

Der saarländische Wohnungsmarkt im Lichte der Bautätigkeitsstatistiken 1997 bis 2007

Von Reiner Haßler

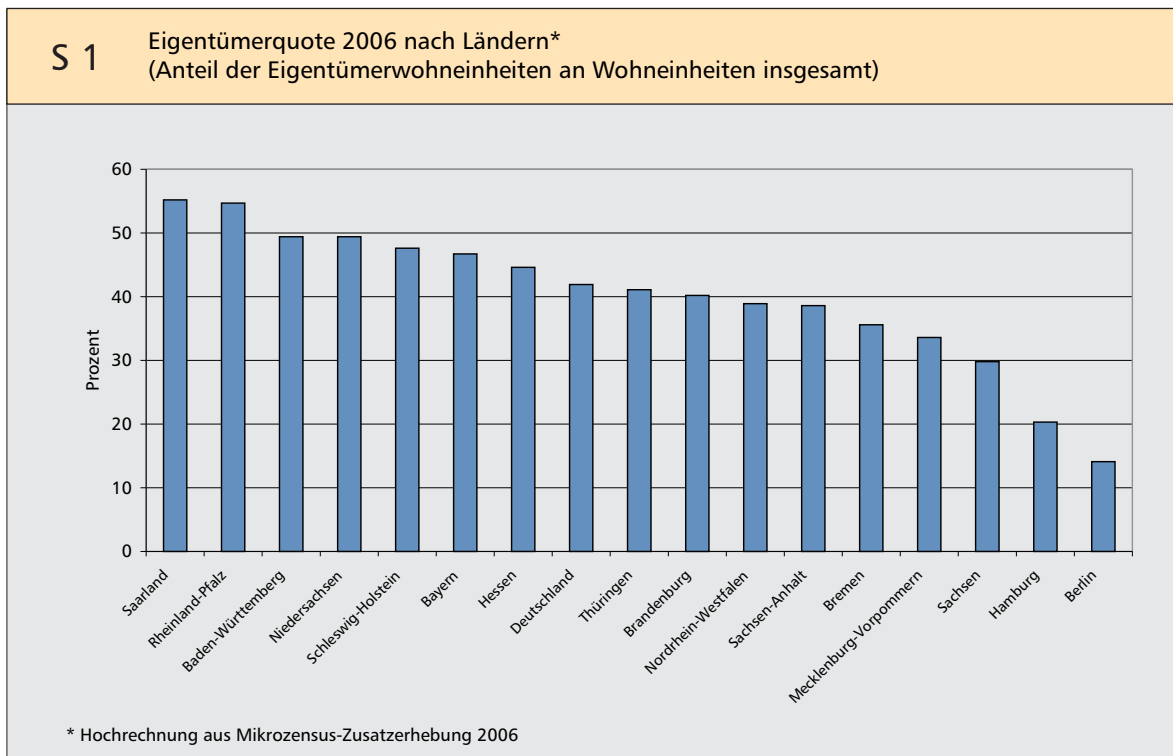
Die Bautätigkeitsstatistiken, insbesondere die Baugenehmigungsstatistiken, liefern Wirtschaft und Politik bedeutende Daten, nach denen sie ihr wirtschaftspolitisches Handeln ausrichten. Die Baunachfrage beeinflusst nicht nur die Planungen des Baugewerbes, z. B. der Beton- und Zementindustrie, sondern sie fließt auch ein in Entscheidungen der Chemischen Industrie (Farbenherstellung), der Kunststoffherstellung (Baubedarfsartikel) sowie der Glas- und der Heizungsherstellung. Darüber hinaus muss die Energie- und Versorgungswirtschaft den künftigen Bedarf gemeinsam mit den regional verantwortlichen Behörden infrastrukturell decken, z. B. mit dem Anschluss neuer Wohnsiedlungen an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, dem Neubau von Kläranlagen in den unterschiedlichsten Formen und Dimensionen oder der Nutzungsbereitstellung von Internet und Mobilfunkmöglichkeiten. Auch kann bei zunehmendem Energiekostenbewusstsein die regionale Versorgung mit Blockheizkraftwerken an Bedeutung gewinnen. Dieser Beitrag beschäftigt sich mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistiken und zeigt die Entwicklung am Wohnungsmarkt im Zeitraum von 1997 bis 2007 auf.

Einleitung

Die eigenen vier Wände zählen nach wie vor für die meisten Menschen zu den erstrebenswertesten Dingen im Leben. Dieser Wunsch steht in der persönlichen Präferenzskala der saarländischen Bevölkerung beachtlich weit oben. So liegt der Anteil der von Eigentümern genutzten Wohnungen (die so genannte Eigentümerquote) im Saarland nach den Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung für das Jahr 2006 mit 55,2 Prozent bundesweit an der Spitze vor Rheinland-Pfalz (54,7 %)

sowie Baden-Württemberg und Niedersachsen (je 49,4 %). In Berlin gibt es die wenigsten von Eigentümern bewohnten Wohnungen (14,1 %). Im Durchschnitt aller Bundesländer lag die Quote bei 41,9 Prozent (Schaubild 1).

Der Bau oder Erwerb einer Immobilie ist von den unterschiedlichsten Beweggründen abhängig. Neben den persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten oder dem Wunsch nach Ungebundenheit spielen ökonomische Rahmenbedingungen eine maßgebliche Rolle. Bauland- und Baustoffpreise, Entfernung



des Wohnorts zum Arbeitsplatz, Finanzierungskosten und die je nach Konjunktur und Bedarfslage variierenden staatlichen Förderprogramme (z. B. die bis Ende 2005 gewährte Eigenheimzulage) sind in die individuelle Entscheidungsfindung mit einzubeziehen. In der aktuellen politischen Diskussion wird die Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge hervorgehoben (aktuell das Eigenheimrentengesetz zur Aufnahme der Nutzung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge).

Methodische Hinweise

Die Statistiken der Bautätigkeit basieren auf dem Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HbauStatG) in Verbindung mit dem Gesetz

über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG). Die Statistiken im Hochbau beziehen sich auf Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhänge und Bauabgänge. Sie beinhalten genehmigungspflichtige und –freie Bauvorhaben, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird.

Für jedes neu zu errichtende Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bereits bestehenden Gebäude wird ein gesonderter Erhebungsvordruck ausgefüllt. So sind z. B. für ein Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden – auch bei völliger Gleichartigkeit – getrennte Erhebungsvordrucke auszufüllen. Neben dem Bauherrn sind die mit der Baubetreuung Beauftragten, die Bauaufsichtsbehörden und für die Angaben zu städtebaulichen Merkmalen,

Bauüberhang und Bauabgang auch die Gemeinden zur Auskunft verpflichtet. Die Statistik erfasst die Bauvorhaben erstmals ab dem Zeitpunkt der von den Bauämtern erteilten Baugenehmigungen und begleitet das Bauprojekt bis zu seiner Fertigstellung. Mit Änderung der saarländischen Bauordnung (Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baurechts vom 18. Februar 2004) sind auch Genehmigungsfreistellungen und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren in der Statistik enthalten.

Sind Bauvorhaben am Ende eines Jahres nicht abgeschlossen, wird der Bauzustand durch die Bauüberhangstatistik festgestellt. Letztendlich wird der Abriss durch die Bauabgangstatistik dokumentiert. Mit dem Saldo aus den Fertigstellungen und den Bauabgängen wird der aus der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1987 festgestellte Wohngebäude- und Wohnungsbestand jährlich fortgeschrieben.

Entwicklung der Genehmigungen im Wohnungsbau

Gemäß der überwiegenden Nutzungsart wird nach Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) und nach Nichtwohngebäuden (Büro-, Anstaltsgebäuden usw.), die zusätzlich ebenfalls Wohnungen enthalten können, unterschieden.

In dem hier betrachteten Zeitraum von 1997 bis 2007 erteilten die saarländischen Bauaufsichtsbehörden insgesamt Baugenehmigungen für annähernd 17 600 Wohngebäude, unter-

teilt in 16 300 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1 300 Mehrfamilienhäuser, mit insgesamt vorgesehenen 27 562 Wohnungen. Einschließlich der An- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erhöht sich die Zahl der Wohnungen auf 32 656. Die dabei in neuen Wohngebäuden geplante Wohnfläche addiert sich für diesen Zeitraum auf 3,3 Mio. Quadratmeter. Die Bedeutung des Wohnbaus für die Bauwirtschaft lässt sich an den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten Baukosten festmachen. In den elf Jahren des Betrachtungshorizonts ist insgesamt eine Summe von nominal über 4,1 Mrd. Euro in Ansatz gebracht worden (Tabelle 1).

Die geplanten Bauvorhaben entwickelten sich keinesfalls kontinuierlich, sondern schwankten erheblich von dem Höchststand im Jahr 1998 mit 2 219 genehmigten Neubauten bis zum vorläufigen Tiefpunkt im Jahr 2007 mit 818 Baugenehmigungen. Gerade am aktuellen Rand zeigt sich deutlich auch der Einfluss der ausgelaufenen Eigenheimzulage zum Ende des Jahres 2005. Die damals rückläufige Baunachfrage erfuhr durch Vorzieheffekte einen positiven Schub, der bis ins Jahr 2006 hinein wirkte. Daher fielen 2007 die beantragten Baugenehmigungen um 35 Prozent geringer aus. Dieser Verlauf schlägt sich natürlich auch in der Anzahl der genehmigten Wohnungen nieder: im Jahr 2007 wurden 1 305 Wohnungen in Wohngebäuden genehmigt gegenüber 3 954 im Jahr 1997. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung hat auch der deutliche Rückgang der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser, d. h. Häu-

T 1 Baugenehmigungen im Wohnungsbau 1997 bis 2007¹⁾

Merkmal	Maßeinheit	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohngebäude insgesamt	Anzahl	2 146	2 219	1 979	1 633	1 380	1 439	1 782	1 550	1 338	1 265	818
davon												
Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	1 891	1 986	1 812	1 526	1 307	1 354	1 680	1 452	1 270	1 214	774
Mehrfamilienhäuser	Anzahl	255	233	167	106	73	85	102	98	66	51	44
Wohnungen	Anzahl	3 954	3 915	3 256	2 674	1 883	2 089	2 661	2 202	1 822	1 801	1 305
Bruttowohnfläche insgesamt	1 000 m ²	421	435	368	306	240	260	326	278	236	229	155
Bruttowohnfläche je Wohnung	m ²	107	111	113	114	128	124	123	126	130	127	119
Veranschlagte reine Baukosten insgesamt	Mio. EUR	521	539	458	399	302	331	415	354	312	298	211
Veranschlagte Baukosten je m ² Wohnfläche	EUR	1 237	1 238	1 245	1 303	1 255	1 275	1 272	1 274	1 319	1 304	1 366
nachrichtlich: Wohnungen insgesamt ²⁾	Anzahl	4 777	4 743	3 959	3 078	2 254	2 435	3 134	2 607	2 102	2 072	1 495

1) Errichtung neuer Gebäude.

2) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden.

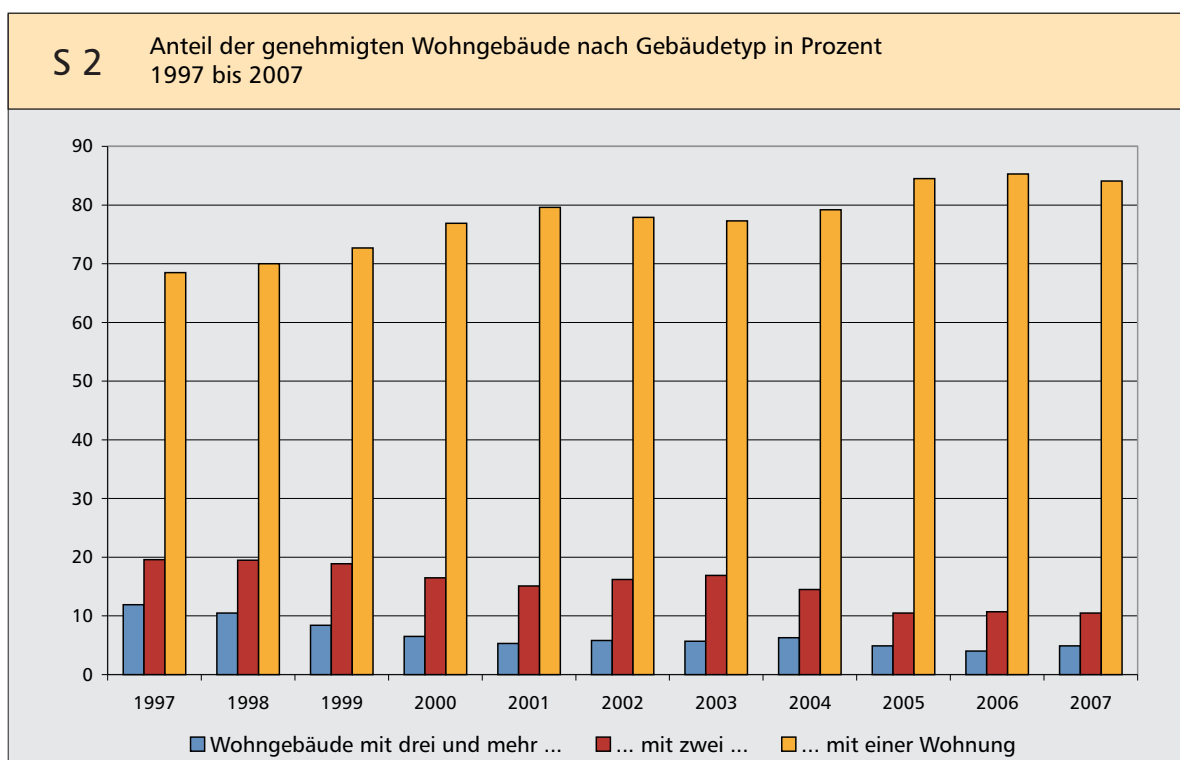
ser mit mindestens drei Wohnungen, von 255 im Jahr 1997 auf 44 im Jahr 2007. Die Bauanfragen für Ein- und Zweifamilienhäuser hatten im Jahr 1998 ihren Höchststand mit 1 986 Anfragen erreicht, um danach bis auf 1 354 im Jahr 2002 abzufallen. 2003 nahm die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für diesen Gebäudetyp um 24 Prozent auf 1 680 zu; nach den vorgezogenen Bauanträgen 2005, die sich in der Statistik 2006 niederschlugen, ging sie 2007 deutlich auf 774 zurück.

Bei den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten Baukosten ist ein steter Anstieg zu verzeichnen. Während 1997 für Neubauten die durchschnittlich veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche noch bei 1 237 Euro lagen, mussten 2007 bereits 1 366 Euro kalkuliert werden, ein Plus von 10 Prozent. Der Preisindex für Wohngebäude zog von 1997 bis 2007 um 20 Prozent an. In dieser

Zeitspanne verteuerten sich ebenso die Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für baureifes Land. 1997 konnte Bauland im Durchschnitt noch zu 50 Euro/m² erworben werden, 2006 musste ein Bauherr im Saarland bereits mit über 70 Euro/m² kalkulieren. Diese Durchschnittswerte können regional durchaus um ein Vielfaches überschritten werden.

Betrachtet man die Bauvorhaben nach der Anzahl der Wohnungen, so zeigt sich bei den Einfamilienhäusern durchweg eine relative Zunahme, die in den letzten drei Jahren auf über 80 Prozent anstieg. Das Zweifamilienhaus hat im gleichen Zeitraum an relativer Bedeutung verloren, ebenso wie das Mehrfamilienhaus mit drei und mehr Wohnungen (Schaubild 2).

Die Bauherren lassen sich in vier Gruppen zusammenfassen: Private Haushalte, Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und die öffentliche Hand



(Gebietskörperschaften einschließlich Sozialversicherung, Organisationen ohne Erwerbszweck). Im Baugenehmigungsverfahren für den Wohnbau dominieren erwartungsgemäß die privaten Haushalte. Von den 32 700 genehmigten Wohnungen entfielen in den elf Berichtsjahren 25 500 Fälle auf Privatpersonen. 6 000 Anträge wurden in diesem Zeitraum von Wohnungsgesellschaft-

ten gestellt. Unternehmen und die öffentliche Hand traten am Wohnungsbauemarkt dagegen eher weniger in Erscheinung (Tabelle 2).

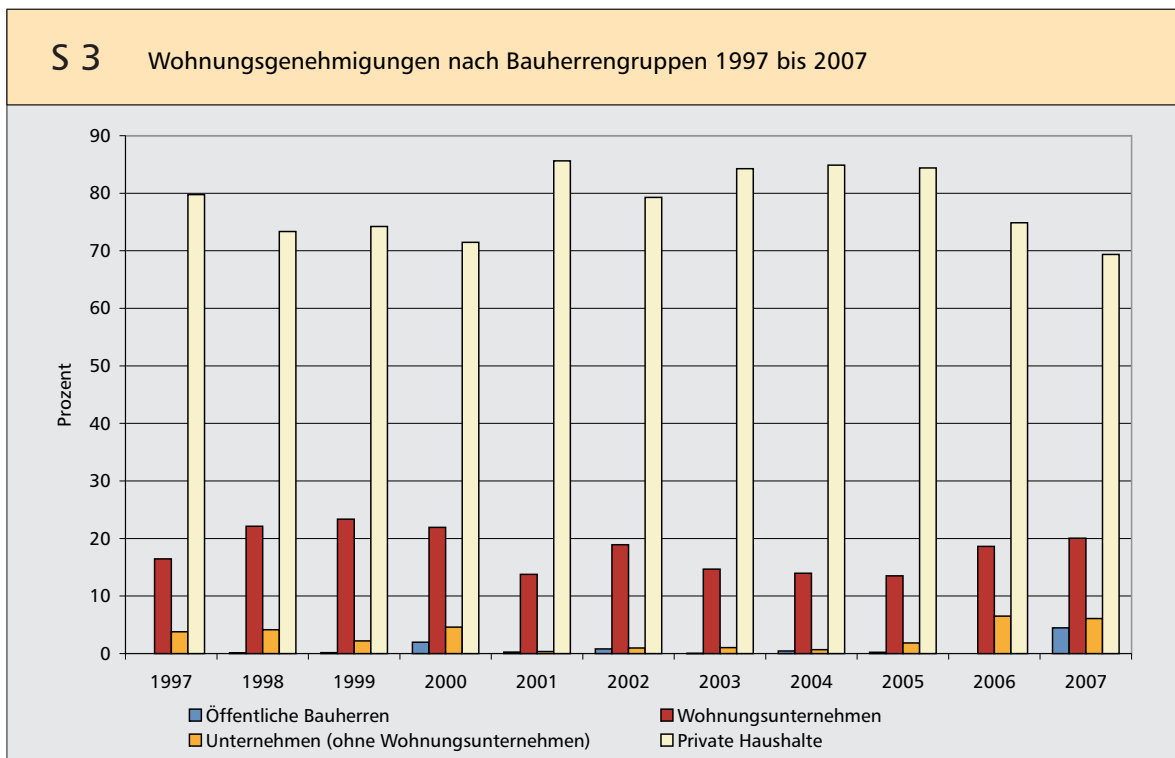
Der Anteil der privaten Haushalte als Bauherren von Wohnungen liegt daher auch relativ hoch zwischen 70 und 85 Prozent. Aber auch die Wohnungsgesellschaften behaupten ihre

T 2 Baugenehmigungen für Wohnungen im Wohnbau nach Bauherrengruppen 1997 bis 2007

Merkmal	Maßeinheit	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen insgesamt ¹⁾	Anzahl	4 777	4 743	3 959	3 078	2 254	2 435	3 134	2 607	2 102	2 072	1 495
davon von öffentlichen Bauherren ²⁾	Anzahl	-	6	7	61	6	20	1	12	5	-	67
Wohnungsunternehmen	Anzahl	786	1 049	925	675	310	461	460	364	284	386	300
Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen)	Anzahl	181	196	87	142	8	24	32	18	39	135	91
privaten Haushalten	Anzahl	3 811	3 479	2 938	2 200	1 930	1 930	2 641	2 213	1 774	1 551	1 037

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden.

2) Gebietskörperschaften einschl. Sozialversicherung und Organisationen ohne Erwerbszweck.



Stellung mit zeitweiligen Anteilen um ein Fünftel (Schaubild 3).

Mit der Art der Beheizung und damit der Festlegung auf die zu verwendende Energie binden sich Bauherren eher langfristig. Zukünftige Kostenentwicklungen erhofft man zwar abzuschätzen, Änderungen des Preisgefüges führen jedoch nur in den wenigsten Fällen zu einem zeitnahen Wechsel

der Energieversorgung.

Bei der Art der Beheizung dominiert eindeutig die Zentralheizung. Diese Beheizungstechnik überwiegt in der Mehrzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Energielieferung per Fernheizung ist dagegen von der Lage des Baugrundstücks an einer Versorgungsschiene abhängig. Diese sind im Saarland regional eng begrenzt, so dass

**T 3 Anteil der Genehmigungen im Wohnbau nach Art der Beheizung 1997 bis 2007
Errichtung neuer Wohngebäude**

Art der Beheizung	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Anteil in Prozent										
Wohnungen beheizt mit											
Fernheizung	4,5	7,9	7,0	5,9	4,6	4,0	4,1	4,0	3,2	4,2	3,4
Blockheizung	0,6	1,2	2,1	1,0	0,3	0,5	2,7	0,2	0,1	0,3	0,2
Zentralheizung	90,3	86,7	87,1	88,5	90,9	92,2	90,2	92,3	93,5	93,3	94,1
Etagenheizung	4,5	4,1	3,6	4,4	3,3	2,9	2,7	2,3	2,0	1,2	1,7
Einzelraumheizung	0,1	0,1	0,1	0,3	0,8	0,5	0,3	1,1	1,2	1,0	0,7
ohne Heizung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

der Anteil der Fernwärme im Beobachtungszeitraum meist unter fünf Prozent bleibt. Etagenheizungen oder Einzelraumheizungen kommen nur noch vereinzelt in den Planungen vor. Blockheizungen fristen noch ein Schattendasein (Tabelle 3).

Der hauptsächliche Energieträger zur Beheizung von Wohnungen ist eindeutig die Gasversorgung, die in ca. zwei Drittel der geplanten Wohngebäude zum Einsatz gelangen soll. Die ölbeheizte Heizung verliert zunehmend an Zuspruch, ihr Anteil reduzierte sich im Zeitverlauf von z. T. über 30 Prozent auf jüngst unter zehn Prozent. Dagegen gewinnen alternative Energieträger vermehrt an Bedeutung. Insbesondere die Wärmepumpen gelangen in jüngster Zeit immer mehr in den Fokus. Bauherren sehen hier eine Möglichkeit, sich von den herkömmlichen Energieträgern weitgehend unabhängig machen zu können. 2007 wurde schon fast für jede sechste neue Wohnung eine Wärmepumpe geplant (Tabelle 4).

Entwicklung der Baufertigstellungen

Während die Baugenehmigungsstatistik das zukünftige Bauvorhaben anzeigt und damit Signale für die Bauwirtschaft setzt, weist die Fertigstellungsstatistik den Abschluss dieser Baumaßnahmen nach. Da zwischen Baugenehmigung und -fertigstellung z. T. mehrere Jahre „Baufortschritt“ liegen, können die Ergebnisse beider Statistiken mitunter erheblich voneinander abweichen (Schaubild 4).

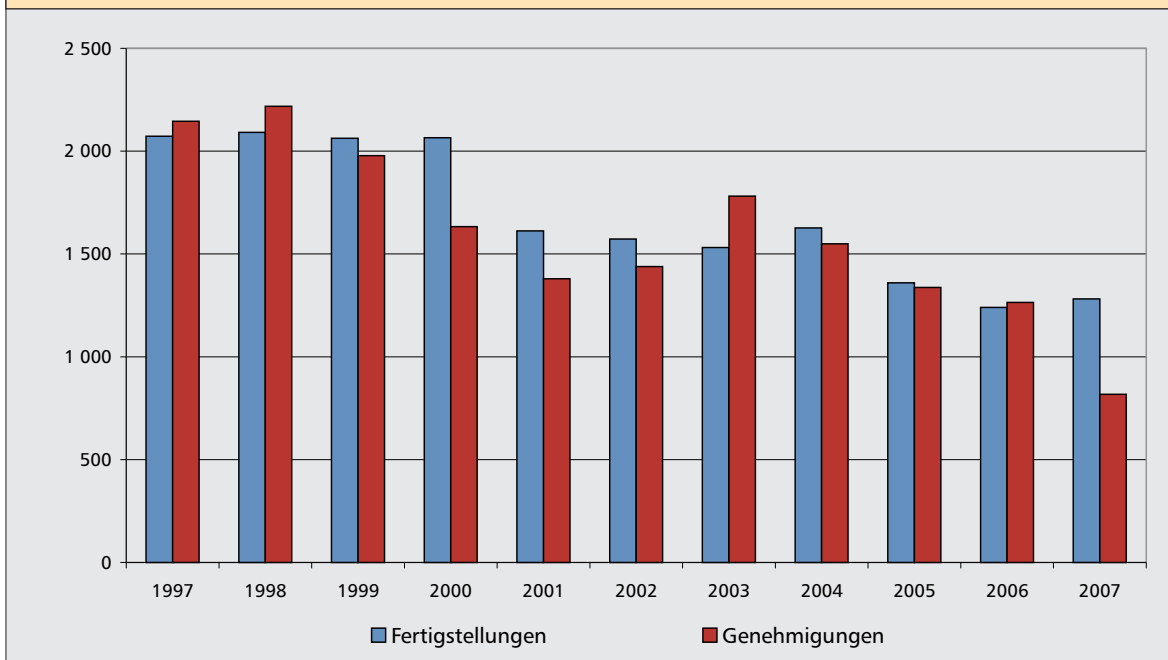
Es ist auch nicht auszuschließen, dass genehmigte Bauvorhaben erst gar nicht begonnen werden oder nicht zum Abschluss gelangen. Zum Jahresende 2007 waren über 2 600 Wohnungen einschließlich Baumaßnahmen bereits genehmigt und noch nicht abgeschlossen. Dass viele Vorhaben nicht im Jahr der Genehmigung fertig gestellt werden, ist offensichtlich. Die Zahl der Fälle, in denen die Genehmigung bereits 2005 oder früher erteilt wurde,

T 4 Anteil der Genehmigungen im Wohnbau nach überwiegend verwendeter Heizenergie 1997 bis 2007

Energieträger	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Anteil in Prozent										
Wohnungen* beheizt mit											
Koks/Kohle	0,4	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Öl	29,0	30,9	33,1	29,4	27,2	25,5	25,7	21,3	15,1	9,8	8,7
Gas	65,9	60,9	59,3	63,6	65,5	67,0	66,4	70,8	70,3	68,7	68,4
Strom	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	0,1	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4
Fernwärme	4,5	7,9	7,0	5,9	4,6	4,0	4,1	4,0	3,2	4,2	3,4
Wärmepumpe	0,0	0,1	0,3	0,4	1,4	1,6	1,3	1,8	6,6	11,0	16,2
Solarenergie	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,1	0,2	0,1	0,2
Sonstige	0,2	0,0	0,1	0,4	0,9	1,5	2,1	1,8	4,2	5,6	2,8

* Errichtung neuer Wohngebäude

S 4 Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohngebäuden 1997 bis 2007



belief sich zum Jahresende 2007 auf 741. In 866 Fällen war mit dem Wohnungsbau bzw. der Baumaßnahme noch nicht begonnen worden, davon stammen allein 248 Fälle aus dem Jahr 2005 oder früher (Tabelle 5).

Im Berichtszeitraum von 1997 bis 2007

wurden insgesamt 18 522 Wohngebäude fertig gestellt. Davon entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit fast 17 000 Gebäuden rd. 92 Prozent.

Die Zahl der Wohnungen in neu errichteten Gebäuden kumulierte sich auf 25 709, für die zum Zeitpunkt der Bau-

T 5 Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben im Wohnbau am 31. Dezember 2007 nach Genehmigungszeitraum

Genehmigungszeitraum	Insgesamt ¹⁾		Errichtung neuer Gebäude							
	Gebäude/ Bau- maßn.	Woh- nungen	zusammen		unter Dach (rohbaufertig)		noch nicht unter Dach		noch nicht begonnen	
			Raum- inhalt	Woh- nungen	Raum- inhalt	Woh- nungen	Raum- inhalt	Woh- nungen	Raum- inhalt	Woh- nungen
	Anzahl		1 000 m ³	Anzahl	1 000 m ³	Anzahl	1 000 m ³	Anzahl	1 000 m ³	Anzahl
genehmigt im II. Halbjahr 2007	549	568	377	497	83	101	79	104	215	292
genehmigt im I. Halbjahr 2007	438	539	316	482	175	226	81	163	61	93
genehmigt im II. Halbjahr 2006	214	451	203	395	121	194	30	58	52	143
genehmigt im I. Halbjahr 2006	233	322	199	281	123	176	15	15	61	90
genehmigt im Jahr 2005	258	283	177	224	101	115	14	17	62	92
genehmigt 2004 und früher	375	458	257	354	111	141	33	57	113	156
INSGESAMT	2 067	2 621	1 529	2 233	714	953	252	414	564	866

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

genehmigung insgesamt 4,4 Mrd. Euro veranschlagt waren. Werden die Baumaßnahmen mit eingeschlossen, so ergeben sich Gesamtinvestitionen von 5,3 Mrd. Euro für 30 485 Wohnungen und Baumaßnahmen. Im Zeitablauf hat sich die Zahl der fertig gestellten Einheiten kontinuierlich verringert. Die Gebäudeanzahl reduzierte sich von über 2 000 Ende der 1990er Jahre auf unter 1 300 am aktuellen Rand. Dementsprechend fielen auch die Wohnungsfertigstellungen deutlich geringer aus (Tabelle 6).

In der Gesamtbetrachtung aller fertig gestellten Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich der Baumaßnahmen zeigt sich der Trend zu geräumigeren Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit bis zu drei Zimmern (einschließlich Küche) hat sich von 30 Prozent zu Anfang des Betrachtungszeitraums auf 15 Prozent in den letzten Jahren verringert. Umgekehrt erhöhte sich der Anteil der grö-

ßeren Wohnungen auf 85 Prozent. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2007 mit 134 Quadratmeter um 32 Quadratmeter höher als noch 1997 (Tabelle 7).

Die Fertigstellungen (und im Vorfeld entsprechend die Baugenehmigungen) verteilen sich regional unterschiedlich auf den Regionalverband Saarbrücken und die einzelnen Landkreise. Dies hängt zum Einen mit der Flächengröße der Kreise zusammen, die von rd. 250 Quadratkilometern (Kreis Neunkirchen) bis zu 556 Quadratkilometern (Kreis Merzig-Wadern) variiert. Zum Anderen sind auch die Bevölkerungszahlen (93 000 im Kreis St. Wendel, 337 000 im Regionalverband Saarbrücken), die Präferenz für eine bestimmte Wohnregion oder ein Wohngebiet und letztlich auch das Vorhandensein von Bebauungsflächen nicht zu vernachlässigende Größen. Tabelle 8 zeigt die regionale Entwicklung der Baufertigstellungen von

T 6 Fertigstellungen im Wohnbau 1997 bis 2007

Jahr	Errichtung neuer Gebäude						Fertigstellungen insgesamt		
	Gebäude	davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnfläche	Wohnungen	Veranschlagte reine Baukosten ¹⁾	Wohnfläche	Wohnungen, incl. Baumaßnahmen	Veranschlagte reine Baukosten ¹⁾
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	1 000 m ²	Anzahl	1 000 EUR	1 000 m ²	Anzahl	1 000 EUR
1997	2 073	1 753	320	446,1	4 461	550 398	542,1	5 279	654 767
1998	2 092	1 835	257	434,9	4 115	532 385	535,8	4 955	645 249
1999	2 063	1 860	203	399,5	3 601	495 214	489,8	4 275	599 545
2000	2 066	1 897	169	381,4	3 326	484 616	469,5	3 953	598 954
2001	1 613	1 491	122	295,2	2 509	369 571	355,4	2 900	442 443
2002	1 573	1 476	97	277,1	2 214	348 252	341,6	2 641	427 078
2003	1 532	1 437	95	276,0	2 297	349 288	342,4	2 821	430 586
2004	1 627	1 544	83	280,9	2 227	355 816	343,3	2 648	428 815
2005	1 360	1 286	74	245,8	1 948	317 573	294,2	2 277	377 253
2006	1 241	1 180	61	226,0	1 789	290 813	270,7	2 095	344 491
2007	1 282	1 233	49	220,7	1 683	290 761	259,8	1 920	343 601

1) Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagt.

T 7 Baufertigstellung von Wohnungen¹⁾ nach Wohnungsgrößen 1997 bis 2007

Merkmal	Maßeinheit	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Fertig gestellte Wohnungen insgesamt	Anzahl	5 397	5 065	4 372	4 020	2 971	2 706	2 939	2 687	2 323	2 117	1 932
davon mit Räumen (einschl. Küchen)												
1 und 2	Anteil in %	11,1	7,1	8,0	6,7	6,0	5,3	7,2	4,8	4,9	7,4	6,1
3	Anteil in %	19,1	18,3	14,8	13,1	11,9	9,4	16,0	9,4	11,2	8,0	8,5
4	Anteil in %	22,9	22,9	17,8	17,2	16,3	14,2	15,1	11,7	13,2	15,0	9,9
5	Anteil in %	16,9	17,8	18,4	17,9	19,9	21,2	14,8	19,7	18,8	18,4	14,2
6	Anteil in %	13,9	15,2	18,1	20,3	20,5	21,4	19,8	23,8	23,3	22,1	26,6
7 und mehr	Anteil in %	16,2	18,7	23,0	24,8	25,4	28,5	27,1	30,7	28,7	29,1	34,7
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m ²	102	108	114	118	122	127	120	129	128	129	134
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	Anzahl	5	5	5	5	5	6	5	6	6	6	6

1) In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Um-, An- und Ausbau.

1997 bis 2007, nach Wohngebäuden und Wohnungen unterteilt.

In der Fortschreibung der Bautätigkeitsstatistik auf Basis der Wohnungs-

und Gebäudezählung vom Mai 1987 ergeben sich der Wohngebäude- und der Wohnungsbestand. Dabei werden die jährlich fertig gestellten Einheiten um die Abgänge, d.h. Abrissmaßnah-

T 8 Baufertigstellungen in den Kreisen 1997 bis 2007

Regionalverband Landkreis Land	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohngebäude											
Saarbrücken	505	392	384	371	316	297	286	280	253	257	229
Merzig-Wadern	383	451	362	302	292	283	342	284	256	272	312
Neunkirchen	233	253	227	306	209	157	231	283	135	159	148
Saarlouis	516	468	569	505	389	383	347	405	378	246	289
Saarpfalz-Kreis	315	308	305	318	252	307	196	255	212	199	177
St. Wendel	121	220	216	264	155	146	130	120	126	108	127
SAARLAND	2 073	2 092	2 063	2 066	1 613	1 573	1 532	1 627	1 360	1 241	1 282
Wohnungen¹⁾											
Saarbrücken	1 553	1 386	1 049	879	708	569	782	537	458	481	343
Merzig-Wadern	873	959	710	556	519	468	527	456	384	404	440
Neunkirchen	684	573	539	584	362	288	388	428	222	231	181
Saarlouis	1 167	1 062	1 099	944	713	632	596	663	705	557	487
Saarpfalz-Kreis	831	701	611	601	421	536	401	401	367	278	277
St. Wendel	289	384	364	456	248	213	245	202	187	166	204
SAARLAND	5 397	5 065	4 372	4 020	2 971	2 706	2 939	2 687	2 323	2 117	1 932

1) In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Um-, An- und Ausbau.

T 9 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes von 1997 bis 2007

Jahr Land Regional- verband/ Landkreis	Wohnge- bäude *)	davon									Woh- nungen	Wohn- fläche	nachrichtlich Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden
		mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 oder mehr Wohnungen					
		Gebäude	Wohn- fläche		Gebäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Gebäude	Woh- nungen	Wohn- fläche			
Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	Anzahl		
1997	281 459	176 995	217 156	77 666	155 332	137 099	26 798	141 345	99 718	473 672	453 972	480 898	
1998	283 552	178 049	219 002	78 310	156 620	138 591	27 193	143 849	101 642	478 518	459 235	485 821	
1999	285 619	179 168	220 897	78 943	157 886	140 108	27 508	145 656	103 052	482 710	464 057	490 105	
2000	287 671	180 335	222 866	79 552	159 104	141 558	27 784	147 151	104 258	486 590	468 682	494 058	
2001	289 250	181 285	224 468	80 001	160 002	142 642	27 964	148 108	105 041	489 395	472 151	496 954	
2002	290 795	182 276	226 139	80 402	160 804	143 633	28 117	148 738	105 647	491 818	475 419	499 453	
2003	292 304	183 218	227 712	80 797	161 594	144 491	28 289	149 694	106 406	494 506	478 609	502 265	
2004	293 908	184 251	229 432	81 209	162 418	145 484	28 448	150 409	107 040	497 078	481 957	504 870	
2005	295 269	185 129	230 893	81 554	163 108	146 335	28 586	151 095	107 645	499 332	484 872	507 168	
2006	296 510	186 012	232 337	81 804	163 608	146 946	28 694	151 681	108 219	501 301	487 502	509 182	
2007	297 767	186 993	233 932	81 988	163 976	147 412	28 786	152 101	108 628	503 070	489 972	510 965	
davon Regional- verband Saarbrücken	81 966	42 817	51 335	24 009	48 018	41 444	15 140	85 519	59 698	176 354	152 477	178 891	
Merzig- Wadern	34 857	26 341	34 099	7 091	14 182	13 526	1 425	6 330	4 923	46 853	52 547	47 770	
Neunkirchen	41 459	24 027	29 023	13 444	26 888	23 635	3 988	19 143	13 951	70 058	66 610	71 196	
Saarlouis	63 648	42 920	54 866	16 807	33 614	30 982	3 921	18 620	13 856	95 154	99 704	96 546	
Saarpfalz- Kreis	46 185	30 433	38 434	12 603	25 206	22 543	3 149	17 554	12 389	73 193	73 365	74 517	
St. Wendel	29 652	20 455	26 175	8 034	16 068	15 283	1 163	4 935	3 811	41 458	45 270	42 055	

*) Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom Mai 1987.

men von Gebäuden und Wohnungen, saldiert und zu den jeweiligen Vorjahreswerten hinzu addiert (Tabelle 9).

Ende 2007 gab es im Saarland einen Bestand von 510 965 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Innerhalb eines Jahres hat sich damit die Wohnraumversorgung um 1 783 Wohnungen verbessert. Gegenüber 1997 stieg die Zahl der Wohnungen um knapp 30 100 an.

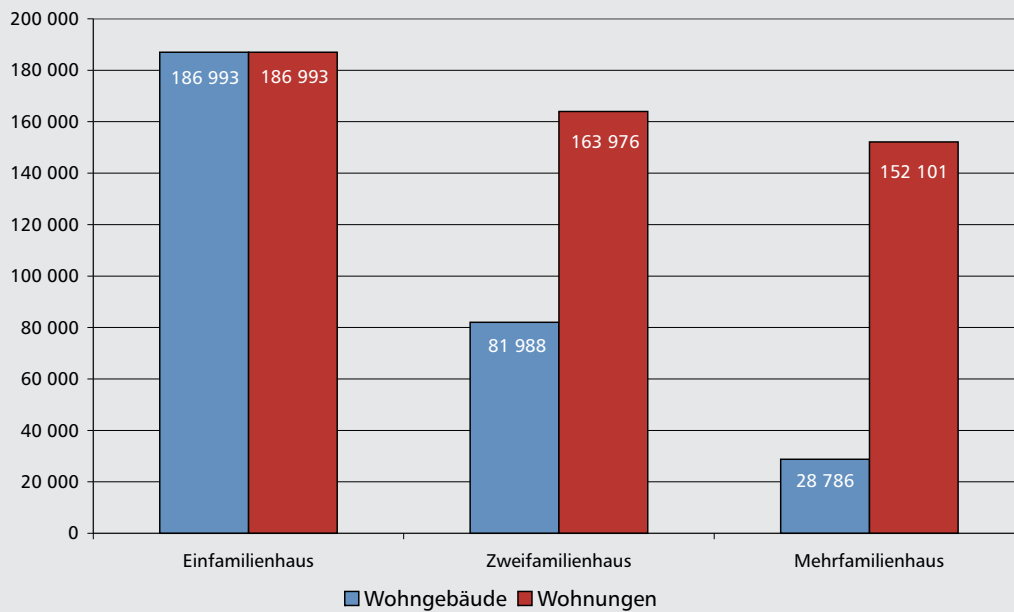
Zum Jahresende 2007 standen im Saarland 297 767 Wohngebäude. Davon entfielen auf Einfamilienhäuser 186 993 Gebäude, also knapp 63 Prozent. Weitere 81 988 Gebäude bestan-

den aus zwei Wohnungen (27,5 %). In den übrigen 28 786 Wohngebäuden befanden sich jeweils drei und mehr Wohnungen (Schaubild 5 und 6).

Für Wohngebäude errechnete sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 97,4 Quadratmetern. Dabei betrug die Wohnfläche in Einfamilienhäusern 125,1 Quadratmeter. Die Größe der Wohnungen in Zweifamilienhäusern lag im Schnitt bei 89,9 und in Mehrfamilienhäusern bei 71,4 Quadratmetern.

In den Landkreisen Merzig-Wadern und St. Wendel waren die Wohnungen (in reinen Wohngebäuden) mit durch-

S 5 Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp 2007



schnittlich 112,2 bzw. 109,2 Quadratmetern am größten. Die mittlere Wohnungsgröße lag im Kreis Saarlouis bei 104,8, im Saarpfalz-Kreis bei 100,2 und im Kreis Neunkirchen bei 95,1

Quadratmetern. Im Regionalverband Saarbrücken fiel die Wohnungsgröße mit durchschnittlich 86,5 Quadratmetern am kleinsten aus.

S 6 Anzahl der Wohnungen nach Gebäudetyp und Kreisen 2007

