

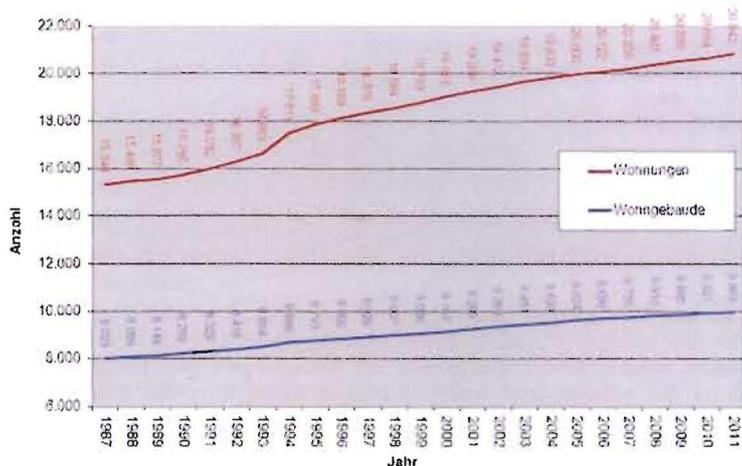


Bauen und Wohnen in Landau

Statistische Erhebungen sind für vielerlei Planungen relevant. Sie können im Stadtbauamt Landau themenspezifisch erstellt werden und sollen, nach Themen geordnet, in regelmäßigen Abständen veröffentlicht werden. Die Reihe wurde 2012 mit dem Demografie-Bericht und dem Thema „Geographische Lage und Flächennutzung“ begonnen und wird mit dem Thema „Bauen und Wohnen in Landau“ fortgesetzt.

Entwicklung des Wohngebäude- und des Wohnungsbestandes in Landau

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)



In den letzten 24 Jahren (1987 bis 2011) stieg in Landau die Zahl der Wohngebäude von 8.029 um 1.954 auf 9.983 (+24%). Die Anzahl der Wohnungen stieg von 15.348 um 5.494 auf 20.842 (+36%). Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Einwohner von 36.135 um 21,6% auf 43.957.

In Landau ist von 2006 bis 2009 die Anzahl der Wohnungen je 1000 Einwohner von 479 auf 490 angestiegen. Die Wohnfläche je Einwohner stieg in diesem Zeitraum von 44,7 m² auf 46,0 m². Von 2009 bis 2011 fiel dann die Anzahl der Wohnungen auf 483 pro 1000 Einwohner ab, ebenso sank die Wohnfläche auf 45,8 m² je Einwohner. Dies ist ursächlich auf die (Wieder-)Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2010 zurückzuführen, wobei viele Neben- in Hauptwohnsitze abgeändert wurden.

Da die Haushalte immer kleiner werden, besteht auch bei sinkender Bevölkerungszahl ein erhöhter Wohnungsbedarf.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Vergleich

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

In Rheinland-Pfalz (RLP) gab es Ende 2011 insgesamt 1,1 Mio. Wohngebäude. Davon waren 69% Einfamilienhäuser. Es gab insgesamt 2,0 Mio. Wohnungen im Land, was im Schnitt 491 Wohnungen pro 1000 Einwohner und 48,7 m² Wohnfläche je Einwohner ergab. Die folgende Tabelle zeigt die Daten von Landau im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten im Land.

Kreisfreie Stadt	Anzahl Wohngebäude	davon Anteil in Einfamilienhäusern in %	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen je 1000 Einwohner	m ² Wohnfläche je Einwohner
Frankenthal	8.789	62,5	23.745	505	43,9
Kaiserslautern	19.971	50,9	55.228	553	44,9
Koblenz	20.270	45,8	58.373	547	46,2
Landau in der Pfalz	9.983	65,8	21.251	483	45,8
Ludwigshafen am Rhein	27.296	55,5	82.835	500	39,8
Mainz	30.137	53,4	103.176	513	39,8
Neustadt an der Weinstr.	13.236	61,3	27.516	520	49,0
Pirmasens	10.355	47,6	24.983	624	52,4
Speyer	9.772	58,4	24.906	498	43,5
Trier	19.959	49,5	53.881	510	41,9
Worms	17.902	62,6	39.694	484	41,6
Zweibrücken	9.278	57,1	18.049	534	50,3

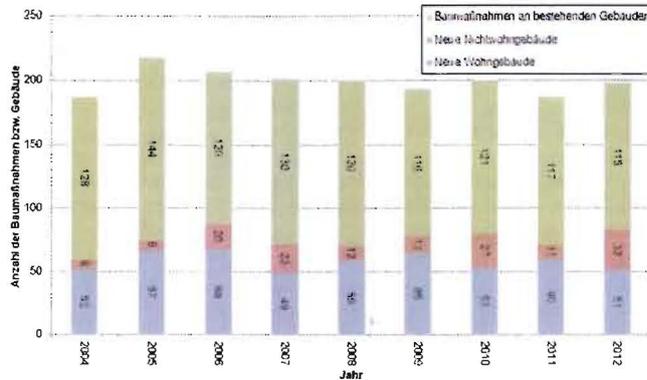
Unter den kreisfreien Städten in RLP liegt der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand in Landau mit 65,8% am höchsten. Dies ist durch die vergleichsweise geringe Größe der Stadt mit ihren acht eher ländlich geprägten Ortsteilen zu erklären. Gleichzeitig ist in Landau die Wohnungsversorgung unter den kreisfreien Städten mit 483 Wohnungen pro 1000 Einwohner am niedrigsten. Im Schnitt leben hier also 2,1 Personen in einer Wohnung, was auch dem Landesdurchschnitt (also inkl. der Landkreise) entspricht.

In Landau liegen 31% der Wohnungen in Einfamilienhäusern. Dies ist vor Neustadt an der Weinstraße und Zweibrücken mit je einem Anteil von 30% der höchste Wert unter den kreisfreien Städten in RLP. Schlusslichter bilden die Großstädte Mainz und Koblenz mit je einem Anteil von 16%.

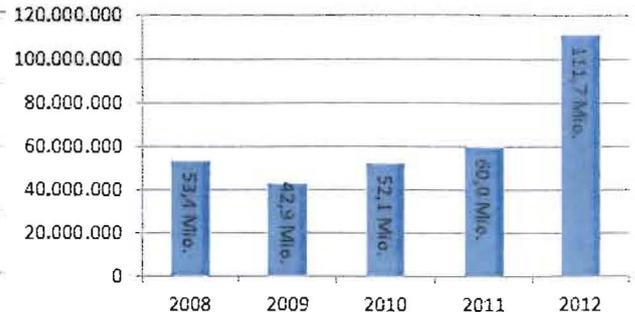


Zeitliche Entwicklung der Baugenehmigungen in Landau

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Erhebungen im Stadtbauamt Landau)



Bausummen in Euro



Vergleicht man die Anzahl der in den letzten Jahren in Landau erteilten Baugenehmigungen, so sind zwar Schwankungen, jedoch keine extremen Ausreißer zu erkennen. Im Jahr 2012 wurden 198 statistisch relevante Baugenehmigungen erfasst. Davon waren 51 neue Wohngebäude, 32 neue Nicht-Wohngebäude und 115 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden betroffen.

Trotz etwa gleichbleibender Fallzahlen, stieg die Bausumme im Jahr 2012 auf Grund großer Projekte erheblich an (+86%).

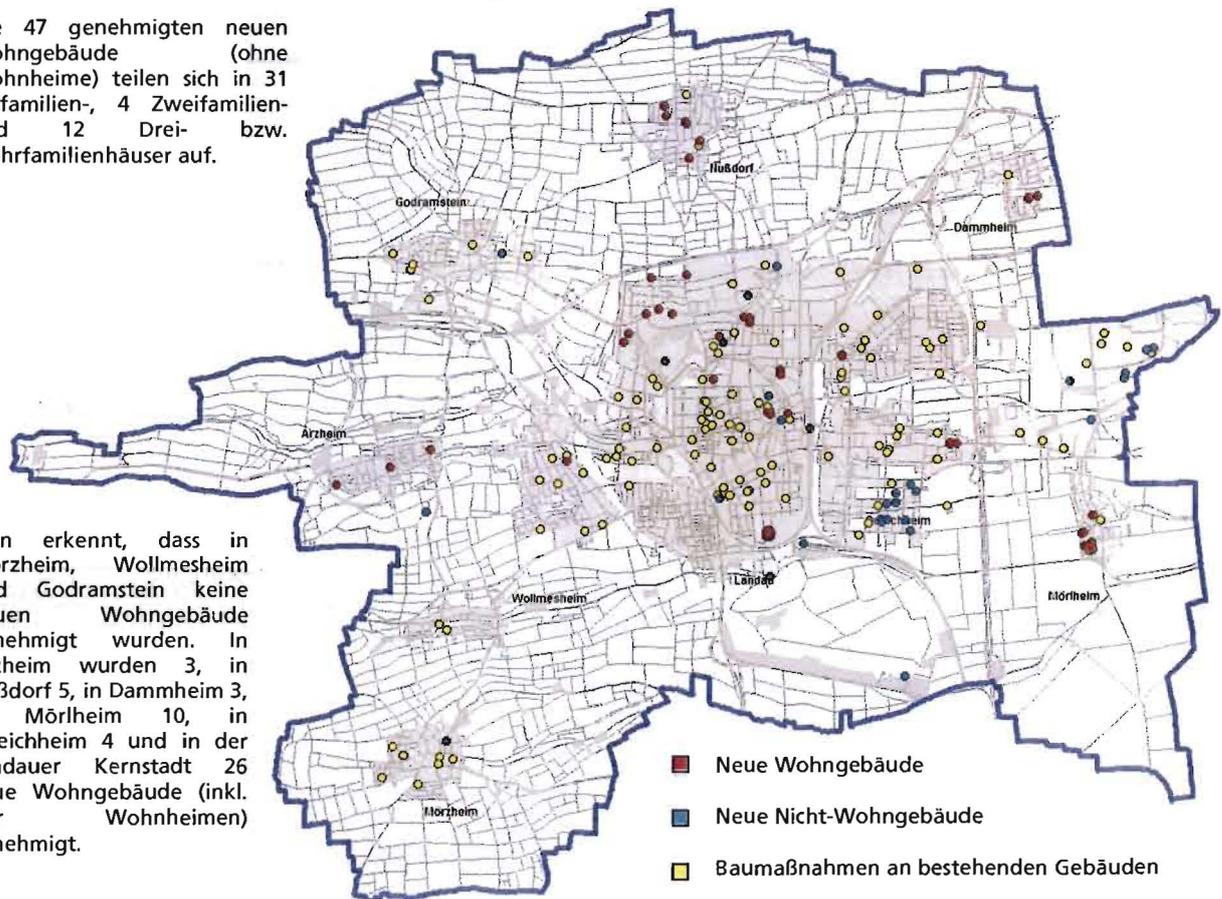
Übersicht der Baugenehmigungen im Jahr 2012 in Landau

(Quelle: Eigene Erhebungen im Stadtbauamt Landau)

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage der 198 im Jahr 2012 erteilten und für die Statistik relevanten Baugenehmigungen. Es wurden insgesamt 47 neue Wohngebäude mit 167 Wohnungen, drei neue Studentenwohnheime (Thomas-Nast-Straße) mit 248 Wohnungen und ein neues Seniorenwohnheim (Bodelschwingstraße) mit 48 Wohnungen genehmigt (hier rot gekennzeichnet). 80 Fälle betrafen Baumaßnahmen im Wohnbaubestand, wobei 52 zusätzliche Wohnungen entstanden. Im Nicht-Wohnbau-Bereich waren 32 neue Nicht-Wohngebäude und 35 Baumaßnahmen im Bestand betroffen.

Die 47 genehmigten neuen Wohngebäude (ohne Wohnheime) teilen sich in 31 Einfamilien-, 4 Zweifamilien- und 12 Drei- bzw. Mehrfamilienhäuser auf.

Man erkennt, dass in Mörzheim, Wollmesheim und Godramstein keine neuen Wohngebäude genehmigt wurden. In Arzheim wurden 3, in Nußdorf 5, in Dammheim 3, in Mörzheim 10, in Queichheim 4 und in der Landauer Kernstadt 26 neue Wohngebäude (inkl. vier Wohnheimen) genehmigt.



Die im Jahr 2012 erteilten Baugenehmigungen konzentrieren sich in der Landauer Kernstadt. Es sind mehr Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden als Neubauten betroffen.



Baugenehmigungen im Jahr 2012 bei den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)



Vergleicht man die Anzahl der 2012 in Landau genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit den Werten aus anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz, so liegt Landau gleich hinter den Großstädten Mainz und Trier an dritter Stelle.

Neu genehmigte Wohnungen pro 10.000 Einwohner:

- Landau: 94,2
- Trier: 40,5
- Mainz: 32,3
- Landesdurchschnitt: 26,0

Betrachtet man die Anzahl der 2012 neu genehmigten Wohnungen je 10.000 Einwohner, so liegt Landau mit deutlichem Abstand an erster Stelle.

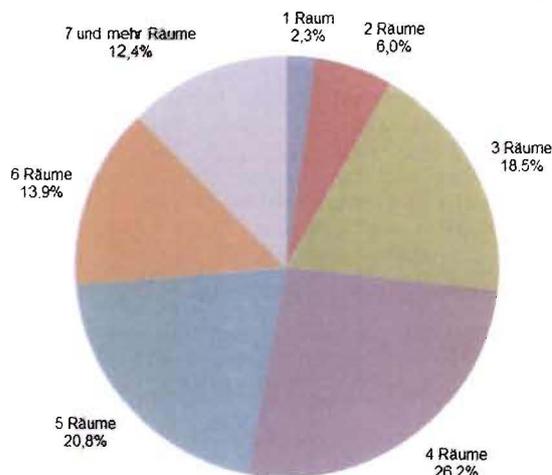
Aktuelle Wohnsituation in Landau

(Quelle: Eigene Erhebungen im Stadtbauamt Landau)

Von allen Wohngebäuden in Landau sind ca. 66% Einfamilien-, ca. 17% Zweifamilienhäuser und weitere ca. 17% Drei- und Mehrfamilienhäuser.

31% aller Wohnungen in Landau befinden sich in Einfamilien-, 16% in Zweifamilienhäusern und 53% in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Teilt man den Landauer Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume (inkl. Küche) pro Wohnung auf, so stellt man fest, dass über ein Viertel aller Wohnungen aus vier Räumen bestehen (siehe nebenstehende Grafik).



Trotz rückläufiger Entwicklung der rheinland-pfälzischen Bevölkerung zwischen 2001 und 2011 stieg die Anzahl der Privathaushalte in RLP in diesem Zeitraum um 3,6% auf rund 1,9 Millionen. Dabei hat sich deren Zusammensetzung deutlich verändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist um 8,3% und die der Zweipersonenhaushalte um mehr als 13% im Land gestiegen. Im Jahr 2011 lebten in 35% der Privathaushalte in RLP nur eine Person und in 36,5% zwei Personen. In Deutschland führt etwa jeder Fünfte Einwohner seinen Haushalt alleine.

Berücksichtigt man alle Wohnadressen in Landau (Kernstadt inkl. Ortsteile), so sind ca. 40,4% mit ein oder zwei Personen und 38,1% mit drei bis fünf Personen bewohnt. An 17,8% der Wohnadressen wohnen zwischen 6 und 296 Personen.

Ende 2012 gab es in den acht Landauer Ortsteilen (ohne Kernstadt) 4.515 Wohnadressen. Diese sind im Wesentlichen mit Hausnummern von Wohngebäuden gleichzusetzen. Davon waren 212 (4,7%) unbewohnt. Weitere 356 (7,9%) waren mit nur einer einzigen Person im Alter von 70 Jahren oder älter bewohnt.

Bauplätze und Bewohner in neueren Wohnbaugebieten

(Quelle: Einwohnermeldesystem MESO und eigene Auswertungen im Stadtbauamt Landau)

Baugebiet	Anzahl Bauplätze (Stand: Febr. 2013)		Einwohner (Stand: Dez. 2012)		Zuzüge		
	insgesamt	davon noch frei	insgesamt	wohnhaft an n versch. Wohnadressen	aus Landau u Ortsteilen	aus Rheinland-Pfalz	aus anderen Bundesländern (+Ausland)
Mörzheim, MH6	62	13	144	48	102 (71%)	20	22
Wollmesheim, WH3	45	8	139	42	71 (36%)	29	36 (+3)
Arzheim, AH4	52	10	130	40	104 (80%)	11	13 (+2)
Nußdorf, ND5	50	10	108	35	83 (77%)	16	9
Dammheim, DH5	86	23	217	66	133 (61%)	68	16
Mörtheim, E7	56	4	126	45	66 (52%)	55	5
Quartier Vauban	160	0	638	167	356 (56%)	182	88 (+12)
Summe	511	68	1502	443	915 (61%)	381	206

Einige neuere Wohnbaugebiete in Landau wurden bzgl. der Bauplätze und Einwohner näher ausgewertet. Die nebenstehende Tabelle zeigt, dass es, im Gegensatz zu den Baugebieten in den Ortsteilen, im Quartier Vauban, obwohl es die meisten Bauplätze aufweist, keinen freien Bauplatz mehr gibt. Im Schnitt sind 61% der Bewohner aus Landau, 25% aus dem übrigen Rheinland-Pfalz und 14% aus anderen Bundesländern bzw. aus dem Ausland zugezogen.



Zu- und Wegzüge in neuere Wohnbaugebiete

(Quelle: Einwohnermeldesystem MESO und eigene Auswertungen im Stadtbauamt Landau)

Ende 2012 hatte Landau insgesamt 44.928 Einwohner (in Haupt- und Nebenwohnungen). Im Jahr 2012 sind 3.284 Personen nach Landau zugezogen und 3.042 Personen aus Landau weggezogen. Betrachtet man das nähere Umfeld um Landau (Kreise SÜW + GER), so stellt man fest, dass die meisten der in 2012 zugezogenen Personen zuletzt in Offenbach (65), Herxheim (61) und Bad Bergzabern (52) gewohnt haben. Die meisten 2012 aus Landau weggezogenen Personen sind nach Offenbach (102), Edenkoben (81) und Herxheim (69) abgewandert. Im Wanderungssaldo verlor Landau 2012 die meisten Einwohner an Offenbach (-37), Edenkoben (-34), Bornheim (-23) und Insheim (-22).

Es wurden die Neubaugebiete der umliegenden Gemeinden danach untersucht, wie viele Personen in den letzten 10 Jahren aus Landau nach dort weggezogen sind. Dabei wurde festgestellt, dass

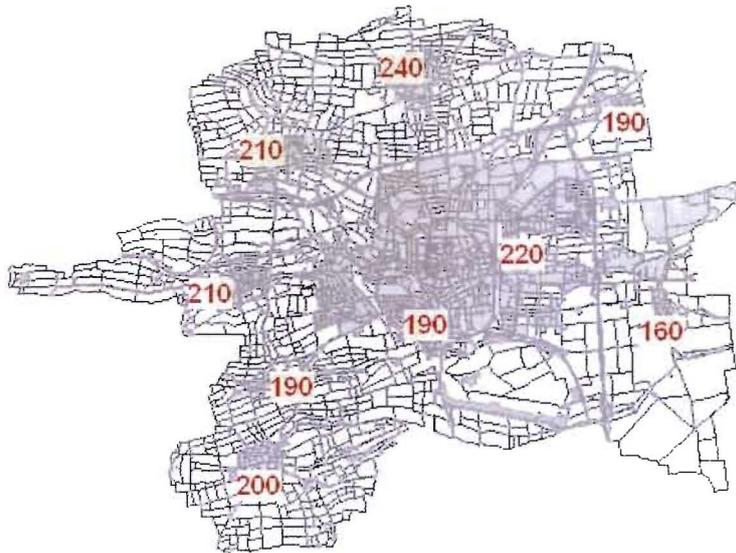
- 47 Personen nach Offenbach
- 38 Personen nach Herxheim
- 35 Personen nach Bornheim
- 9 Personen nach Essingen
- 8 Personen nach Insheim und
- 8 Personen nach Impflingen

in ein dortiges Neubaugebiet gezogen sind.

Ungefähr 2/3 der Wegzüge des Jahres 2012 aus Landau in die Südpfalz waren Einzelpersonen. 15% davon waren Kinder und Jugendliche, 37% waren 17 bis 29 Jahre alt, 41% waren 30 bis 60 Jahre alt und 7% waren älter als 60 Jahre.

Baulandpreise

(Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland-Pfalz - BORIS.RLP)



Vom Gutachterausschuss der Stadt Landau werden alle 2 Jahre neue Bodenrichtwerte festgelegt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert (in Euro pro Quadratmeter) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

In nebenstehender Skizze sind für das jeweils neueste Wohnbaugebiet der einzelnen Ortsteile die Bodenrichtwerte (Stand 1.1.2012) angegeben.

Am günstigsten sind demnach die Baulandpreise mit 160 €/m² in Mörlheim und am teuersten mit 240 €/m² in Nußdorf. Dies sind Werte für baureifes Land inkl. Erschließungskosten.

Das Statistische Landesamt hat Kaufwerte für baureifes Land bezogen auf das Jahr 2010 veröffentlicht. Dabei wird für die kreisfreien Städte ein Durchschnittswert von 227 Euro/m² und für die Landkreise ein Durchschnittswert von 99 Euro/m² angegeben. Landau nimmt dabei mit einem Durchschnittswert von 167 Euro/m² nach Zweibrücken (83 €/m²) und Kaiserslautern (127 €/m²) den drittniedrigsten Kaufwert in der Tabelle ein. Darin steigen die Werte bis auf 389 Euro/m² in der Stadt Mainz.

Weitere Informationen

Infos zum Thema „Bauen und Wohnen in Landau“ sowie weitere statistische Auswertungen finden Sie auch im GeoPortal der Stadt Landau in der Pfalz unter „<http://geoportal.landau.de>“.

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
 Stadtbauamt
 Abteilung Vermessung und Geoinformation
 Herr Franz-Josef Rutz
 eMail: franz-josef.rutz@landau.de
 Telefon: 06341/13-6202
 Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz
 Internet: <http://geoportal.landau.de>

Abkürzungen:

RLP: Rheinland-Pfalz
 SÜW: Landkreis Südliche Weinstraße
 GER: Landkreis Germersheim