

Bautätigkeit

Reiner Haßler

Bautätigkeit im Saarland

- Eine Darstellung der Wohnbauentwicklung seit 1985 -

1. Einleitung

Die eigenen vier Wände zählen für die meisten Menschen zu den erstrebenswertesten Dingen im Leben. Dieser Wunsch steht in der persönlichen Präferenzskala der Saarländer beachtlich weit oben. So liegt die Wohneigentumsquote im Saarland mit knapp 58 % weit über der der übrigen Bundesländer (Nordrhein-Westfalen 35 %, Baden-Württemberg 48 %, Rheinland-Pfalz 53 %).

Der Erwerb der eigenen Immobilie ist von unterschiedlichsten Beweggründen abhängig. Neben der persönlichen Unabhängigkeit spielen ökonomische und politische Rahmenbedingungen eine maßgebliche Rolle. Bauland- und Baustoffpreise sowie nach Laufzeit differenzierte Hypothekenzinsen und die je nach Konjunktur und Bedarfslage variierenden staatlichen Förderprogramme sind entscheidende "Bausteine" auf dem Wohnungsmarkt.

Im folgenden soll anhand der Bautätigkeit die Entwicklung des Wohnbaus dokumentiert werden. Dabei wird der soziale Wohnungsbau als Bestandteil der Bautätigkeit in der Darstellung nicht gesondert aufgeführt.

2. Methodische Ergebnisergebnisgewinnung

Die Bautätigkeitsstatistiken bestehen im Hochbau aus Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauab-

gang. Sie beinhalten genehmigungs- oder zustimmungspflichtige Bauvorhaben, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Zur Durchführung der Statistik ist es erforderlich, daß für jedes neu zu errichtende Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bereits bestehenden Gebäude ein gesonderter Erhebungsvordruck anzulegen ist. So sind z.B. für ein Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden - auch bei völliger Gleichartigkeit - getrennte Erhebungsvordrucke auszufüllen. Neben dem Bauherren 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 zum Zeitpunkt der von den Bauämtern erteilten Baugenehmigungen für Gebäude und Wohnungen und abschließend nach Beendigung der Baumaßnahmen die Baufertigstellungen. Sind Bauvorhaben am Ende eines Jahres nicht abgeschlossen, wird der Bauzustand durch die Bauüberhangsstatistik festgestellt.

3. Entwicklung der Genehmigungen im Wohnbau

Gemäß der Nutzungsart wird nach Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) und nach Nichtwohngebäuden

1. Genehmigungen im Wohnbau

| Berichtszeitraum | Wohngebäude | | Wohnungen ¹⁾ | | Wohnfläche ¹⁾ | | Veranschlagte Baukosten ¹⁾ | |
|------------------|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| | Anzahl | ± % ²⁾ | Anzahl | ± % ²⁾ | 100 m ² | ± % ²⁾ | 1 000 DM | ± % ²⁾ |
| 1985 | 1 482 | -23,1 | 2 720 | -33,9 | 2 940 | -28,5 | 611 353 | -25,0 |
| 1986 | 1 645 | + 11,0 | 2 724 | + 0,1 | 3 063 | + 4,2 | 636 860 | + 4,2 |
| 1987 | 1 345 | -18,2 | 2 012 | -26,1 | 2 458 | -19,8 | 509 224 | -20,0 |
| 1988 | 1 423 | + 5,8 | 2 144 | + 6,6 | 2 679 | + 9,0 | 553 220 | + 8,6 |
| 1989 | 1 617 | + 13,6 | 2 780 | + 29,7 | 3 199 | + 19,4 | 627 345 | + 13,4 |
| 1990 | 2 152 | + 33,1 | 5 073 | + 82,5 | 5 101 | + 59,5 | 951 342 | + 51,6 |
| 1991 | 1 888 | -12,3 | 4 129 | -18,6 | 4 345 | -14,8 | 881 132 | -7,4 |
| 1992 | 2 038 | + 7,9 | 4 656 | + 12,8 | 4 879 | + 12,3 | 1 019 167 | + 15,7 |
| 1993 | 2 347 | + 15,2 | 6 504 | + 39,7 | 6 178 | + 26,6 | 1 365 728 | + 34,0 |
| 1994 | 2 424 | + 3,3 | 7 250 | + 11,5 | 6 821 | + 10,4 | 1 490 455 | + 9,1 |
| 1995 | 1 983 | -18,2 | 6 127 | -15,5 | 5 854 | -14,2 | 1 353 221 | - 9,2 |

1) einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2) Veränderung gegenüber dem Vorjahr

(Büro-, Anstaltsgebäuden usw.) unterschieden. Auf letztere wird hier nicht gesondert eingegangen.

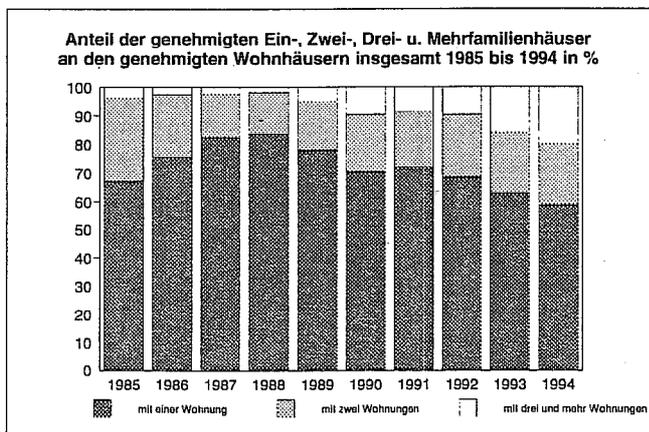
Im Zeitraum von 1985 bis 1995 sind insgesamt Baugenehmigungen für 20 344 Wohngebäude und 46 119 Wohnungen von den Bauämtern erteilt worden. Die dabei geplante Wohnfläche addiert sich zu 4 751 700 m². Die ökonomische Bedeutung des Wohnbaus läßt sich an den nominalen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten gesamten Baukosten erkennen. In den 11 Jahren des Betrachtungszeitraumes ist eine Summe von fast genau 10 Mrd. DM in Ansatz gebracht worden.

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, kann von keiner gleichmäßigen Entwicklung am Bauparkt gesprochen werden, was ökonomisches Handeln stark beeinträchtigt. Die Zahl der jährlich genehmigten neu zu errichtenden Wohngebäude schwankt zwischen 1 345 in 1987 und 2 424 in 1994. In einer weitaus größeren Schwankungsbreite bewegt sich die Zahl der genehmigten Wohnungen, nämlich vom wohnungsmarktpolitisch ungünstigen Jahr 1987 mit lediglich 2 012 Wohnungen bis zum Höchststand von 7 250 genehmigten Wohnungen im Jahr 1994, als sich vor allem die Auswirkungen wohnungsbaufördernder Maßnahmen sowie die günstigen Hypothekenzinsen auswirkten. Hierbei wurde das Ergebnis des Vorjahres um über 11 % übertroffen. In 1995 reduzierte sich dann die Baunachfrage um 18,2 % bei den Gebäuden bzw. um 15,5 % bei den Wohnungen.

Obwohl nach wie vor das Einfamilienhaus deutlich von den Bauherren präferiert wird, so ist doch ein Anstieg des Anteils von Drei- und Mehrfamilienhäusern ab 1990 evident. Insbesondere die deutliche Zunahme um 6 %-Punkte von 1992 auf 1993 spricht für die Reagibilität der auf diesem Markt aktiv Handelnden (s. Schaubild 1). Dagegen scheint sich der Anteil der Zweifamilienhäuser zumindest ab 1990 bei der 20 %-Marke gefestigt zu haben.

Die Zahl der 1985 genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser

Schaubild 1



betrug noch 1 426. Erst ab 1989 wurden jährlich mehr als 1 500 Gebäude genehmigt. Im Jahr 1994 genehmigten die Baubehörden die Errichtung von 1 943 Ein- und Zweifamilienhäusern. Die rasante Entwicklung am Markt für Mehrfamilienhäuser setzte im Betrachtungszeitraum ab 1990 ein, wo allein gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von 160 % eintrat. Von 1985 bis 1989 wurden jährlich im Durchschnitt 47 Genehmigungsbescheide ausgestellt. Von 1990 bis 1994 erhöhte sich die Zahl der jährlichen Genehmigungen auf durchschnittlich über 240. Im Jahr 1994 ist der vorläufige Höchststand von 481 genehmigten Mehrfamilienhäusern erreicht.

Die veranschlagten Baukosten je m³ umbauten Raumes (s. Tabelle 2) sind von 1985 bis 1994 um 72 DM auf 383 DM angestiegen. Als "günstige" Baujahre erwiesen sich 1988 und 1989 mit Baukosten von 301 bzw. 302 DM je m³. Die Baukosten im Fertigteilbaubereich erhöhten sich kontinuierlich um 102 DM auf 402 DM je m³ im Betrachtungszeitraum.

Bei der Unterscheidung nach Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern liegen die Baukosten pro m³ bei den letztgenannten durchweg höher. Die größten absoluten Preisabstände ergaben sich 1986 (+ 45 DM je m³) und 1993 (+ 30 DM je m³). Im Jahr 1994 konnte ein Bauherr bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich mit 378 DM je m³ kalkulieren, während ein Mehrfamilienhaus 12 DM pro m³ teurer war.

Die Bauherren der Landkreise Merzig-Wadern und Saarlouis veranschlagten ihre Wohngebäude vergleichsweise mit

2. Veranschlagte reine Baukosten im Wohnungsneubau zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen^{*)} 1985 bis 1994

| Jahr - Bauart | je m ³ umbauten Raumes | | |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | bei allen Wohn- gebäuden | davon in | |
| | | Ein- u. Zwei- familienhäuser | Mehr- familienhäuser |
| DM | | | |
| 1985 | 311 | 307 | 329 |
| darunter Fertigteilbau | 300 | 300 | - |
| 1986 | 308 | 305 | 350 |
| darunter Fertigteilbau | 310 | 310 | - |
| 1987 | 305 | 304 | 312 |
| darunter Fertigteilbau | 316 | 314 | 316 |
| 1988 | 301 | 301 | 300 |
| darunter Fertigteilbau | 324 | 325 | - |
| 1989 | 302 | 302 | 309 |
| darunter Fertigteilbau | 326 | 325 | - |
| 1990 | 311 | 310 | 317 |
| darunter Fertigteilbau | 321 | 322 | 300 |
| 1991 | 326 | 325 | 329 |
| darunter Fertigteilbau | 345 | 345 | - |
| 1992 | 345 | 341 | 359 |
| darunter Fertigteilbau | 357 | 356 | 366 |
| 1993 | 369 | 359 | 389 |
| darunter Fertigteilbau | 363 | 367 | 359 |
| 1994 | 383 | 378 | 390 |
| darunter Fertigteilbau | 402 | 406 | 425 |

*) einschl. Wohnheime

3. Baugenehmigungen nach Bauherrngruppen
1985 bis 1994

| Merkmal | Maßeinheit | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Wohnungen incl. Baumaßnahmen | Anzahl | 2 720 | 2 724 | 2 012 | 2 144 | 2 780 | 5 073 | 4 129 | 4 656 | 6 504 | 7 250 |
| davon von: | | | | | | | | | | | |
| öffentlichen Bauherren | Anzahl | 7 | 91 | 4 | 5 | 30 | 50 | 91 | 32 | 48 | 52 |
| gemeinnützigen Wohnungsunternehmen | Anzahl | 54 | 55 | 24 | 66 | 120 | 350 | 157 | 442 | 1 441 | 1 533 |
| sonstigen Wohnungsunternehmen | Anzahl | 225 | 152 | 140 | 40 | 203 | 651 | 429 | 269 | 345 | 168 |
| Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) | Anzahl | 92 | 34 | 5 | 23 | 62 | 139 | 138 | 166 | 170 | 354 |
| privaten Haushalten | Anzahl | 2 342 | 2 392 | 1 839 | 2 010 | 2 365 | 3 883 | 3 314 | 3 747 | 4 500 | 5 143 |

366 DM je m³ bzw. 374 DM je m³ am niedrigsten. Ebenfalls unter dem Landesdurchschnitt von 383 DM je m³ lagen die voraussichtlichen Baukosten im Landkreis St. Wendel (377 DM je m³). Zu den überdurchschnittlich "teuren" Kreisen zählen der Landkreis Neunkirchen (390 DM je m³) sowie der Saarpfalz-Kreis (400 DM je m³). Im Stadtverband Saarbrücken mußte mit 387 DM je m³ gerechnet werden. Für 1995 haben sich die Kosten in allen Landkreisen bei unveränderter Rangfolge erhöht. Im Landesdurchschnitt war mit 404 DM je m³ kalkuliert worden.

Betrachtet man die Genehmigungen von Wohnungen nach Bauherrngruppen, so dominieren eindeutig die privaten Haushalte gefolgt von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Tabelle 3). Bei den privaten Haushalten schlug sich das gesteigerte Interesse an Wohneigentum in einem Anstieg der Baugenehmigungszahlen von 2 342 im Jahr 1985 auf 5 143 in 1994 nieder. Dies entspricht einer Zunahme um 120 %. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erhöhten ihr Engagement um das Dreißigfache auf 1 533 genehmigte Wohnungen. Nach der Untergliederung des Wohnungsmarktes verloren die privaten Haushalte 15 %-Punkte, wohingegen die ge-

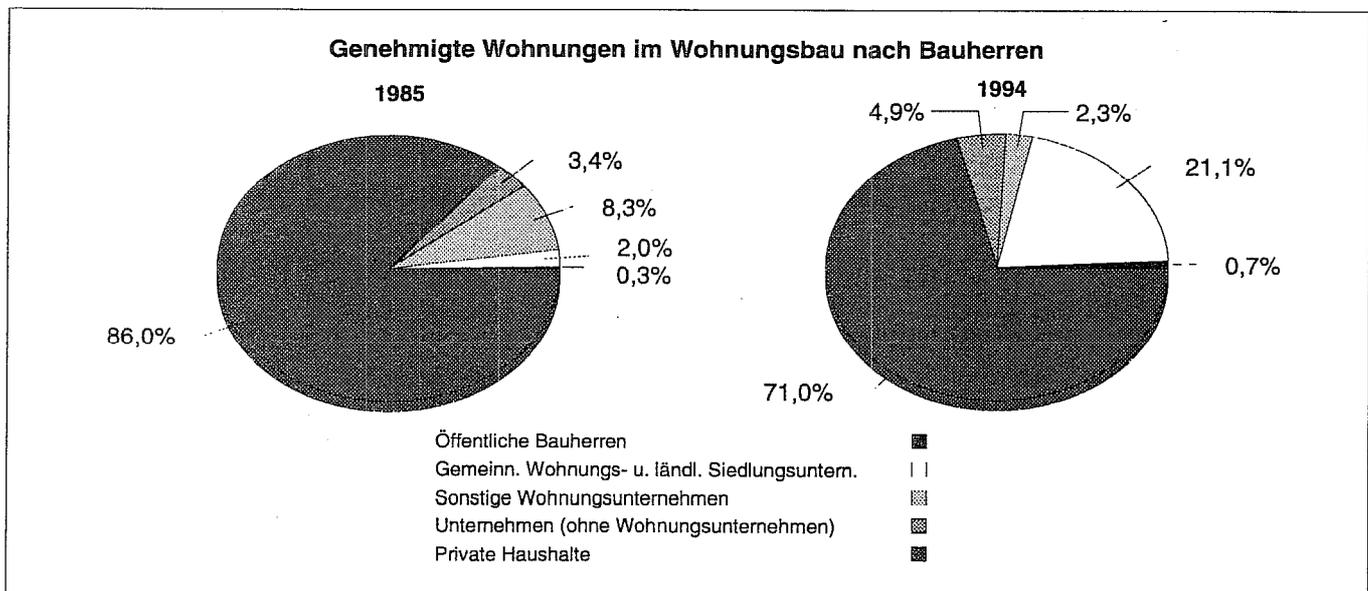
meinnützigen Wohnungsunternehmen ihren Anteil von 2,0 % auf 21,1 % ausbauten. Wie bereits bei den Mehrfamilienhäusern vollzog sich auch hier von 1992 auf 1993 ein sprunghafter Anstieg um 12,7 %-Punkte auf einen Anteil von 22,2 %. Die öffentliche Hand sowie die Unternehmen spielen mit ihren "Hausmeisterwohnungen" hier nur eine untergeordnete Rolle (Schaubild 2).

4. Exkurs: Einfluß von Baulandpreisen und Hypothekenzinsen

Einzel betrachtet entwickelten sich die m²-Preise für baureifes Land von durchschnittlich 68,06 DM in 1985 auf 100,88 DM im Jahr 1993 (neuere Zahlen liegen zur Zeit noch nicht vor). Die Entwicklung der effektiven Hypothekenzinsen (Gleitzinsen) verlief schwankend. Nach 1985 mit 7,79 % gab das Zinsniveau auf 6,38 % in 1988 nach, um dann bis 10,11 % in 1992 anzusteigen. Ab 1993 reduzierte sich der Effektivsatz von 8,64 % auf 7,52 % in 1995.

Die Baulandpreisentwicklung ist Ausfluß der Baunachfrage und entwickelt eine Eigendynamik, die nur 1986 und 1988 zu einer gegenüber dem Vorjahr günstigeren Erwerbsmöglichkeit

Schaubild 2



4. Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1985 bis 1994

| Jahr | Wohnungen insgesamt | Davon hatten ... Wohnräume einschl. Küche ¹⁾ | | | | | | Bruttowohnfläche je Wohnung |
|------|---------------------|---|------|------|------|------|------------|-----------------------------|
| | | 1 und 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 und mehr | |
| | Anzahl | in % | | | | | | m ² |
| 1985 | 4 369 | 11,4 | 15,2 | 16,3 | 22,8 | 20,1 | 14,0 | 102,3 |
| 1986 | 3 105 | 8,3 | 12,8 | 13,4 | 24,2 | 23,3 | 17,9 | 109,1 |
| 1987 | 2 679 | 8,4 | 6,6 | 14,4 | 23,3 | 27,0 | 20,3 | 113,3 |
| 1988 | 2 361 | 5,8 | 6,0 | 13,1 | 28,5 | 23,5 | 23,0 | 117,4 |
| 1989 | 2 628 | 6,4 | 5,9 | 13,3 | 27,2 | 24,0 | 23,2 | 118,2 |
| 1990 | 2 770 | 12,8 | 11,6 | 16,3 | 21,8 | 19,4 | 18,1 | 104,7 |
| 1991 | 3 604 | 7,1 | 11,7 | 20,1 | 21,8 | 20,1 | 19,2 | 108,9 |
| 1992 | 4 437 | 17,8 | 12,5 | 18,3 | 17,7 | 16,0 | 17,7 | 99,4 |
| 1993 | 3 940 | 8,3 | 14,0 | 23,5 | 20,4 | 16,9 | 16,9 | 106,4 |
| 1994 | 5 690 | 10,7 | 16,4 | 22,7 | 19,1 | 13,6 | 17,5 | 101,8 |

1) Wohnräume mit 6 und mehr m².

führte. In umgekehrtem Erklärungsansatz gehen von den Baulandpreisen keine signifikanten Einflüsse auf die Genehmigungen aus. Trotz eines m²-Preises von durchschnittlich über 100 DM wurden 1993 die bis dahin meisten Baugenehmigungen registriert.

In der Preisentwicklung spiegelt sich die zunehmende Knappheit des Gutes "Bauland" wider, und die potentiellen Bauherren sind sich dieser Tatsache sehr wohl bewußt, da sie keine Erwartungen hinsichtlich einer günstigeren Baulandpreisentwicklung hegen.

Der Einfluß des Zinssatzes scheint dagegen höher zu sein. Zwar hat sich auch hier trotz der angezogenen Finanzierungskosten von 7,64 % in 1989 auf 9,58 % in 1990 die Genehmigungszahl um über 80 % auf 5 073 erhöht, jedoch ist ab 1993 bei gesunkenem Zinsniveau ein erheblicher Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen. Entscheidend für die Realisierung eines Bauprojektes ist neben den finanziellen Rahmenbedingungen vor allem auch der Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Bauland.

Bei der Erwerb der Baugrundstücke von den Gemeinden sind i. d. R. Fristen für den Beginn der Bauarbeiten einzuhalten. Darüber hinaus spielen bei Bauwilligen steuerliche Förderungs- und Abschreibungsmöglichkeiten für die Terminierung des Baubeginns und der Fertigstellung eine zentrale Rolle.

Beim Erwerb der Baugrundstücke von den Gemeinden sind i. d. R. Fristen für den Beginn der Bauarbeiten einzuhalten. Darüber hinaus spielen bei Bauwilligen steuerliche Förderungs- und Abschreibungsmöglichkeiten für die Terminierung des Baubeginns und der Fertigstellung eine zentrale Rolle.

5. Entwicklung der Baufertigstellungen im Wohnungsbau

Im Gegensatz zu der Baugenehmigungsstatistik, die zukünftiges Bauvorhaben anzeigt und Signale für die Bauwirtschaft setzt, bezieht sich die Baufertigstellungsstatistik auf abgeschlossene Baumaßnahmen. Zwangsläufig kann es zu keiner Deckungsgleichheit von Baugenehmigungen und Baufertig-

5. Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Gebäudearten, Bauherrengruppen und Wohnungsgrößen 1985 bis 1994

| Merkmal | Maßeinheit | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-----------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Anzahl | 1 917 | 1 614 | 1 547 | 1 403 | 1 639 | 1 271 | 1 664 | 1 753 | 1 571 | 2 076 |
| - durchschn. Wohnungsgröße | m ² | 112,8 | 113,6 | 119,0 | 119,6 | 124,0 | 122,5 | 125,5 | 127,1 | 127,0 | 128,4 |
| Mehrfamilienhäuser | Anzahl | 131 | 67 | 47 | 35 | 44 | 73 | 118 | 146 | 179 | 298 |
| - durchschn. Wohnungsgröße | m ² | 69,6 | 71,0 | 71,6 | 67,9 | 69,2 | 72,6 | 70,0 | 58,1 | 74,8 | 67,9 |
| Wohngebäude insgesamt | Anzahl | 2 048 | 1 681 | 1 594 | 1 438 | 1 683 | 1 344 | 1 782 | 1 899 | 1 750 | 2 374 |
| davon errichtet durch: | | | | | | | | | | | |
| öffentliche Bauherren | Anzahl | 22 | 10 | 4 | 8 | 9 | 7 | 8 | 11 | 4 | 10 |
| gemeinnütz. Wohnungsunternehm. | Anzahl | 48 | 27 | 16 | 25 | 33 | 17 | 43 | 51 | 63 | 168 |
| sonst. Wohnungsunternehm. | Anzahl | 125 | 83 | 49 | 55 | 52 | 49 | 67 | 52 | 44 | 46 |
| Untern. (ohne Wohnungsunternehm.) | Anzahl | 24 | 6 | 9 | 11 | 11 | 12 | 29 | 21 | 20 | 29 |
| private Haushalte | Anzahl | 1 829 | 1 555 | 1 516 | 1 339 | 1 578 | 1 259 | 1 635 | 1 764 | 1 619 | 2 121 |
| davon: | | | | | | | | | | | |
| Selbständige | Anzahl | 213 | 174 | 130 | 153 | 186 | 165 | 222 | 269 | 248 | 306 |
| Beamte und Angestellte | Anzahl | 1 117 | 963 | 938 | 799 | 994 | 778 | 1 047 | 1 117 | 1 015 | 1 360 |
| Arbeiter | Anzahl | 413 | 355 | 379 | 301 | 317 | 240 | 277 | 306 | 256 | 320 |
| Rentner und Pensionäre | Anzahl | 25 | 23 | 18 | 24 | 37 | 25 | 32 | 24 | 32 | 49 |
| sonstige private Haushalte | Anzahl | 61 | 40 | 51 | 62 | 44 | 51 | 57 | 48 | 68 | 86 |

stellungen für ein Berichtsjahr kommen, obwohl dies für einzelne Projekte, wie insbesondere beim Fertigteilbau der Fall sein kann (Tabelle 4).

Im Zeitraum von 1985 bis 1994 sind insgesamt 35 583 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt worden. Die wenigsten Fertigstellungen mit durchschnittlich 2 610 gab es in den Jahren 1987 bis 1990. Danach erhöhte sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf über 4 400. Im Jahr 1994 wurden 5 690 Fertigstellungen registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 44 % übertroffen. Weit über die Hälfte der Wohnungen besaßen dabei mehr als 5 Wohnräume. Die typische Single-Wohnung mit bis zu 3 Räumen gewann ab 1990 an Bedeutung.

Über die Gesamtzahl der Wohnungen errechnet sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 108 m². Die größten Wohnungen entstanden in den Jahren 1987 bis 1989 in der Größenordnung von 113 - 118 m². Die Wohnungen der Folgejahre waren im Mittel um bis zu 18 m² kleiner dimensioniert.

Die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude hat sich seit 1985 von 2 048 bis zum Tiefststand 1990 auf 1 344 verringert, um danach - nicht zuletzt sprunghaft um 36 % von 1993 auf 1994 - auf 2 374 anzusteigen. Viele Bauherren beeilten sich, um die im Jahr 1994 auslaufenden günstigen Steuerkonditionen zu erhalten (Tabelle 5).

Entsprechend den Genehmigungszahlen überwiegen auch bei den Fertigstellungen Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den 17 593 von 1985 bis 1994 fertiggestellten Wohngebäude entfielen 1 138 auf Mehrfamilienhäuser.

Die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen von Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern weicht erheblich voneinander ab. Die Wohnfläche der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat seit 1985 von 112,8 m² auf 128,4 m² in 1994 um 13,8 % zugenommen. Dagegen besitzen die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser in den Fertigstellungsjahren eine Größe von durchschnittlich knapp 70 m².

Beleuchtet man die Bauherrngruppe der privaten Haushalte, so fällt mit einem durchschnittlichen Anteil von über 62 % die hohe Repräsentanz von Beamten und Angestellten auf. Weit abgeschlagen als Bauherren folgen die Arbeiter noch vor den Selbständigen.

6. Schlußbemerkungen

Nach statistischer Auswertung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bei Beachtung der Bauabgänge durch Abriß oder bauliche Veränderung, läßt sich der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen ermitteln. Dieser wird aus der Gebäude- und Wohnungszählung vom Mai 1987 jährlich fortgeschrieben. Anhand dieser Aktualisierungen ergibt sich für das Saarland zum Jahresende 1994 ein Wohngebäudebestand von 274 964 mit insgesamt 462 941 Wohnungen mit zusammen 2 226 981 Wohnräumen. Werden die Ergebnisse nach Landkreisen und Stadtverband aufgeschlüsselt, so hält der Stadtverband Saarbrücken mit 167 149 die meisten Wohnungen vor. Allein die Stadt Saarbrücken hat mit 94 474 mehr Wohnungen als der wohnungsreichste Landkreis Saarlouis mit 85 869 Wohnungen. Die wenigsten Wohngebäude stehen im Landkreis St. Wendel (27 215).

Wie bereits angesprochen, bedeuten für die Bauwirtschaft die Genehmigungszahlen potentielle Aufträge und damit Beschäftigungssicherung. Jedoch hat die saarländische Baukonjunktur 1995 nicht unerhebliche Einbußen hinnehmen müssen. Die Auftragseingänge im Wohnungsbau lagen um 10 % unter Vorjahresniveau. Die geleisteten Arbeitsstunden im Wohnungsbau reduzierten sich bereits 1995 um 5,7 % gegenüber dem Vorjahresergebnis. Zieht man die um 15,5 % gegenüber 1994 geringere Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ins Kalkül, so wird die saarländische Bauwirtschaft nicht mit Euphorie dem Jahr 1996 gegenüberstehen.

6. Wohnungsbestand¹⁾ nach Wohnungsgröße und Kreisen Ende 1994

| Land Stadtverband Landkreis | Wohn- gebäude | Woh- nungen in Wohn- u. Nicht- wohn- gebäuden | Davon mit ... Wohnräumen einschließlich Küche ¹⁾ | | | | | | | Wohn- räume zu- sammen | Ein- wohner je Wohn- ung |
|-----------------------------------|------------------|--|---|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 und mehr | | |
| Saarbrücken darunter: | 77 703 | 167 149 | 5 127 | 9 896 | 34 789 | 49 482 | 33 903 | 17 166 | 16 786 | 728 872 | 2,2 |
| Stadt Saarbrücken | 34 163 | 94 474 | 4 498 | 7 327 | 23 198 | 28 610 | 17 206 | 7 269 | 6 366 | 318 813 | 2,0 |
| Merzig-Wadern | 30 542 | 39 963 | 334 | 935 | 4 005 | 7 226 | 8 271 | 7 919 | 11 273 | 219 101 | 2,6 |
| Neunkirchen | 38 577 | 64 927 | 601 | 2 463 | 11 103 | 17 720 | 14 229 | 9 184 | 9 627 | 309 847 | 2,3 |
| Saarlouis | 58 308 | 85 869 | 862 | 2 617 | 10 767 | 19 944 | 18 842 | 14 570 | 18 267 | 440 561 | 2,5 |
| Saarpfalz-Kreis | 42 619 | 67 479 | 2 322 | 2 735 | 10 022 | 16 008 | 14 152 | 10 583 | 11 657 | 326 117 | 2,3 |
| St. Wendel | 27 215 | 37 554 | 205 | 956 | 4 238 | 7 167 | 8 040 | 7 178 | 9 770 | 202 483 | 2,5 |
| Saarland | 274 964 | 462 941 | 9 451 | 19 602 | 74 924 | 117 547 | 97 437 | 66 600 | 77 380 | 2 226 981 | 2,3 |

¹⁾ Fortschreibungsergebnisse auf Grund der Gebäude- und Wohnungszählung vom Mai 1987 1) Räume mit 6 und mehr m²