

Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Trier und die Region Trier 2003

Informationen zur Lage des regionalen Wohnungsmarktes in der
Stadt und der Region Trier

Textteil

Vorbemerkungen	4
1 Kaufwerte für Bauland und baureifes Land	5
2 Gebäude- und Wohnungsbestand	5
2.1 Baufertigstellungen	5
2.2 Nettozugang von Wohngebäuden	6
2.3 Gebäudezugang nach Gebäudearten	6
2.4 Wohnungsbestand	7
2.5 Wohnungsversorgung	7
2.6 Wohnfläche je Einwohner	8
2.7 Bautätigkeit in den Stadtbezirken	8
3 Eigentumswohnungen	9
4 Wohnungen und Mieten	10
(Ergebnisse der Mikrozensuszusatzserhebung; April 2002)	
4.1 Wohnungseigentumsquote	10
4.2 Entwicklung der Mietpreise	10
5 Wohnsituation der Haushalte	12
(Ergebnisse der Mikrozensuszusatzserhebung; April 2002)	
5.1 Haushalte nach Haushaltsstruktur und der Nutzung von Wohnraum	12
5.2 Eigentümer-Haushalte nach Haushaltsstruktur und Wohngebäudetyp	12
6 Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in Luxemburg	13
7 Wohnungsmarktinformationen für die Stadt Trier	14
7.1 Erläuterungen	14
7.2 Grundlagen für ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem für die Stadt Trier	16
8 Ausblick und künftige Entwicklungen	18
9 Zusammenfassung	19
Abbildungen	20
Tabellen	35

Anhang I:**Abbildungen**

Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land in der Stadt Trier und den Landkreisen in der Region Trier 1990 – 2002 (in €/qm)	20
Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land in der Stadt Trier und den Landkreisen in der Region Trier 1990 – 2002 (Indexwerte 1990 = 100)	21
Entwicklung der Baugenehmigungen und Fertigstellungen für die Neuerrichtung von Wohngebäude in der Stadt Trier 1995 – 2003	22
Entwicklung der Baugenehmigungen und Fertigstellungen für die Neuerrichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Trier 1995 – 2003	23
Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Trier 1995 – 2003	24
Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Trier nach der Art der Gebäude 1995 bis 2003	25
Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Trier-Saarburg nach der Art der Gebäude 1995 bis 2003	26
Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Trier in neuen Wohngebäude 1995 bis 2003	27
Entwicklung bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Stadt Trier und den Landkreisen in der Region Trier 1990 bis 2003	28
Entwicklung bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Stadt Trier und den Oberzentren im Land Rheinland-Pfalz 1990 bis 2003	29
Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Stadt Trier und rheinland-pfälzischen Vergleichsräumen 1990 bis 2002 (Anteil je 1.000 Einwohner / Jahr)	30
Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Trier und rheinland-pfälzischen Vergleichsräumen 2002 (Anteil je 1.000 Einwohner / Jahr)	31
Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden in den Stadtbezirken der Stadt Trier 1995 bis 2003	32
Baufertigstellungen Wohnungen in neuen Wohngebäuden in den Stadtbezirken der Stadt Trier 1995 bis 2003	33
Anteil der Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner in der Stadt Trier und rheinland-pfälzischen Vergleichsräumen 1987 und 2001	34

Anhang II:**Tabellen**

Strukturdaten 2003 für die Stadt Trier und rheinland-pfälzische Vergleichsräume - Kaufwerte für Bauland -	35
Strukturdaten 2003 für die Stadt Trier und rheinland-pfälzische Vergleichsräume - Bau- und Wohnungswesen -	39
Baufertigstellung (Errichtung neuer Wohngebäude) in die Stadt Trier 1995 bis 2003 nach Stadtbezirken und Planungsbereichen - Gebäude insgesamt -	44
Baufertigstellung (Errichtung neuer Wohngebäude) in die Stadt Trier 1995 bis 2003 nach Stadtbezirken und Planungsbereichen - Wohnungen insgesamt -	45
Baufertigstellung (Errichtung neuer Wohngebäude) in die Stadt Trier 1995 bis 2003 nach Stadtbezirken und Planungsbereichen - Gebäude mit 1-2 Wohnungen -	46
Baufertigstellung (Errichtung neuer Wohngebäude) in die Stadt Trier 1995 bis 2003 nach Stadtbezirken und Planungsbereichen - Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohnungen -	47
Fertiggestellte Wohnungen und Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Rheinland Pfalz 1987 bis 2001	48
Fertiggestellte Wohnungen und Eigentumswohnungen in der Stadt Trier und rheinland-pfälzischen Vergleichsräumen 1987 bis 2001	49
Bestand an Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Rheinland Pfalz 1987 und 2001	50
Bestand an Eigentumswohnungen in der Stadt Trier und rheinland-pfälzischen Vergleichsräumen 1987 bis 2001	51

Anhang III:**Arbeitsmaterialien:**

Der regionale Eigenheimbau 1997 bis 2001	52
Mikrozensus 2002 - Ausgewählte Ergebnisse zur Entwicklung der Wohneigentumsquote -	53

Vorbemerkungen

Die Bautätigkeit im Wohnungsbau (Errichtung neuer Wohngebäude) ist in den vergangenen Jahren in der Stadt Trier zurückgegangen. Dieser Rückgang, der sowohl bei den Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Geschosswohnungsbau in den Jahren 2001 bis 2003 zu verzeichnet ist, belegt auch die zurückhaltende Investitionsbereitschaft privater Bauherren und Investoren in der Stadt Trier. Der Vergleich mit anderen Gebietseinheiten zeigt, dass die Entwicklung sehr unterschiedlich verläuft. Zunehmend entwickeln sich die Wohnungsmärkte regional und strukturell uneinheitlich. Dies trifft insbesondere auf die übrige, eher ländlich geprägte Region Trier im Vergleich zur Stadt Trier zu.

Neben der Deckung des weiteren quantitativen Wohnungsbedarfs werden auch die Anforderungen an die Qualität der Wohnungen und des Wohnungsumfeldes weiter steigen. Zusätzlich werden die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie die Perspektiven des Wirtschafts- und des Einkommenswachstums die Wohnungsmarktentwicklung sehr unterschiedlich - aber entscheidend - beeinflussen. Die bereits bisher festzustellende inter- und innerregionale Differenzierung der Angebots- und Nachfragestrukturen am Wohnungsmarkt macht auch eine vorausschauende regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung notwendig. Diese sollte mindestens die Entwicklung der folgenden Bereiche beobachten:

- Nachfrage bei unterschiedlichen Objekttypen (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser)
- Umzugs- und Wanderungsgeschehen in der Stadt Trier, dem Umland aber auch mit dem benachbarten Luxemburg
- Struktur der regionalen Bautätigkeit
- Struktur der privaten Haushalte

Die Beobachtung und Berichterstattung des Wohnungsmarktgeschehens und der entsprechenden Rahmenbedingungen muss hieran ausgerichtet werden.

In diesem Bericht, der kein Wohnungsbaubericht, sondern in erster Linie ein Arbeitspapier für den Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Trier sein soll, wird schwerpunktmäßig auf die Bautätigkeit, die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Mieten, sowie auf die Wohnsituation der Haushalte eingegangen. Die verwendeten Daten und Zahlen sind jeweils für den letzten verfügbaren Stichtag oder Zeitraum ausgewiesen. Dies ist in vielen Fällen das Jahr 2003. Es konnten in manchen Bereichen aber auch nur Werte für 2002 ausgewiesen werden.

Als Ergänzung wurden in Abbildungen (Anhang I) und Tabellen (Anhang II) zu den verschiedenen Themenbereichen zusätzliche Informationen zusammengestellt. Hierauf wird im Text jeweils durch einen entsprechenden Hinweis, zum Beispiel

▶ Anhang	Tabelle	bzw.	Abbildung
			„.....“

verwiesen.

1 Kaufwerte für Bauland und baureifes Land

Die unterschiedlichen Bodenpreise bzw. der Kaufpreis für Bauland und baureifes Land in einer Region sind ein wichtiger Faktor für potenzielle Bauherren bei ihrer Entscheidung, wo sie ihr Bauvorhaben realisieren werden.

Die Ergebnisse des Vergleichs der Baulandpreise und der Kauffälle für Bauland zeigen deutlich die regionalen Unterschiede zwischen der Stadt Trier und den die Stadt umgebenden Landkreisen, aber auch zwischen den rheinland-pfälzischen Oberzentren.

Mit einem Kaufwert für baureifes Land von rd. 142 €/qm im Jahr 2002¹ schneidet Trier im Vergleich der Oberzentren noch gut ab. In den anderen Oberzentren ist baureifes Land noch teurer, wobei die Stadt Mainz mit fast 450 € pro Quadratmeter baureifes Land Spitzenreiter ist.

Im Vergleich zu den Landkreisen in der Region Trier liegen die Preise in der Stadt Trier aber zum Teil drei bis viermal höher. Kostet in der Stadt Trier ein Quadratmeter rd. 142 Euro, so liegt der Kaufwert im Landkreis Trier-Saarburg bei nur 57 Euro und in den übrigen Landkreisen der Region sogar nur zwischen 25 und 32 Euro. Die großen Preissteigerungen der letzten Jahre für Bauland setzten sich seit 2001 in der Stadt Trier nicht mehr weiter fort.

Der Baulandmarkt für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Trier wurde jedoch in den letzten Jahren durch die Preissteigerungen aufgrund der Angebotsknappheit geprägt. Trotz der Ausweisung neuer Baugebiete konnte die Nachfrage nach baureifem Land nicht im erforderlichen Maße gedeckt werden, was wiederum zu Bodenpreissteigerungen führte und von Abwanderungen ins Umland begleitet wurde. Dies führte dazu, dass auch die Baulandpreise in dem an die Stadt angrenzenden Landkreis Trier-Saarburg im gleichen Maße bzw. teilweise sogar noch stärker, wenn auch auf einem deutlich niedrigeren Niveau, gestiegen sind.

► Anhang II, Tabelle:
„Strukturdaten 2003 für die Stadt Trier und rheinland-pfälzische Vergleichsräume - Kaufwerte für Bauland -“

¹ Werte für 2003 liegen noch keine vor

2 Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäude- und Wohnungsbestand für alle Verwaltungseinheiten in Rheinland-Pfalz wird auf der Basis der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987 fortgeschrieben. Hierfür werden im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik jeweils zum Jahresende alle aus den Baufertigstellungen ermittelten Gebäude- und Wohnungszugänge (Neubauten, Zugänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, sowie Nutzungsänderungen und sonstige Zugänge) mit den Abgängen aus der Bauabgangsstatistik (Totalabriss, Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Nutzungsänderung und sonstige Abgänge) saldiert und dem jeweiligen Vorjahresbestand hinzuge-rechnet.

Bei der Bestandsfortschreibung der Gebäude werden nur Wohngebäude berücksichtigt. Wohnheime und Nichtwohngebäude² gehen in die Bestandsfortschreibung nicht mit ein.

Bei den Wohnungen werden alle Wohnungen, außer denjenigen in Wohnheimen, bei der Fortschreibung berücksichtigt, also auch die in Nichtwohngebäuden befindlichen Wohneinheiten.

2.1 Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen des Jahres 2002 haben in der Stadt Trier noch zu einem Zugang von 498 Neubauwohnungen³ geführt. Hinzu kamen noch 10 Wohnungen, deren Entstehung auf Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zurückzuführen war. Im Jahr 2003 dagegen gab es lediglich einen Zugang von 229 Wohnungen. Hierunter waren immerhin 208 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden.

Weil die Zahl der Baufertigstellungen allerdings zwischen den einzelnen Jahren teilweise erheblich schwankt ist es sinnvoll, einen mehrjährigen Durchschnittswert zu betrachten. Seit 1990 wurden in der Stadt Trier ca. 2.300 Gebäude mit insgesamt rd. 5.800 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht durchschnittlich 175 Gebäuden bzw. 470 Wohnungen pro Jahr.

² Gebäude, deren Fläche nicht zu mindestens 50% Wohnzwecken dient
³ einschließlich 136 Wohnungen in Wohnheimen

In den Landkreisen der Region waren dies bei den Gebäuden durchweg mehr als doppelt so viele, mit dem Schwerpunkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei den Wohnungen lagen die Werte, mit Ausnahme der deutlich höheren Zahlen des Landkreises Trier-Saarburg (durchschnittlich ca. 685 Wohnungen pro Jahr), in etwa auf dem Niveau der Stadt Trier.

Auch in den übrigen Oberzentren bzw. kreisfreien Städten des Landes Rheinland-Pfalz wurde in einem ähnlichen Maße wie in der Stadt Trier gebaut. In den Landkreisen in Rheinland-Pfalz war hingegen allgemein eine deutlich höhere Bautätigkeit zu verzeichnen. Siehe hierzu die Tabelle: „*Strukturdaten - Bau- und Wohnungswesen*“.

2.2 Nettozugang von Wohngebäuden

Von 1990 bis Ende 2003 hat sich der Wohngebäudebestand in der Stadt Trier um 1.798 Wohngebäude auf nunmehr 18.985 Wohngebäude erhöht. Dies ist eine Steigerung von 10,5 %, der durchschnittliche jährliche Gebäudezugang lag in der Stadt Trier bei rd. 130 Gebäuden.

Die Zuwachsraten bei Wohngebäuden waren in den Landkreisen der Region Trier um einiges höher als in der Stadt Trier. So ist der Gebäudebestand bis 2003 in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich und Bitburg-Prüm um rd. 14% bzw. 15% und im Landkreis Daun sogar um rd. 19% gegenüber 1990 gestiegen. Im unmittelbar an die Stadt Trier angrenzenden Landkreis Trier-Saarburg betrug der Zuwachs an Wohngebäuden rd. 18%.

Auch in den anderen Oberzentren Koblenz, Kaiserslautern, Ludwigshafen und Mainz ist der Wohngebäudebestand seit 1990 um rd. 10% gestiegen, wobei der durchschnittliche jährliche Gebäudezugang in Koblenz (116 Gebäude) und Kaiserslautern (129 Gebäude) unter und in Ludwigshafen mit 169 Gebäuden und Mainz mit 179 Gebäuden, deutlich über dem Wert der Stadt Trier liegt.

Von den insgesamt 9.916 neuen Wohnhäusern in Rheinland-Pfalz wurden 2002 nur 1.195 (12,1%) in den kreisfreien Städten errichtet. In den Landkreisen dagegen waren es 8.721 Wohngebäude mit insgesamt 12.271 Wohnungen.

Auch im Jahr 2003 hat sich dieses Verhältnis nicht verändert. Von den insgesamt 9.336 neuen Wohngebäuden wurden im Jahr 2003 in Rheinland-Pfalz 1.099 Gebäude (11,8%) mit insgesamt 1.905 Wohnungen in den kreisfreien Städten errichtet. Wogegen in den Landkreisen 8.237 Wohngebäude mit insgesamt 11.199 Wohnungen errichtet worden sind. Damit verschob sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Wohnungsbau - insbesondere wegen der zum Teil weit niedrigeren Grundstückspreise und des größeren Wohnbauflächenangebotes - noch stärker als bisher in den ländlichen Raum.

Die Abwanderung aus den Städten (Stadt-Umland-Wanderungen) hat sich weiter fortgesetzt. Die regionalen Auswirkungen dieser Entwicklung werden sich in großen Teilen aber erst in einigen Jahren - verstärkt auch bei der demographischen Entwicklung - bemerkbar machen.

2.3 Gebäudezugang nach Gebäudearten

Der gesamte Gebäudezugang verteilt sich auf die einzelnen Gebäudearten allerdings unterschiedlich.

Die Zahl der Einfamilienhäuser nahm in der Stadt Trier von 1990 bis 2003 um 1.034 Einheiten auf nunmehr 9.172 Gebäude zu. Das ist eine Zunahme von 12 Prozent.

Im Jahr 2003 betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand der Stadt Trier 48,3 Prozent und hat sich somit gegenüber 1990 (47,3%) nur um +1,0 Prozentpunkte erhöht.

Bei den Zweifamilienhäusern war in der Stadt Trier im gleichen Zeitraum eine weit geringere Bestandserhöhung von nur 291 Einheiten auf nunmehr 4.102 Gebäude zu verzeichnen (Zunahme von 7,6 Prozent). Der Anteil der Zweifamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand hat sich damit von 22,2% (1990) auf 21,6% (2002) verringert. Trotz der in den letzten Jahren allgemein sehr schwachen Konjunktur beim Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden - mit drei und mehr Wohneinheiten - betrug der Zugang in dieser Gebäudekategorie in der Stadt Trier 473 Gebäude, so dass sich der Bestand Ende Dezember 2003 auf 5.711 Mehrfamilienhäuser belief. Gemessen an allen vorhandenen Wohngebäuden waren damit rd. 30%

der Gebäude in der Stadt Trier Ende 2003 Mehrfamilienhäuser.

Die prozentualen Zugänge an Einfamilienhäusern in den Landkreisen der Region Trier betragen von 1990 bis 2003 zwischen 11,8% (Landkreis Bernkastel-Wittlich) und 15,5% (Landkreis Trier-Saarburg). Sie lagen somit auf dem Niveau der Stadt Trier bzw. waren nur teilweise geringfügig höher als in der Stadt Trier.

Dagegen waren die Bestandsveränderungen bis 2003 bei den Zweifamilienhäusern in den Landkreisen deutlich höher als in der Stadt Trier. So ist hier der Bestand seit 1990 im Landkreis Bernkastel-Wittlich um 18,7% im Landkreis Bitburg-Prüm um 25% und im Landkreis Trier-Saarburg um rd. 22% gestiegen. Im Landkreis Daun betrug der Zugang sogar rd. 32% gegenüber 1990.

Die Bestandserhöhung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in den Oberzentren Koblenz (+ 9,7%, Ludwigshafen (+ 10% und Mainz (+ 8,8%) ist etwas geringer ausgefallen als in der Stadt Trier. Dafür waren hier die Gebäudezunahmen bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden im Vergleich zur Stadt Trier etwas höher.

2.4 Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2003 war in der Stadt Trier ein Wohnungsbestand von 51.565 Wohnungen⁴ zu verzeichnen. 98,1% dieser Wohnungen lagen in Wohngebäuden, 971 Wohnungen befanden sich in Nichtwohngebäuden.

Bei Wohngebäuden wird der Wohnungsbestand nochmals nach der Zahl der Wohnungen im Gebäude differenziert. Hiernach befanden sich in der Stadt Trier 18,1% der Wohnungen in Einfamilienhäusern, 16,2% in Zweifamilienhäusern und 65,7% in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen im Gebäude.

Innerhalb des Wohnungsbestandes unterscheidet die Statistik auch die Wohneinheiten nach der Zahl der Räume. Ein Raum wird dann als solcher erfasst, wenn er Wohnzwecken dient und mindestens 6 m² groß ist.

Zum Ende 2003 gab es in der Stadt Trier 2.949 Kleinwohnungen mit einem Raum

(5,7%), 3.942 Zweiraumwohnungen (7,6%), 11.454 Wohneinheiten mit drei (22,2%) und 14.603 mit vier Wohnräumen (28,3%) sowie 18.617 Großwohnungen mit 5 und mehr Räumen (36,1%).

Großwohnungen sind, wie in Rheinland-Pfalz insgesamt, auch in der Stadt Trier und der Region Trier - bedingt durch die hohe Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern - im Wohnungsbestand sehr stark vertreten. So hatten Ende 2003 in der Stadt Trier immerhin 18,3% der Wohnungen fünf Räume, weitere 8,6% sechs Räume und 9,2% sieben oder mehr Räume.

2.5 Wohnungsversorgung

Im Jahre 2002 lag der Wert, an dem statistisch die Wohnungsversorgung gemessen werden kann (Wohnungen je 1.000 der Bevölkerung) in der Stadt Trier bei 503 Wohnungen. Seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987, als nur 484 Wohnungen auf je 1.000 Einwohner kamen, hat sich der Versorgungsgrad kontinuierlich um insgesamt 19 Einheiten verbessert.

In den Landkreisen liegt der Versorgungsgrad mit Wohnraum durch einen traditionell hohen Eigenheimanteil und eine geringere Zahl an wohnungsnachfragenden Single-Haushalten deutlich niedriger.

Für die Landkreise in der Region Trier errechnet sich hinsichtlich der Wohnungsversorgung der Spitzenwert von 458 Wohnungen auf 1.000 Einwohner für den Landkreis Daun. In der weiteren Folge liegen die Landkreise Bernkastel-Wittlich und Bitburg-Prüm mit jeweils 434 Wohnungen und der Landkreis Trier-Saarburg mit 402 Wohnungen. Diese Zahlen zeigen deutlich die unterschiedlichen Strukturen zwischen dem Oberzentrum Trier und dem ländlichen Umfeld auf. Gerade im direkten Umfeld haben hier die Stadt-Umland-Wanderungen deutliche Spuren hinterlassen.

Von den anderen Oberzentren im Lande Rheinland-Pfalz hatte die Stadt Kaiserslautern mit 531 Wohnungen je 1.000 Einwohner den höchsten Versorgungsgrad mit Wohnungen, gefolgt von Mainz mit 519 Einheiten. Dahinter rangieren Koblenz mit 511 Wohnungen und noch hinter Trier (503 Wohnungen) Ludwigshafen mit 489 Wohnungen.

⁴ Ohne Wohnungen in Wohnheimen

Der Grad der Wohnungsversorgung in Rheinland-Pfalz lag im Durchschnitt aller kreisfreien Städte bei 500 Wohnungen je 1.000 Einwohner, in den Landkreisen waren es im Mittel 431 Wohnungen.

► Anhang II, Tabelle:
 „Strukturdaten 2003 für die Stadt Trier und rheinland-pfälzische Vergleichsräume - Bau- und Wohnungswesen -“

2.6 Wohnfläche je Einwohner

Jeder Trierer hatte Ende 2002 statistisch im Durchschnitt 41 m² Wohnfläche zur Verfügung. Zum Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 lag der Wert noch bei nur 36,3 m². Die Gesamtwohnfläche aller Trierer Wohnungen bezifferte sich Ende 2002 auf rund 4,13 Mill. m².

Die Bewohner der Landkreise in der Region verfügten durchschnittlich über eine größere Wohnfläche als die Bewohner der Stadt Trier. Die meiste Wohnfläche steht der Bevölkerung im Landkreis Daun mit rund 49 qm/Einw. zur Verfügung, gefolgt von Landkreisen Bitburg-Prüm und Bernkastel-Wittlich mit 47,8 qm/Einw. bzw. 46,9 qm/Einw. und dem Landkreis Trier-Saarburg mit qm/Einw.

Die Bewohner der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz verfügten durchschnittlich über geringfügig weniger Wohnfläche (41,4 qm/Einw.) als die Bewohner der Landkreise (44,9 qm/Einw.).

Die Durchschnittsangaben zum vorhandenen Wohnflächenbestand dienen ausschließlich einer pauschalen Beurteilung der Wohnverhältnisse bzw. zum Vergleich mit anderen regionalen Ergebnissen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Es steht dabei allerdings außer Frage, dass kleinräumige Wohnsituationen oder die Lebensverhältnisse bestimmter Gruppen (kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen usw.) mit Durchschnittsindikatoren nicht ausreichend beschrieben werden können.

Weitergehende, auch regionalisierte Analysen der Wohnsituation können nur auf der Datenbasis von Totalerhebungen (Gebäude- und Wohnungszählungen) bzw. stark eingeschränkt im Rahmen der Mikrozensus-

Zusatzerhebungen (letztmalig im April 2002⁵) oder der 1%-Wohnungsstichprobenerhebungen (zuletzt durchgeführt 1993) vorgenommen werden.

2.7 Bautätigkeit in den Stadtbezirken

So wie es bei der Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt Trier insgesamt in den letzten Jahren teilweise erheblich Schwankungen gab, ist auch die Intensität und die Struktur der Bautätigkeit innerstädtisch - also in den einzelnen Stadtbezirken - sehr unterschiedlich ausgefallen. Dies hängt jedoch fast ausschließlich mit der zeitlichen und strukturellen Ausgestaltung und Ausweisung von Neubaugebieten zusammen. Demzufolge lagen die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit bei der Errichtung neuer Wohngebäude in den letzten Jahren auch in den Stadtbezirken Tarforst (BT 13, BU 11), Feyen (Grafschaft), Irsch (BI 9) Ehrang (Bausch) sowie Nells-Ländchen (Castelforte) und Euren (BE 51).

Die zeitliche Abfolge und die Zahl der neu entstandenen Wohngebäude und Wohnungen in den jeweiligen Stadtbezirken ist in den Tabellen im Anhang II detailliert dargestellt.

► Anhang II, Tabelle:
 „Baufertigstellungen (Errichtung neuer Wohngebäude) in der Stadt Trier 1995 bis 2003 nach Stadtbezirken und Planungsbereichen“

⁵ Ergebnisse siehe auf den Folgeseiten unter Ziffer 4

3 Eigentumswohnungen

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des „Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes“ begründet ist.

Die Eigentumswohnung erhält ein eigenes Grundbuch. Häufig werden Mehrfamilienhäuser in mehrere Eigentumswohnungen aufgeteilt. Dies setzt jedoch die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, der Teilungserklärung und die Bildung von Grundbüchern für jede einzelne dieser Eigentumswohnungen voraus.

Eine Eigentumswohnung, die zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist, wird als eigengenutzte Eigentumswohnung bezeichnet.

Erste Ergebnisse über Eigentumswohnungen lieferte die Gebäude- und Wohnungszählung von 1968. Für die Stadt Trier wurden damals 615 Wohnungen ermittelt.

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 wurden wiederum Daten zu den Eigentumswohnungen erfasst. Im Zeitraum zwischen diesen beiden Erhebungen ist die Zahl der Eigentumswohnungen um 3.221 Einheiten auf 3.836 gestiegen. Auch in der Folgezeit wurden bei den wohnungsstatistischen Erhebungen (1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Mikrozensus-Zuszerhebungen 1998 und 2002) Angaben zu Eigentumswohnungen erfragt. Außerdem wurde das Merkmal „Eigentumswohnung“ wegen der steigenden Bedeutung auch in den Katalog der Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes, mit der die Entwicklung im Genehmigungs- und Fertigstellungsbereich erfasst wird, einbezogen.⁶ Die Daten können deshalb ab 1983 nachgewiesen und mit gewissen Einschränkungen (z.B. keine Erfassung der aus dem Bestand abgegangenen Wohnungen) auch für Bestandfortschreibungen auf regionaler Ebene genutzt werden.

Seit 1987 sind in der Stadt Trier fast 2.200 Eigentumswohnungen hinzugekommen. Ende 2001⁷ gab es in der Stadt Trier rund 6.000

Eigentumswohnungen, dies sind 61 Eigentumswohnungen auf je 1.000 Einwohner. Der Anteil Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand hat sich in der Stadt Trier von 8,4% (1987) auf 11,8% (2001) erhöht.

Auch die Entwicklung beim Bau von Eigentumswohnungen verlief in den zurückliegenden Jahren in Rheinland-Pfalz räumlich sehr unterschiedlich. Nach den Ergebnissen von 1987 war noch davon auszugehen, dass Eigentumswohnungen überwiegend in Städten zu finden sind. 54% aller Eigentumswohnungen im Lande befanden sich zu dieser Zeit in den kreisfreien Städten. Zwischenzeitlich hat sich die Relation zwischen Städten und Landkreisen umgekehrt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass von 1987 bis 2001 in den Landkreisen rund 41.200, in den kreisfreien Städten aber nur knapp über 25.500 Eigentumswohnungen gebaut wurden. Dennoch ist der Anteil der Eigentumswohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand in den kreisfreien Städten mit 12% immer noch höher als in den Landkreisen mit 5,5%.

Die Entwicklungsrichtung zeigt aber, dass auch in den nächsten Jahren die Landkreise gegenüber den Städten wohl verstärkt bei der Eigentumsbildung im Wohnungsbau profitieren werden. An diesen Ergebnissen zeigt sich auch, dass die Bedeutung der Eigentumswohnung in der Wertschätzung der Bevölkerung in den letzten Jahren weiterhin einen hohen Stellenwert eingenommen hat.

► Anhang II, Tabelle:

„Fertiggestellte Wohnungen und Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Rheinland-Pfalz 1987 bis 2001“

⁶ „Zweites Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes“ (2. BauStatG) vom 27. Juli 1978 (BGBl. I. S. 118)

⁷ Dies ist derzeit der letzte Stand mit Ergebnissen

4 Wohnungen und Mieten (Ergebnisse der Mikrozensuszusatz- erhebung; April 2002)

Die Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation liefern alle vier Jahre unter anderem auch Ergebnisse zu Eigentums- und Mietverhältnissen. Der Nachweis regionalisierter Ergebnisse erfolgt nicht für einzelne Städte und Landkreise, sondern nur auf der Ebene der acht für Rheinland-Pfalz festgelegten Regionalschichten.

Zuordnung der kreisfreien Städte und Landkreise zu den Regionalschichten

Bezeichnung der Regionalschicht	Zugeordnete kreisfreie Städte und Landkreise
Mittelrhein-Ost	Landkreise Altenkirchen (Ww), Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Westerwaldkreis
Mittelrhein-West	Koblenz St., Landkreise Mayen-Koblenz, Ahrweiler, Cochem-Zell, Rhein-Hunsrück-Kreis
Nahe	Landkreise Bad Kreuznach, Birkenfeld
Trier¹⁾	Stadt Trier, Landkreise Bernkastel-Wittlich, Bitburg-Prüm, Daun, Trier-Saarburg
Rheinhausen	Mainz St., Worms St., Landkreise Mainz-Bingen, Alzey-Worms
Vorderpfalz	Ludwigshafen St., Frankenthal St., Neustadt a. W. St., Speyer St., Landkreise Ludwigshafen, Bad Dürkheim
Südpfalz	Landau St., Landkreise Germersheim, Südliche Weinstraße
Westpfalz	Kaiserslautern St., Pirmasens St. Zweibrücken St. Landkreise Kaiserslautern, Kusel, Südwestpfalz, Donnersbergkreis

1) entspricht der Region (Regierungsbezirk) Trier

4.1 Wohnungseigentumsquote

Die Wohnungseigentumsquote⁸ - hierunter wird der Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an der Gesamtzahl aller bewohnten Wohnungen verstanden - war in Rheinland-Pfalz und insbesondere in den ländlichen Gebieten schon immer hoch. Diese Eigentümerquote ist von 52,8 Prozent im Jahr 1993 auf 55,7 Prozent bei der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 gestiegen. Bei der Darstellung der Ergebnisse nach Regional-Schichten ist allerdings zu beachten, dass die hochgerechneten Ergebnisse für die einzelnen regionalen Einheiten in ihrer Aussagefähigkeit, anders als das

⁸ Dieser Begriff ist nicht identisch mit dem Merkmal „eigengenutzte Eigentumswohnung“ aus Ziffer 3 dieses Berichtes

Landesergebnis insgesamt, etwas eingeschränkt sind

Eigentümerquote an bewohnten Wohnungen¹⁾ 1993, 1998 und 2002 nach regionalen Schichten

Regionalschicht in der Stichprobe ²⁾	Wohnungsstichprobe 1993	Mikrozensus-Zusatzerhebung	
		1998	2002
Mittelrhein-Ost	60,0	61,2	61,0
Mittelrhein-West	52,6	54,3	52,2
Nahe	55,9	56,8	60,6
Trier	56,6	59,2	62,6
Rheinhausen	45,2	48,3	49,0
Vorderpfalz	45,0	48,2	50,3
Südpfalz	62,5	58,4	62,3
Westpfalz	53,7	57,5	55,6
Rheinland-Pfalz	52,8	55,0	55,7

¹⁾ Ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung

²⁾ Siehe Erläuterungskasten

Wie zu erwarten, ist in den ländlichen Bereichen die Eigentumsquote teilweise deutlich höher als in den städtischen Gebieten. Am höchsten war sie im Jahr 2002 mit 62,6 Prozent in der Region Trier, gefolgt vom Gebiet Südpfalz (62,3 Prozent) mit der kreisfreien Stadt Landau und den Kreisen Germersheim und südliche Weinstraße. Einen überdurchschnittlichen Wert gibt es mit 61 Prozent auch noch für den Bereich Mittelrhein-Ost (Kreise Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn und Westerwald) sowie dem Bereich Nahe (Kreise Bad Kreuznach und Birkenfeld) mit 60,6 Prozent. Dagegen liegt die Quote in Rheinhausen (Städte Mainz, Worms Landkreise Alzey-Worms und Mainz-Bingen), mit 49 Prozent am niedrigsten. Gegenüber dem Ergebnis vom April 1998 sind in den drei regionalen Schichten Mittelrhein-Ost und Mittelrhein-West sowie Westpfalz rückläufige Quoten festzustellen. In allen anderen Schichten gab es Zunahmen bei der Eigentumsquote. Die Steigerung lag in der Region Trier bei 3,4 Prozentpunkten.

4.2 Entwicklung der Mietpreise

Die Mietenentwicklung ist ein geeigneter Indikator zur Abbildung der Marktentwicklung und der aktuellen Wohnungsmarktlage. Bei knappem Wohnungsangebot steigen die Mieten sehr zeitnah an, bei einem Überangebot bewegt sich der Mietanstieg im allgemeinen nur auf dem Niveau der allgemeinen Lebenshaltungskosten, zuweilen auch darunter. Wegen dieser Bedeutung der Mietenentwicklung zählt zu den Kernfragen wohnungsstatistischer Erhebungen auch die

Frage nach der Wohnungsmiete. Im April 2002 wurden die in die Mikrozensus-Zusatzerhebung einbezogenen Haushalte nach der gezahlten Grundmiete befragt. Die inhaltliche Abgrenzung des Begriffs Miete ist seit Jahren unverändert, wodurch mehrjährige Vergleiche ermöglicht werden.

Für die Mietwohnungen für die im Frühjahr 2002 Angaben zur Grundmiete und Betriebskosten ermittelt wurden, errechnete sich in Rheinland-Pfalz ein durchschnittlicher Quadratmetermietpreis von 5,52 €. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber der vorausgegangenen Erhebung vom April 1998 um 4,9 Prozent.

Für die Region Trier wurde ein durchschnittlicher Mietpreis von 5,11 €/qm ermittelt. Dies ist gegenüber der Erhebung von 1988 (4,76 €/qm) eine überdurchschnittliche Steigerung von 0,35 € bzw. 7,3%.

In der Rangfolge der Mieten je Quadratmeter liegt die Region Trier bei den Stichprobenerhebungen von 1993 (3,92 €/qm) und 1998 (4,76 €/qm) jeweils am günstigsten. In den letzten Jahren sind hier die Mieten jedoch etwas stärker gestiegen, so dass bei der Erhebung 2002 die Mieten in den Regionen Nahe und Mittelrhein Ost noch günstiger als in der Region Trier waren.

Durchschnittliche Quadratmetermieten¹⁾ in bewohnten reinen Mietwohneinheiten 1993, 1998 und 2002 nach regionalen Schichten

Regionalschicht in der Stichprobe ²⁾	Wohnungs- stichprobe 1993	Mikrozensus- Zusatzerhebung	
		1998	2002
Mittelrhein-Ost	4,02	5,09	5,07
Mittelrhein-West	4,25	5,02	5,27
Nahe	3,93	4,83	5,04
Trier	3,92	4,76	5,11
Rheinhausen	5,41	6,04	6,56
Vorderpfalz	4,61	5,42	5,73
Südpfalz	4,52	5,41	5,54
Westpfalz	4,24	4,97	5,11
Rheinland-Pfalz	4,44	5,26	5,52

¹⁾ Bruttokaltmiete

²⁾ Siehe Erläuterungskasten

Aufgrund der Tatsache, dass für die Stadt Trier seit 1992 in regelmäßigen Zeitabständen ein Mietspiegel erstellt wird, kann man aus den Erhebungsdaten für die Mietspiegelerstellung auch die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Trier ableiten.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmetermietpreise in der Stadt Trier über alle mietspiegelrelevante Wohnungen, so lagen die durchschnittlichen Mietpreise⁹ 1992 bei 3,49 €, 1995 bei 4,49 €, 1999 bei 4,99 € und 2001 bei 5,32 €. Die mittleren jährlichen Steigerungsraten lagen im Zeitraum 1992 bis 1995¹⁰ bei 4,2%-Punkten und im Zeitraum 1995 bis 1999¹¹ bei 3,3%-Punkten. Im Zeitraum von 1999 bis 2001 entsprach die Mietpreissteigerung der Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten (+ 4,7%-Punkte) in Rheinland-Pfalz. Hieraus kann geschlossen werden, dass am Trierer Wohnungsmarkt - insgesamt über alle Wohnungsgruppen - in diesem Zeitraum kein übergroßer Nachfragedruck mit mietspiegelsteigernden Auswirkungen auf die Wohnungsmieten bestanden hat.

⁹ Berechnet über alle Ausstattungskategorien, Baualters- und Größenklassen

¹⁰ Abschlussbericht zum Mietspiegel 1995 der Stadt Trier; Mai 1996

¹¹ Abschlussbericht zum Mietspiegel 1999 der Stadt Trier; November 2000

5 Wohnsituation der Haushalte (Ergebnisse der Mikrozensuszusatz- erhebung; April 2002)

Ein anderer Bereich der Mikrozensuszusatz-erhebung liefert Ergebnisse zur Wohnsituation der Haushalte nach unterschiedlichen Haushaltsstrukturen. Auch bei diesen Ergebnissen gilt die Einschränkung, dass keine regionalisierten Ergebnisse für einzelne Städte und Landkreise, sondern nur für die acht für Rheinland-Pfalz festgelegten Regionalschichten ausgewiesen werden.

5.1 Haushalte nach Haushaltsstruktur und der Nutzung von Wohnraum

Die Ergebnisse aus dem April 2002 zeigen ganz deutlich, dass sich auch in der Region Trier der Trend zu kleineren Haushalten weiter fortgesetzt hat. So sind mehr als zwei Drittel (67,2%) aller Haushalte Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Das ist, trotz der eher ländlich geprägten Regionalschicht Trier, ein sehr hoher Anteil an „Kleinhaushalten“. Zu diesem Gesamtergebnis tragen sicherlich die Haushaltsstrukturen in der Stadt Trier, bedingt durch die große Zahl jüngerer Einwohner und Studierenden - infolge der Ausbildungsplatz-nähe und dem Angebot an kleineren Mietwohnungen - wesentlich mit bei.

Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohneinheit im Gebäude mit Wohnraum¹⁾ in der Regionalschicht Trier²⁾

Haushaltsgröße nach Personen ¹⁾	Haushalte insgesamt in 1000	darunter	
		Eigentümer in %	Hauptmieter in %
1 Person	71,9	43,5	51,5
darunter weiblich	45,0	45,9	49,4
2 Personen	72,6	69,5	30,4
3 Personen	33,1	70,0	29,7
4 Personen	27,5	75,5	24,5
5 und mehr Personen	9,9	72,8	27,2
Insgesamt	214,9	61,8	36,4

¹⁾ Ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung

²⁾ Siehe Erläuterungskasten

Von den Single-Haushalten sind 43,5 % Eigentümer des von ihnen genutzten Wohnraumes, 51,5 % sind Hauptmieter, sowie 5,0 % Untermieter der genutzten Wohnung. Mit zunehmender Haushaltsgröße steigt auch der Anteil der Haushalte die Eigentümer des von ihnen genutzten Wohnraumes sind. Von den insgesamt rd. 214.000 Haushalten in der Region Trier wohnen annähernd 62 % in den

eigenen vier Wänden, rd. 36 % wohnen zur Miete und knapp 2 % - fast ausschließlich Singles - zur Untermiete.

In 23,5 % aller Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren. Rund zwei Drittel dieser Haushalte sind Eigentümer des von ihnen bewohnten Wohnraumes, 34 % sind Hauptmieter.

5.2 Eigentümer-Haushalte nach Haushaltsstruktur und Wohngebäudetyp

Die Wohnungen von der Mehrzahl der Eigentümerhaushalte befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil von Eigentümerhaushalten, die in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen im Gebäude) wohnen, beträgt etwas mehr als 8 %. Die überwiegende Zahl (rd. 5.400 Haushalte) hiervon sind Single-Haushalte. Bei diesen Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um „Eigentumswohnungen“ (siehe Ziffer 3 dieses Berichtes).

Eigentümer-Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohneinheit im Gebäude mit Wohnraum¹⁾ in der Regionalschicht Trier²⁾

Haushaltsgröße nach Personen ¹⁾	Haushalte insgesamt in 1000	darunter in Wohngebäuden mit		
		1	2	3 und mehr
		Wohneinheit (en) in %		
1 Person	31,3	57,5	24,6	17,3
2 Personen	50,4	69,6	23,4	7,1
3 Personen	23,2	78,5	15,5	5,6
4 Personen	20,7	75,4	21,3	3,4
5 und mehr	7,2	72,2	23,6	2,8
Insgesamt	132,8	69,4	22,0	8,4

¹⁾ Ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung

²⁾ Siehe Erläuterungskasten

Ein Viertel aller Eigentümerhaushalte haben Kinder unter 18 Jahren. Rund 72 % dieser Haushalte bewohnen ein Einfamilienhaus, 22 % der Haushalte bewohnen Wohnraum in einem Zweifamilienhaus.

6 Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in Luxemburg

Bei der Betrachtung der möglichen zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbaus und des Wohnungsmarktes in der Stadt Trier und der Region darf man die Entwicklungen im benachbarten Luxemburg nicht unberücksichtigt lassen. Es ist durchaus realistisch, wenn man davon ausgeht, dass diese auch Auswirkungen auf die Stadt und die Region Trier haben (können). Es muss hierbei auf verschiedene externe Quellen zugegriffen werden.

Der luxemburgische Wohnungsmarkt wird gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil besser verdienender Wohnungssuchende. Es sind, in der Regel nur für wenige Jahre aus den europäischen Metropolen nach Luxemburg entsandte, leitende Angestellte und EU-Beamte die hohe Wohnpauschalen erhalten und vornehmlich Wohnraum im Stadtgebiet und im unmittelbar angrenzenden Umland in einem Radius von maximal 15 Pkw-Minuten zur Innenstadt suchen. Die Wohnungsknappheit und das hohe Preisniveau veranlassen aber viele dieser Beschäftigten, sich jenseits der Landesgrenze im weitaus kostengünstigeren belgischen, französischen und deutschen Grenzland niederzulassen.

Wegen des Mangels an Bauland, den sehr hohen Grundstückspreisen mit bis zu 1.600 €/m² gibt es für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Luxemburg praktisch keinen Markt. Es besteht daher nahezu kein Angebot an neu errichteten Eigenheimen. Der eigentliche Markt konzentriert sich somit überwiegend auf Bestandsimmobilien. Von dem fehlenden Eigenheimangebot bzw. dem hohen Preisniveau im Stadtgebiet von Luxemburg profitieren vor allem die unmittelbar an die Stadt Luxemburg angrenzenden Umlandgemeinden. Hier kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus 400.000 bis 560.000 €. Reihenhäuser sind nur unwesentlich günstiger.

Auf Grund des mangelnden und teuren Baulands werden im Stadtgebiet Luxemburgs fast ausschließlich Geschosswohnungen gebaut. In guten und sehr guten Lagen kostet der Quadratmeter Wohnraum zwischen 3.000 und 3.500 Euro.

In Luxemburg gibt es stabile Mietpreise auf hohem Niveau. Wegen der noch positiven Beschäftigungsentwicklung dürften die Mieten auch weiterhin in guten und sehr guten Lagen mit 13 bis 20 €/m² in den kommenden Jahren auf ihrem hohen Niveau verharren. Deutlich niedrigere Mieten sind nur im Umland zu verzeichnen. Hier ist für die kommenden zwei Jahre von stagnierenden bis fallenden Mieten auszugehen. Nur in den verkehrsgünstigeren bzw. näher zum Luxemburger Stadtgebiet liegenden Gemeinden bleibt das Mietpreisniveau stabiler.

Bei einem Bevölkerungswachstum von durchschnittlich rd. 4.100 Personen pro Jahr seit 1990 gehört der Luxemburger Wohnimmobilienmarkt derzeit zu den interessantesten in der Region Saar-Lor-Lux-Rheinland-Pfalz.

Dies gilt umso mehr, als für die kommenden Jahre von einem weiteren Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum auszugehen ist. Die Entwicklung wird zwar auf Grund der schwachen Konjunktur im Finanzsektor wohl nicht mehr so stark ausfallen, sie gilt jedoch schon allein durch die EU-Osterweiterung als sichergestellt.

Bei den Spitzenmieten ist derzeit eine rückläufige Tendenz zu beobachten. Gleiches gilt auch für die Mieten in den weniger verkehrsgünstig gelegenen Umlandgemeinden. Generell wird wegen des deutlichen Preisgefälles zwischen Luxemburg und seinem Umland die Stadtfucht auch in den nächsten Jahren anhalten. Hiervon könnten auch die Stadt Trier und die verkehrsgünstig gelegenen grenznahen Gemeinden der Region Trier profitieren. Die Kosten für den Erwerb bzw. den Bau eines Appartements oder eines Hauses werden hingegen wegen der geringen Verfügbarkeit von Grundstücken auch künftig auf hohem Niveau verharren. Auch hiervon könnten die über Autobahn an das Großherzogtum angebundene Stadt Trier und die Kreise in der Region profitieren.

Auf der Folgeseite sind einige Daten zu Miet- und Kaufpreisen in der Stadt Luxemburg in einer Übersichtstabelle zusammengestellt worden.

Die Mieten und Preise in der Stadt Luxemburg auf einen Blick

Luxemburg Stadt; Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung) €/m ² Wfl. zzgl. NK kalt ¹⁾	16 – 20	13 – 16	12 – 15	11 – 13
Trend	↘	↘	→	→
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf Neubau) €/m ² Wfl. ¹⁾	3.200 - 3.500	3.000 – 3.300	2.700 – 3.100	2.500 – 2.700
Trend	↘	↘	→	→
Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) bezugsfrei €/m ² Wfl. ¹⁾	3.000 – 3.400	2.800 – 3.200	2.400 – 2.800	2.200 – 2.700
Trend	→	→	→	→
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ²⁾ (in Tsd. €)	550 – 780	520 – 650	460 – 550	430 – 480
Reihenhäuser ³⁾ (in Tsd. €)	kein Angebot	430 – 560	390 – 450	350 - 400
Bauland ⁴⁾ in €/m ²	1.000 – 1.600	800 – 1.100	550 - 800	500 - 650

Stand: Dezember 2002

¹⁾ Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von ca. 70 m² Wfl. und einer der Lage entsprechenden Ausstattung. Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes.

²⁾ mit ca. 130 m² Wohnfläche und 400 bis 600 m² Grundstücksfläche

³⁾ mit ca. 100 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Grundstücksfläche

⁴⁾ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke

Quelle: Immobilienmarktübersicht „Luxemburg Stadt und Umland“ ;HVB Expertise GmbH, Februar 2003

7 Wohnungsmarktinformationen für die Stadt Trier

7.1 Erläuterungen

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis 2050, die aktuell in der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung durch das Statistische Bundesamt herausgegeben wurde, zeigt anhand der neuesten Berechnungen, dass ausgehend von dem Basisjahr 2000 als Ausgangsvariante in Rheinland Pfalz, mit einem Bevölkerungsrückgang von derzeit rd. 4 Mio. Einwohner auf ca. 3 Mio. Einwohner im Jahr 2050 zu rechnen ist. Dies würde ein Absinken auf das Niveau von 1950 bedeuten.

Hinsichtlich der Auswirkungen dieser Ergebnisse der Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbau ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Schrumpfungsprozess der Bevölkerung regional bzw. strukturell sehr unterschiedlich ausfallen wird.

Der Rückgang der Bevölkerung bedeutet tendenziell weniger Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und damit eine rückläufige Entwicklung des Wohnungsbedarfes. Diesem Rückgang wird allerdings die mit der demografische Entwicklung einhergehende Verkleinerung der Haushalte und die anhaltend wachsende Wohnflächennachfrage je Einwohner entgegenstehen.

Weiterhin ist der Wunsch nach einem Eigenheim im Umland leichter zu erfüllen als in den Städten, da die Bodenpreise im Allgemeinen mit der Verdichtung steigen und im Umland der Städte zumeist niedriger sind. Zudem ist das Umland zunehmend urbaner und attraktiver geworden.

Diese Entwicklungen werden sich insbesondere auf viele große Städte auswirken, die sich dann dem Problem des Leerstands von nicht marktgängigen Wohnungen gegenübersehen. Durch den Bevölkerungsrückgang und eine geringere Nachfrage werden aber auch in den ländlichen Räumen im direkten Umland zur Stadt Wohnungsleerstände entstehen.

Chancen für die kleineren Gemeinden hingegen ergeben sich auch aus dem Umstand, dass viele Arbeitnehmer vermehrt

ihren Wohnort außerhalb großer Städte suchen.

Um den sich aus diesen Entwicklungen ergebenden Problemen und Handlungserfordernissen zu begegnen, ist eine eingehende Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarktes erforderlich. Diese Analyse geschieht in einigen Städten und Regionen zur Zeit unter anderem durch „kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme“. Dabei wurden zum Teil auch überkommene Organisationsstrukturen, die eine weitgehende Konzentrierung auf Aufgaben des Verwaltungsvollzugs und eine begrenzte Kapazität für Analysen, Prognosen und vorausschauende Politikberatung zur Folge hatten, abgeschafft. Die Umstrukturierung der Verwaltungsstellen, die Einrichtung ämterübergreifender Stabsstellen oder ämterübergreifender Arbeitsgruppen „Wohnen“ sind nur einige Maßnahmen um auf die neuen Problemlagen zu reagieren. Der Aufbau einer systematischen und kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung soll dabei auch die Voraussetzungen schaffen, um neue Formen der wohnungspolitischen Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsbegründung anbieten zu können.

Da die Disparitäten innerhalb des Landes stark zunehmen und die Strukturveränderungen regional sehr unterschiedlich verlaufen, sollte deshalb zukünftig auch die Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Rheinland-Pfalz auf eine Wohnungsmarktbeobachtung der Regionen umgestellt und ergänzt werden¹².

Bei der Aufnahme notwendiger kleinräumiger Daten in eine regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung soll diese auch eine starke Marktorientierung enthalten. Offen bei diesen Überlegungen ist hier jedoch noch die Abgrenzung der regionalen Wohnungsmärkte. Darüber hinaus sollen als Besonderheit von Rheinland-Pfalz die landesgrenzenüberschreitenden Märkte, wie zum Beispiel Nördliches Rheinland-Pfalz - Köln-Bonner Raum oder Landau - Karlsruhe oder Trier - Luxemburg berücksichtigt werden.

¹² Forderung von Rainer Richarts, Direktor der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, anlässlich seines Vortrages bei der Frühjahrsvollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen im Mai 2003

7.2 Grundlagen für ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem für die Stadt Trier

Auch die Stadt Trier ist wie viele der übrigen kreisfreien Städte im Lande laut der vorliegenden Bevölkerungsvorausschätzungen zukünftig von Bevölkerungsverlusten betroffen. So wird nach der Ausgangsvariante des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz für die Zeit bis 2014 ein Bevölkerungsrückgang von rund 10.000 Personen auf insgesamt ca. 92.300 Einwohner erwartet.¹³ Die Bevölkerungsverluste sind dabei zum einen auf die Sterbefall-Überschüsse und zum anderen auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

Mit dem dabei eintretenden Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung ergeben sich auch neue Dimensionen für einen seniorengerechten Wohnungsbau. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen ist für neue Wohnkonzepte eine unabdingbare Notwendigkeit. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung tritt für die Wohnungswirtschaft eine Umkehr der Zielgruppen ein.

Die Abnahme der Bevölkerung verläuft nach den Modellrechnungen sowohl in den einzelnen Altersgruppen, wie auch regionalisiert unterschiedlich. Bereits in den vergangenen Jahren wurden vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik in verschiedenen Berichten und Informationen zum Wohnungsbau und der Wohnsituation in der Stadt Trier Daten zusammengestellt. Der Schwerpunkt der Berichterstattung lag dabei jedoch im wesentlichen auf dem Bereich Bautätigkeit (Baugenehmigung und Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen) und der Fortschreibung und des Wohnungsbestandes.

Seit geraumer Zeit gibt es Überlegungen, auch für die Stadt Trier ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu initiieren. Dafür stehen zur Analyse des städtischen Wohnungsmarktes eine Vielzahl von Informationen bereit, die wichtigsten Daten zum lokalen Wohnungsmarkt sind in der Verwaltung bereits vorhanden. Der erste Schritt zum Aufbau einer städtischen Wohnungsmarktbeobachtung ist also eine verbesserte Erschließung und Aufbereitung vorhandener Daten-

quellen. Bei der Auswahl der Indikatoren muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei deren Auswahl auch entsprechende Gütekriterien berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Güte der Indikatoren nicht eindeutig festgelegt bzw. messbar ist. Außerdem ist die Auswahl von Indikatoren auch durch die Verfügbarkeit von Daten für die gewählten innerstädtischen Untersuchungsebenen (z.B. die 28 Stadtbezirke der Stadt Trier) begrenzt.

Die erforderlichen und bisher bereits in Wohnungsmarktbeobachtungssystemen anderer Städte erprobten und stetig weiterentwickelten Indikatoren können aus den verschiedensten Bereichen zusammengestellt werden. Dabei muss aber beachtet werden, dass es sich nicht um ein statisches System handeln kann. Die Indikatorenauswahl muss vielmehr ständig aktualisiert und an die jeweiligen Anforderungen, die das Wohnungsmarktbeobachtungssystem erfüllen soll, anpassen. Zum Aufzeigen von Entwicklungen ist jedoch auch eine Kontinuität der Merkmale erforderlich.

Zu den Themenbereichen für die Indikatorenauswahl gehören vor allem

- Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- Wohnungsbau und Wohnungsbestand
- Wohnungsangebot
- Preisgebundener Wohnungsbau (Sozialwohnungen)
- Wohnungsnachfrage und –bedarf
- Miete und Mietbelastung
- Grundstücksmarkt
- Eigentumswohnungen
- Kleinräumige Analysen von Sozialdaten.

Die Daten für die einzelnen Indikatoren können dabei aus den unterschiedlichsten Quellen entnommen werden:

- Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz
- Daten aus Eigenstatistiken der städtischen Ämter
- Daten des Gutachterausschusses
- Informationen aus dem Immobilien- und städtischer bzw. regionaler Zeitungen
- Befragungen und Erhebungen

Die Verfügbarkeit von Daten auf kleinräumiger Ebene ist allerdings sehr stark begrenzt. Daten zur Einwohnerstruktur und zur Einwohnerentwicklung sowie den Wanderungsbewe-

¹³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Landesinformationssystem: "Regionale Bevölkerungsprognose, Bevölkerung nach Altersgruppen 1999 – 2014 - Basisjahr 1999 -)

gungen in der Stadt Trier liegen aus den Auswertungen des Melderegisters vor. Auch einige Daten zum Wohnraumangebot lassen sich durch die jährlichen Fortschreibungen des Wohnungsbestandes seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 aufzeigen. In der Stadt Trier werden darüber hinaus seit dem Jahr 1999 Daten zur Arbeitslosen- und Sozialhilfebetroffenheit der Bevölkerung auf kleinräumiger Ebene gesammelt und ausgewertet. Daten zur Haushaltsstruktur und zur Haushaltsentwicklung sind dagegen nur bedingt vorhanden. Aussagen über Größe und zur Art von Haushalten, zu Haushaltseinkommen u.ä. lassen sich derzeit nicht auf diesen kleinräumigen Untersuchungsebenen, sondern allenfalls auf der Regionalebene aus den Ergebnissen der Mikrozensusbefragungen (vom Statistischen Bundesamt durchgeführte Befragung von etwa einem Prozent der in Deutschland lebender Bevölkerung) darstellen. Diese Daten liegen für den Bereich der Region Trier insgesamt vor. Differenzierte Angaben z. B. über die Haushalte auf kleinräumiger Ebene für die Stadt Trier lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem soll nicht nur ein statisches System mit einer Zustandsbeschreibung von Wohnungsteilmärkten sein. Es ist geht hierbei vielmehr um das Erkennen und die Analyse von Entwicklungslinien und Trends. Hieraus ergibt sich auch die Forderung nach dynamischen Indikatoren. Die Indikatoren müssen aber auch die Veränderungen im Zeitablauf abbilden. Es ist deshalb ein Betrachtungszeitraum von mindestens fünf Jahren notwendig um Trends ablesen zu können. Die meisten der Indikatoren sollten deshalb als Zeitreihen seit Mitte der 90er vorliegen. Einige der Daten zur Wohnraumstruktur liegen aber nur aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987 vor. Sie lassen sich nicht auf den aktuellen Stand fortschreiben.

Als Zeitkomponente sollte jeweils der 31.12. des entsprechenden Jahres gewählt werden. Die Auswahl von Indikatoren für ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem in der Stadt Trier ist das Ergebnis aus der Orientierung an den bewährten kommunalen Wohnungsbeobachtungssystemen und der Datenverfügbarkeit auf kleinräumiger Ebene in der Stadt Trier.

Die Indikatoren können jedoch nicht alle mit Daten auf der kleinräumigen Ebene aufgefüllt

werden. Insbesondere relevante Haushaltsstrukturdaten liegen seit der letzten Volkszählung aus dem 1987 nicht mehr vor. Die Angaben aus der Volkszählung sind zu alt und nicht mehr verwertbar. Sie können im Gegensatz zu Angaben wie den Wohnungsbeständen, die durch Baufertigstellungen und Abgänge ergänzt werden können, nicht fortgeschrieben werden. Es ist zu prüfen, ob solche Daten auf anderen Wegen (z.B. Generierung von Haushalten im Einwohnerwesen MESO; Durchführung von Befragungen) ermittelt werden können. Die systematische Weiterentwicklung der einmal festgelegten Ansätze für eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ist die wichtigste Voraussetzung für eine verlässliche Informationsbasis für die kommunale Wohnungspolitik.

Obwohl es noch keine Entscheidung zum Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystem gibt, können dennoch schon jetzt vorhandene Daten ausgewertet und aufbereitet werden. Mit diesem Bericht soll der Anfang gemacht werden. Weitere Datenaufbereitungen für andere Teilbereiche des Wohnungsmarktes sollen folgen.

Ein Konzept für die Aufbereitung und Darstellung vorhandener Daten im Rahmen einer „laufenden (statistischen) Wohnungsmarktbeobachtung“ ist vorrangig zu erstellen.

8 Ausblick und künftige Entwicklungen

Neben dem natürlichen Bevölkerungsrückgang haben die Städte in den letzten Jahren und Jahrzehnten verstärkt Einwohner durch die Stadt-Umland-Wanderungen verloren. Hierfür sind im wesentlichen zwei Ursachen zu nennen. Die Haushalte mit mittleren oder gehobenem Einkommen und gefestigten Beschäftigungsperspektiven zieht es, in der Regel als Familien mit Kindern, in das eigene Haus vor den Toren der Stadt. Hier werden Baugrundstücke in ausreichender Zahl und zu günstigen Preisen angeboten. Dagegen wandern in starkem Maße Einzelpersonen - jüngere Einwohner/Studierende - infolge der Ausbildungsplatznähe und dem Angebot an kleineren Mietwohnungen und guter Infrastruktur - in die Stadt zu. Mit den Instrumenten der Wohnungspolitik könnten die Wanderungsverluste der Stadt-Umland-Wanderungen eingedämmt werden, indem die Bildung von Wohneigentum in der Stadt weiter durch die Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke und gezielter Angebote unterstützt wird.

Hierzu zählt zum Beispiel auch die Förderung von ökologischem und energieeffizientem Bauen. Es gibt hier einen stark wachsenden Markt. Dennoch wird das ökologische und energieeffiziente Bauen derzeit aber noch zu stark, fast einseitig aus Sicht der Nachfrager bzw. Bauherren gesehen und angegangen. Festzustellen ist, dass dieser Bereich des ökologischen und energieeffizienten Bauens insgesamt ein extrem wachsender Markt ist. In unserer Region, aber besonders auch in Luxemburg, das selbst kaum Handwerksbetriebe hat, die solche Leistungen anbieten, besteht eine hohe Nachfrage. Zudem gibt es im Bereich der Stadt Trier vorhandenes Potenzial an qualifizierten Handwerksbetrieben die ökologisches und energieeffizientes Bauen auch umsetzen können.

Für das Baugebiet BU12 wurde bereits 1999 ein Modellvorhaben „Energiesparendes, ökologisches und soziales Bauen“ vorgesehen. Eine Teilumsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Rahmen der Landesgartenschau 2004 auf dem Petrisberg. Auch durch die Förderung solcher Modellvorhaben könnte der Wohnungsbau neue Impulse erhalten.

9 Zusammenfassung

Im Bereich Wohnen ist in den letzten zwanzig Jahren in der Bundesrepublik ein deutlicher Wandel mit Auswirkungen auf die Standortverteilung, die Struktur der Wohnungsangebote, die Wohnungsnachfrage und das städtische Nutzungsgefüge festzustellen. Dies ist vor allem auf soziodemographische Entwicklungen, Veränderungen von Lebensstilen und Wohnweisen (Single-Haushalte), sowie wechselhafterer Wohnbiographien zurückzuführen. Hinsichtlich wohnungspolitischer Rahmensetzungen, Entwicklungen, der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots sind folgende Trends von Bedeutung:

- Neuorientierung der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft (z.B. Rückzug der Förderung zur Eigentumsbildung; Bestandsförderung; Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau; Abbau der Belegungsbindung; Stadtumbau)
- Pluralisierung von Lebensstilen und Differenzierung der Wohnungsnachfrage (z.B. Verkleinerung der Haushalte; Zunahme des Wohnflächenverbrauchs; Bildung neuer Haushaltstypen; spezifischere Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld; Grundrissgestaltung; Multifunktionalität; Eigentumsorientierung)
- Widersprüchliche Entwicklung von Wohnungsmärkten (z.B. Wohnungsleerstand und -abriss einerseits bzw. Nachfragedruck und Wohnungsnot andererseits)
- Differenzierung des Wohnungsangebots (höhere Qualitätsansprüche; Eigentumsfähige urbane Wohnungs- und Hausangebote; neue Vielfalt spezifischer Wohnungsangebote)

Im Jahr 2002 - und dies hat sich auch im Jahr 2003 fortgesetzt¹⁴ - gab es im Wohnungsbau sicherlich einen „Vorzieheffekt“ weil Bauherren sich noch die Eigenheimzulage nach altem Recht sichern wollten, wobei die Eigenheimzulage aus Sicht der Städte unter Umständen auch zu unerwünschten Effekten führte.

¹⁴ siehe Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 11/2003

Die steuerliche Förderung des Wohnungsbaus ist grundsätzlich zwar räumlich nicht differenziert, dennoch hat sie - zumindest im Bereich der Wohnungseigentumsbildung - durchaus eine „räumliche“ Wirkung. Bisher wurde der Neubau eines Eigenheimes mit einem Zuschuss von etwa 20.000 € über acht Jahre doppelt so hoch gefördert wie der Erwerb eines vorhandenen Gebäudes oder einer Eigentumswohnung im Bestand. Die Eigenheimzulage regte also in besonderer Weise den Neubau an. Und der Neubau von Häusern ist i.d.R. auf der grünen Wiese, im Umland von Städten, unkomplizierter und vor allem preisgünstiger zu realisieren als in den Städten selbst. Im Koalitionsvertrag vom Oktober 2002 wurde deshalb vereinbart, die Eigenheimzulage für Alt- und Neubau anzugleichen und auf Familien mit Kindern zu konzentrieren. Im Dezember 2002 wurden daraufhin von der Bundesregierung entsprechende Änderungen bei der Eigenheimzulage vorgeschlagen. Aber auch die Diskussion über diese vorgesehenen Modifikationen sind bereits wieder überholt, da die Eigenheimzulage mit Beginn des Jahres 2004 wieder verändert wurde.

