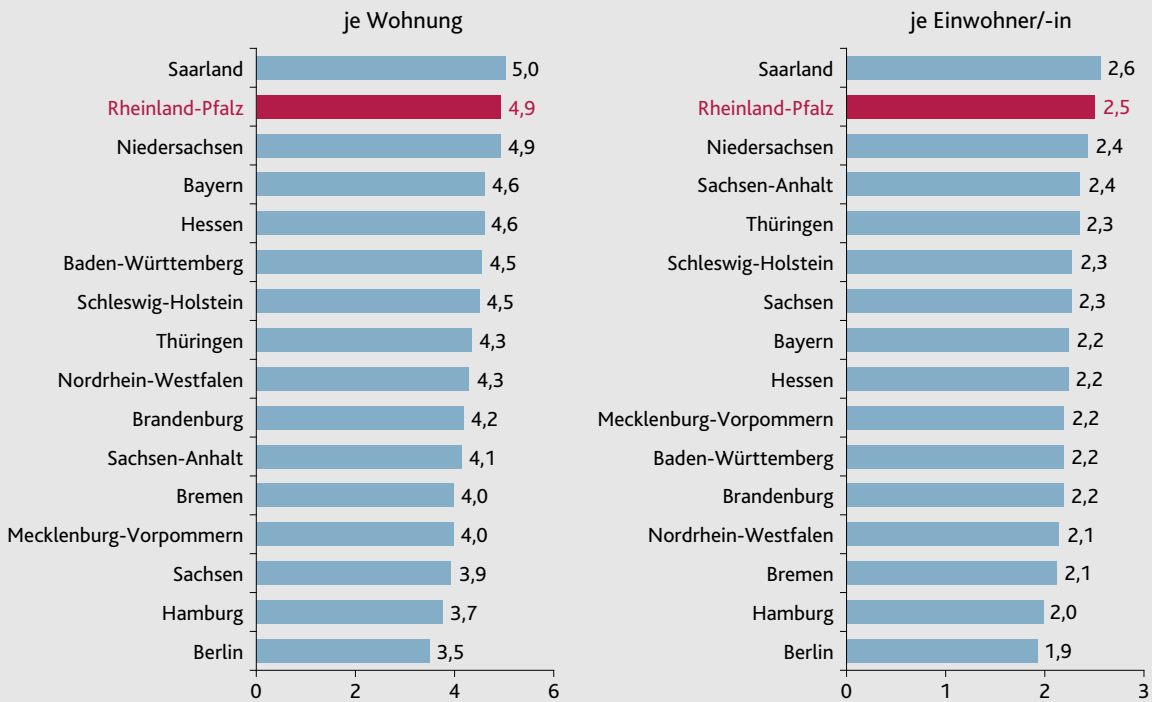
Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung belief sich für Rheinland-Pfalz Ende 2013 auf 103,8 Quadratmeter und die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner auf 53 Quadratmeter. Auch bei diesen Größen belegen Rheinland-Pfalz und das Saarland wieder die beiden Spitzenplätze, wobei die Werte für beide Länder jeweils nur geringfügig voneinander abweichen. Bezüglich der Wohnfläche je Wohnung steht Rheinland-Pfalz auf Platz eins. Die hohen Werte der Wohnfläche in Rheinland-Pfalz stehen in einem engen Zusammenhang zu der hiesigen hohen Wohneigentumsquote. Die Wohnfläche der selbstgenutzten Wohnungen ist tendenziell größer als die Wohnfläche der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen. Die Stadtstaaten Berlin und Hamburg rangieren erneut auf den untersten Plätzen. Die Wohnfläche je Wohnung war in Berlin 72,9 Quadratmeter am niedrigsten. Die Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner hatte ihren niedrigsten Wert in Hamburg mit 39,8 Quadratmeter. Der Grund für die untere Platzierung der beiden Stadtstaaten entspricht dem weiter oben für die Wohnungen erläuterten. Für Deutschland insgesamt beliefen sich die Wohnfläche je Wohnung auf 91,3 Quadratmeter und die Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner auf 46,3 Quadratmeter.

Größte Wohnfläche je Wohnung im Bundesvergleich

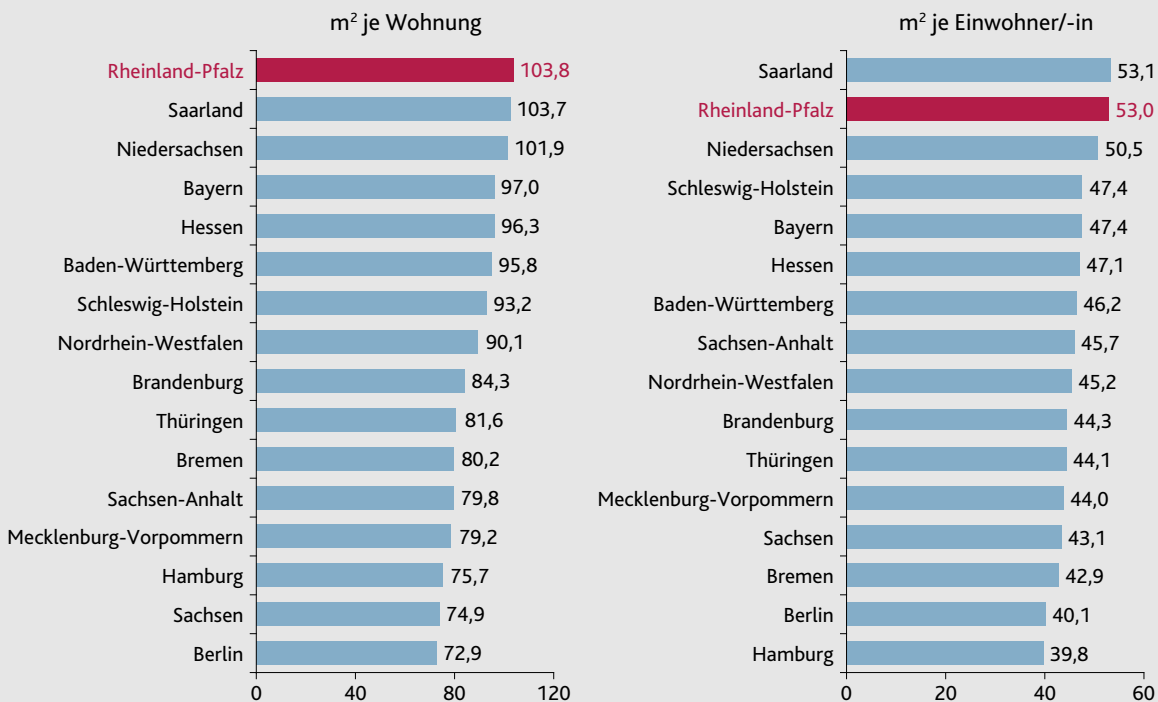
G 6

Räume und Wohnfläche 2013 nach Bundesländern

Räume



Wohnfläche



Wohnfläche in den Landkreisen höher als in den kreisfreien Städten

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den Landkreisen höher als in den kreisfreien Städten. Gleiches gilt für die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner, die häufig als Grad der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnfläche interpretiert wird. Die Unterschiede sind jeweils wiederum darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerung in den Landkreisen zu großen Teilen in Einfamilienhäusern lebt, wohingegen die Bevölkerung in den kreisfreien Städten eher in gemieteten Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen zu Hause ist. Die räumlichen Verhältnisse sind in Einfamilienhauswohnungen zumeist großzügiger ausgestaltet als in Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung belief sich 2013 in den Landkreisen auf 110,7 Quadratmeter und in den kreisfreien Städten auf 85,6 Quadratmeter bei einem Durchschnittswert für Rheinland-Pfalz von 103,8 Quadratmeter. Demgegenüber betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner in den Landkreisen 55,2 Quadratmeter und in den kreisfreien Städten 46,6 Quadratmeter bei einem Durchschnittswert für Rheinland-Pfalz von 53 Quadratmeter.

Höchste Pro-Kopf-Wohnfläche im Landkreis Kaiserslautern

Der nominell beste Grad der Versorgung mit Wohnfläche, d. h. der höchste Wert an Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner, war mit 68 Quadratmeter im Landkreis Kaiserslautern gegeben. Der nominell niedrigste Grad lag mit 42,7 Quadratmeter in der kreisfreien Stadt Ludwigshafen vor. Auch in den übrigen rheinland-pfälzischen Großstädten sind unterdurchschnittliche Werte für die Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner zu konstatieren, und zwar 43,1 Quadratmeter in Mainz, 46 Quadratmeter

in Trier, 47 Quadratmeter in Koblenz und 50 Quadratmeter in Kaiserslautern. Den höchsten Wert unter den kreisfreien Städten hatte mit 53,9 Quadratmeter Pirmasens. Dies ist Rang 17 unter allen kreisfreien Städten und Landkreisen wieder.

Grenzen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes werden nur ausgewählte erhobene Merkmale jährlich fortgeschrieben. Für die weiteren Merkmale stehen somit für die Jahre zwischen zwei Gebäude- und Wohnungszählungen keine aktuellen Werte zur Verfügung. Die Ergebnisse der Wohngebäude- und Wohnungsfortschreibung sind darüber hinaus gewissen Restriktionen unterworfen, denen bei der Interpretation Beachtung zu schenken ist. Einige davon werden im Folgenden erläutert.

Fortschreibung erfolgt nur für die wichtigsten Merkmale

Die mittels der Fortschreibung fortgeschriebenen Merkmale verlieren mit jeder Fortschreibung an Genauigkeit. Zum einen ist nicht gewährleistet, dass der amtlichen Statistik sämtliche Veränderungen des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes bekannt werden. Eine solche Situation kann z. B. eintreten, wenn der Abbruch eines Gebäudes in den Fällen des § 62 Abs. 2 Nr. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz keiner Genehmigung bedarf. In diesen Fällen muss die zuständige Bauaufsichtsbehörde von dem Abbruch nicht zwangsweise Kenntnis erlangen. Zum anderen existieren methodische Unterschiede zwischen der Gebäude- und Wohnungszählung und der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Diese produzieren im Zeitablauf zunehmende Unschärfen. So wurden nicht ständig gewerblich-hotelmäßig genutzte Ferien-

Genauigkeitsverlust der Ergebnisse der Fortschreibung

oder Freizeitwohnungen sowie von Diplomatinen und Diplomaten oder ausländischen Streitkräften bewohnte Wohnungen bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 „ausgesteuert“ und sind demzufolge in der Fortschreibungsbasis nicht enthalten. In der Statistik der Baufertigstellungen werden diese Wohnungen hingegen nachgewiesen und fließen insoweit auch in die Fortschreibung ein.

Fortschreibung erlaubt keine Aussagen über Leerstände

Die Ergebnisse der Wohngebäude- und Wohnungsfortschreibung beinhalten keine Angaben über den Grad der Belegung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden, d. h. keine Angaben darüber, ob eine Wohnung bzw. ein Wohngebäude bewohnt oder leerstehend ist. Falls eine Wohnung bzw. ein Wohngebäude bewohnt ist, kann zudem keine Aussage darüber getroffen werden, wie viele Personen in der Wohnung leben. Informationen über den Grad der Belegung werden ausschließlich im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung sowie im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte festgestellt. Leerstände von Wohnungen oder ganzen Wohngebäuden stellen gerade in der heutigen Zeit ein gewichtiges und immer weiter zunehmendes Problem dar. Besonders ausgeprägt treten sie in den Ortskernen des ländlichen Raums zutage. Sie sind begründet durch sinkende Bevölkerungszahlen und eine damit einhergehende rückläufige Nachfrage nach Wohn-

raum. Darüber hinaus sind den Angehörigen der jungen Generation häufig geänderte Nutzungsanforderungen zueigen. Dem Neubau kommt vielfach eine höhere Präferenz als dem Erwerb einer bestehenden Immobilie zu. Ein hoher Versorgungsgrad, gemessen an der Anzahl an Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner sowie an der Größe der Wohnfläche pro Kopf, kann somit rein rechnerisch dadurch zustande kommen, dass es in einer Gemeinde viele Leerstände gibt.

Die Ergebnisse der Wohngebäude- und Wohnungsfortschreibung liefern darüber hinaus keine Angaben über das Alter, den baulichen Zustand und den Ausstattungsstandard der Wohngebäude bzw. Wohnungen. Ein hoher Versorgungsgrad, gemessen an der Anzahl an Wohnungen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie an der Größe der Wohnfläche pro Kopf, lässt daher nicht zwangsläufig den Schluss zu, dass die Bevölkerung komfortabel wohnt. Gegebenenfalls stehen auf dem Wohnungsmarkt viele Wohnungen zur Verfügung, von denen sich aber ein Teil in einem mehr oder weniger unbewohnbaren Zustand befindet.

Fortschreibung erlaubt keine Aussagen über das Alter, den baulichen Zustand und den Ausstattungsstandard der Wohnungen

Dr. Dirk Schneider leitet das Referat „Steuer- und Verwaltungsstatistiken“.