

Informationen aus Stadtentwicklung und Statistik

08 | 2019

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Prof. Dr. Johannes Weinand • Sandra Schoel-Schmitt • Tobias Trappen

Wohnungsbaustudie – Wohnungsbau in Trier 1985 - 2018

Wir gestalten Zukunft



Hintergrund und Anlass der Wohnungsbaustudie

Im Juli 2019 veröffentlichte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) den IW-Report „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? – Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells“. In dieser Studie wurde auch für die Stadt Trier ein Bedarf an jährlich neu zu schaffenden Wohneinheiten prognostiziert sowie dieser mit den Baufertigstellungen der drei vergangenen Jahre von 2016 bis 2018 in Trier verglichen. Anlässlich dieser Studie hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik den Wohnungsbau in der Stadt Trier über einen langen Referenzzeitraum von 1985 bis 2018 untersucht.

Ergebnisse der IW-Studie für Trier

Die Autoren Dr. Ralph Henger und Prof. Dr. Michael Voigtländer, vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln, gelten als anerkannte Experten im Feld Wohnungsbau.

Das IW hat bundesweit Landkreise und kreisfreie Städte untersucht und musste eine für alle Städte entsprechende methodische Vorgehensweise und Datenbasis schaffen. Mit diesem Vorgehen können kleinräumige Aspekte und Besonderheiten des Standortes Trier nicht berücksichtigt werden.

Der IW-Report 28/2019 gibt für die Stadt Trier drei Zahlen aus:

1. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Trier betrug für den Zeitraum von 2016 bis 2018 durchschnittlich 694 Wohneinheiten pro Jahr.
2. Das IW ermittelt einen Wohnungsbedarf für die Jahre 2016 bis 2020 von durchschnittlich 529 neu zu schaffenden Wohnungen pro Jahr.
3. Das Verhältnis der durchschnittlichen Fertigstellungen der Jahre 2016 bis 2018 pro Jahr zu dem errechneten durchschnittlichen Bedarf je Jahr wird mit 131,20 % vom IW ausgewiesen.

Dies bedeutet, dass in der Stadt Trier im Zeitraum von 2016 bis 2018 mehr Wohneinheiten fertiggestellt wurden, als nach dem durchschnittlich berechneten jährlichen Bedarf des IW notwendig gewesen wäre.

Zielgrößen für den Wohnungsbau in der Stadt Trier

Bereits 1985 wurde mit der Ratsvorlage 118/85 das Ziel von insgesamt 600 neuen Wohneinheiten pro Jahr beschlossen; hiervon sollten 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 100 – 150 Einfamilienheime und 150 Wohneinheiten als Ersatzbedarf für den Wegfall bereits bestehender Wohneinheiten entstehen. Später wurde diese Verteilung in Bauland für 150 Einfamilienhäuser und 450 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geändert. In 1993 wurde in dem veröffentlichten „Bericht zur Wohnungsbauentwicklung 1991“ vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik ein Bedarf von jährlich 600 neu zu bauenden Wohneinheiten in der Stadt Trier bestätigt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020 wurde vom Rat der Stadt Trier mit Vorlage 142/2007 eine Bedarfsfestlegung zur Bereitstellung von ca. 100 ha Nettowohnbauland über die bestehenden Baulandreserven hinaus festgelegt. Dieser Bedarfsgröße entsprechend wurde in der Erläuterung von einem Bedarf an neuen Wohneinheiten in Höhe von 460 pro Jahr ausgegangen. Zusätzlich wurde, dem Planungsschwerpunkt „Bau von Familieneigenheimen“ entsprechend, ein Bedarf von 190 Einheiten festgelegt. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 650 Wohneinheiten ab dem Jahr 2008.

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2030 wurde schließlich, für den dort definierten Prognosezeitraum 2015-2030, von durchschnittlich 521 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen.

Alle Bedarfsberechnungen sind ohne die Differenz zwischen Soll- und Ist-Fertigstellungen und somit ohne Berücksichtigung dieses Nachholbedarfs. Bei der Bedarfsberechnung aus 2007 fehlt zusätzlich

der Ersatzbedarf für bestehende Wohneinheiten, die durch Umnutzung oder Abbruch wegfallen.

Entwicklungen im Wohnungsbau in der Stadt Trier 1985 bis 2018

Mit der kurzfristigen Analyse im IW-Report über drei Jahre können die Entwicklungen des Wohnungsbaus in Trier nicht ausreichend abgebildet werden, da „Höhen“ und „Tiefen“ nicht nivelliert werden können. Es ist davon auszugehen, dass bedingt durch die Marktentwicklungen 2016 bis 2018 absehbar eine „Hochphase“ abgegriffen wurde, die weder für die vergangenen Jahre noch für die zukünftige Entwicklung repräsentativ ist. Auch und insbesondere werden hierbei „Nachholbedarfe“ aus der Nichterreicherung der Zielsetzung von 600 bzw. 650 neuen Wohnungen in den einzelnen Jahren nicht berücksichtigt.

Die Jahre 2016 bis 2018 stellen in einer Langfristbetrachtung eine der wenigen Hochphasen der Neubautätigkeit am Wohnungsmarkt in der Stadt Trier in den letzten 34 Jahren dar. In den Jahren 2017 und 2018 wurden entsprechend den Zahlen aus der amtlichen Statistik 758 und 773 Baufertigstellungen von Wohnungen gemeldet; die Marke von 700 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wurde in Trier zuvor seit 1996 nicht mehr erreicht. Lediglich 1994 entstanden 1.065, in 1995 842 und in 1996 707 neue Wohnungen in der Stadt Trier, was im Durchschnitt 871 neuen Wohnungen pro Jahr entsprach.

Eine strukturelle Darstellung der fertiggestellten neuen Wohnungen, wie etwa „Neubau und Umbau“, „Größe der Wohnungen“, „Preise der neuen Wohnungen“ u. a. Faktoren müssten ergänzend untersucht werden und in die Betrachtung einfließen. Es kann durchaus sein, dass höherwertige und entsprechend teure Wohnungen „leerstehen“ und kostengünstigere Wohnungen knapp sind.

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat in seiner Studie „Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz 2013“ festgestellt: „Das Ausmaß der regionalen

Bautätigkeit ging in den vergangenen Jahren jedoch nicht mit der Nachfrageentwicklung einher. Bezogen auf Rheinland-Pfalz insgesamt ist die Bautätigkeit im Jahr 2011 erstmals nach deutlichen Rückgängen wieder angestiegen ... Gemessen an der stabilen Nachfrageentwicklung im Zeitraum 2001 bis 2011 belief sich die Neubautätigkeit in den kreisfreien Städten auf einem niedrigen bis sehr niedrigen Niveau. In Mainz und Trier führte diese Bauzurückhaltung zu den bereits heute erkennbaren Angebotsengpässen auf dem Markt. Deutliche Verknappungen des Angebots sind angesichts der hohen Nachfrage – trotz verstärkter Bautätigkeit – in den an die wirtschaftlichen Kernregionen angrenzenden Landkreisen, z. B. im Landkreis Mainz-Bingen, Landkreis Alzey-Worms, in der prosperierenden Rhein-Neckar-Region und im Raum Trier zu beobachten.“¹

Es ist anzumerken, dass von 1985 bis 2018, dem Betrachtungshorizont, welcher aufgrund der Zielfestlegungen durch die o. g. Ratsbeschlüsse herangezogen wird, die Zielerreichung bei durchschnittlich 468 anstatt bei 600 bzw. 650 neuen Wohnungen lag. Damit ergibt sich über diese gesamte Laufzeit ein theoretischer Nachholbedarf von insgesamt 5.025 neuen Wohnungen, deren Nicht-Bereitstellung natürlich auch ein preistreibender Faktor war und ist.

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen wird deutlich, dass die Entwicklungen im Wohnungsbau in der Stadt Trier über einen langen Referenzzeitraum untersucht werden sollten, um somit „Höhen“ und „Tiefen“ in der Entwicklung abzubilden. Dies hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik mit den eigenen Zahlen der amtlichen Bautätigkeitsstatistik vorgenommen (s. beiliegende Anlage 1).

Hiernach ergibt sich, dass der Durchschnitt der Baufertigstellungen in den Jahren 1985 bis 2018 468 Wohneinheiten betrug (vgl. Tabelle 1).

¹ Quelle: Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. und Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland-Westfalen e.V.: Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz 2013 Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland-Westfalen e.V., S.2.

Bezogen auf den von der Stadt Trier ermittelten Bedarf von 600 neuen Wohneinheiten ergibt sich zwischen Fertigstellungen und Bedarf eine Relation von 78 %. Stellt man das ab 2008 festgesetzte Ziel von 650 Wohneinheiten p. a. für den gesamten Betrachtungszeitraum als theoretische Annahme zu Vergleichszwecken den Fertigstellungen gegenüber, ergibt sich eine Realisierungsquote von 72,0 % für den Zeitraum von 1985 bis 2018. Stellt man zu Vergleichszwecken ebenfalls den ermittelten Bedarf des IW von 529 Wohneinheiten p. a. für die Jahre 1985 bis 2018 den Fertigstellungen gegenüber, so ergibt sich eine theoretische Realisierungsquote von 88,5 %.

Tabelle 1: Durchschnittliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten² je Jahr und das Verhältnis zur Zielgröße

Zeitraum	Ø Fertigstellungen p.a.			Verhältnis gesamt Fertigstellungen zu Bedarf in %		
	Gesamt	davon...		Stadt Trier ³		IW ⁴
		Neu-bau	Um-bau ⁵	600 WE p.a.	650 WE p.a.	529 WE p.a.
1985-2018	468	415	53	78,0	72,0	88,5
1985-2007	462	424	38	77,0		
2008-2018	482	395	87		74,2	
2016-2018 ⁶	694	523	171			131,2

Stadt Trier, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik

Die Betrachtung über einen langen Zeitraum macht deutlich, dass mit durchschnittlich 468 neuen Wohnungen für die Jahre 1985 bis 2018 der vom IW errechnete Durchschnittswert von 694 neu gebauten Wohnungen pro Jahr für die Jahre 2016 bis 2018 weit unterschritten wird und tatsächlich sowohl unter dem seitens der Stadt Trier ermittelten Bedarf von 600 Wohneinheiten sowie

²In Wohn- und Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude.

³Zielgröße der Stadtratsvorlage 118/85 war bis 2007 600 neue WE p. a., von 2008-2018 waren es entsprechend Stadtratsvorlage 142/2007 650 neue WE p. a. und ab 2019 sind dies mit Verabschiedung des aktuellen FNPs 521 neue WE p. a.

⁴Berechneter jährlicher Bedarf an neuen Wohneinheiten durch das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) im IW-Report 28/2019 vom 22.07.2019.

⁵Umbau entspricht einer Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude. Angegeben ist nur die Differenz zwischen der ursprünglichen und der neuen Zahl der Wohneinheiten.

⁶Betrachteter Zeitraum des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln.

dem seitens des IW veröffentlichten Bedarf von 529 neuen Wohnungen liegt.

Theoretischer Bedarf an neuen Wohneinheiten je Jahr in der Stadt Trier

Für den Zeitraum von 1985 bis 2018 ist ein theoretischer Nachholbedarf, als Differenz zwischen Soll und Ist, gegenüber den Zielvorgaben von 600 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2007 und 650 neuen Wohneinheiten jährlich im Zeitraum von 2008 – 2018, in Höhe von 5.025 Wohneinheiten entstanden. Der Nachholbedarf umfasst für den Zeitraum von 34 Jahren gerundet 148 Wohnungen pro Jahr.

Zusätzlich dazu entsteht durch den Abgang bestehender Wohneinheiten, durch Umnutzung oder Abbruch, ein Ersatzbedarf an Wohneinheiten. Die Ratsvorlage Nr. 1/90 benennt diesen auf Grundlage der vorangegangenen Volkszählungen auf 150 Wohneinheiten je Jahr. Mit den Ergebnissen des Zensus 2021 können wieder entsprechende Zahlen aufbereitet werden.

Unter der Annahme, dass der Nachholbedarf von 148 Wohneinheiten sowie der Ersatzbedarf von 150 Wohneinheiten je Jahr für die kommenden Jahre fortgeschrieben werden kann, können diese angenommenen Zusatzbedarfe zu den jeweiligen Zielgrößen der Stadt Trier sowie zu Vergleichszwecken auf den berechneten Bedarf des IW von 529 Wohneinheiten pro Jahr hinzugerechnet werden.

Tabelle 2 zeigt auf, dass in Trier ein theoretischer Bedarf in einer Spanne von 819 bis 948 neuen Wohneinheiten pro Jahr zu bestehen scheint.

Tabelle 2: Theoretischer Bedarf an neuen Wohneinheiten je Jahr in der Stadt Trier

Zielvorgaben in Wohneinheiten p.a.	650 ³	600 ³	529 ⁴	521 ³
+ Ersatzbedarf p.a.	150	150	150	150
+ Nachholbedarf p.a.	148	148	148	148
= theoretischer Bedarf p.a.	948	898	827	819

Stadt Trier, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Anlage 1:

Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Wohn- und Nichtwohnbau¹ einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

JAHRE	Zielgröße ²	Neue Wohneinheiten insgesamt												davon in Umbau ³
		Insgesamt (Neubau+Umbau)			davon in Neubauten									
		WE	Differenz zur Zielgröße		Gesamt WE	Zielgröße EFH und 2FH	Fertigst. EFH und 2FH	Differenz zur Zielgröße		Zielgröße MFH	Fertigst. MFH	Differenz zur Zielgröße		
			absolut	in %				absolut	in %			absolut	in %	
JAHR														
1985	600	922	322	53,7	910	150	128	-22	-14,7	450	782	332	73,8	12
1986	600	390	-210	-35,0	369	150	130	-20	-13,3	450	239	-211	-46,9	21
1987	600	371	-229	-38,2	347	150	138	-12	-8,0	450	209	-241	-53,6	24
1988	600	265	-335	-55,8	246	150	138	-12	-8,0	450	108	-342	-76,0	19
1989	600	374	-226	-37,7	346	150	113	-37	-24,7	450	233	-217	-48,2	28
1990	600	609	9	1,5	428	150	113	-37	-24,7	450	315	-135	-30,0	181
1991	600	379	-221	-36,8	315	150	162	12	8,0	450	153	-297	-66,0	64
1992	600	461	-139	-23,2	402	150	96	-54	-36,0	450	306	-144	-32,0	59
1993	600	457	-143	-23,8	407	150	132	-18	-12,0	450	275	-175	-38,9	50
1994	600	1.065	465	77,5	983	150	173	23	15,3	450	810	360	80,0	82
1995	600	842	242	40,3	798	150	90	-60	-40,0	450	708	258	57,3	44
1996	600	707	107	17,8	608	150	93	-57	-38,0	450	515	65	14,4	99
1997	600	428	-172	-28,7	383	150	79	-71	-47,3	450	304	-146	-32,4	45
1998	600	447	-153	-25,5	423	150	126	-24	-16,0	450	297	-153	-34,0	24
1999	600	268	-332	-55,3	270	150	147	-3	-2,0	450	123	-327	-72,7	-2
2000	600	311	-289	-48,2	292	150	178	28	18,7	450	114	-336	-74,7	19
2001	600	524	-76	-12,7	491	150	155	5	3,3	450	336	-114	-25,3	33
2002	600	508	-92	-15,3	498	150	99	-51	-34,0	450	399	-51	-11,3	10
2003	600	234	-366	-61,0	209	150	76	-74	-49,3	450	133	-317	-70,4	25
2004	600	176	-424	-70,7	183	150	106	-44	-29,3	450	77	-373	-82,9	-7
2005	600	235	-365	-60,8	228	150	112	-38	-25,3	450	116	-334	-74,2	7
2006	600	276	-324	-54,0	266	150	99	-51	-34,0	450	167	-283	-62,9	10
2007	600	370	-230	-38,3	353	150	180	30	20,0	450	173	-277	-61,6	17
2008	650	224	-426	-65,5	213	190	117	-73	-38,4	460	96	-364	-79,1	11
2009	650	218	-432	-66,5	191	190	137	-53	-27,9	460	54	-406	-88,3	27
2010	650	599	-51	-7,8	576	190	102	-88	-46,3	460	474	14	3,0	23
2011	650	454	-196	-30,2	412	190	85	-105	-55,3	460	327	-133	-28,9	42
2012	650	273	-377	-58,0	223	190	57	-133	-70,0	460	166	-294	-63,9	50
2013	650	480	-170	-26,2	397	190	71	-119	-62,6	460	326	-134	-29,1	83
2014	650	612	-38	-5,8	441	190	93	-97	-51,1	460	348	-112	-24,3	171
2015	650	364	-286	-44,0	317	190	50	-140	-73,7	460	267	-193	-42,0	47
2016	650	551	-99	-15,2	278	190	66	-124	-65,3	460	212	-248	-53,9	273
2017	650	758	108	16,6	665	190	41	-149	-78,4	460	624	164	35,7	93
2018	650	773	123	18,9	627	190	70	-120	-63,2	460	557	97	21,1	146
Insgesamt	20.950	15.925	-5.025	-24,0	14.095	5.540	3.752	-1.788	-32,3	15.410	10.343	-5.067	-32,9	1.830
Ø p. a.	616	468	-148	-23,9	415	163	110	-53	-30,1	453	304	-149	-32,9	53

Quelle: Veröffentlichung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Bautätigkeitsstatistik Stadt Trier aufbereitet vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik

¹ Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen z.B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude.

² Zielgröße der Stadtratsvorlage 118/85 war bis 2007 600 neue WE p.a., von 2008-2018 waren es entsprechend Stadtratsvorlage 142/2007 650 neue WE p.a. und ab 2019 sind dies mit Verabschiedung des aktuellen FNPs 521 neue WE p.a.

³ Umbau = Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude. Angegeben ist nur die Differenz zwischen der ursprünglichen und der neuen Zahl der Wohneinheiten.

Unter 300 neuen Wohnungen p.a. liegende Werte

Über der Zielgröße von 600 bzw. 650 neuen Wohnungen p.a. liegende Werte