



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2015

AHRWEILER · ALTENKIRCHEN · ALZEY-WORMS · ANDERNACH · BAD DÜRKHEIM · BAD KREUZNACH ·
BERNKASTEL-WITTLICH · BINGEN · BIRKENFELD · COCHEM-ZELL · DONNERSBERGKREIS ·
EIFELKREIS BITBURG-PRÜM · FRANKENTHAL · GERMERSHEIM · IDAR-OBERSTEIN · INGELHEIM ·
KAISERSLAUTERN · KOBLENZ · KUSEL · LAHNSTEIN · LANDAU · LUDWIGSHAFEN · MAINZ ·
MAINZ-BINGEN · MAYEN · MAYEN-KOBLENZ · NEUSTADT · NEUWIED · PIRMASENS · RHEIN-HUNSRÜCK-
KREIS · RHEIN-LAHN-KREIS · RHEIN-PFALZ-KREIS · SPEYER · SÜDLICHE WEINSTRASSE ·
SÜDWESTPFALZ · TRIER · TRIER-SAARBURG · VULKANEIFEL · WESTERWALDKREIS · WORMS · ZWEIBRÜCKEN



AKTUELLE ENTWICKLUNGEN
AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN RHEINLAND-PFALZ



WENIGER, ÄLTER, BUNTER
WOHNEN IN EINER SICH WANDELNDEN GESELLSCHAFT
AB SEITE 26.

INHALT

2
VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN IN RHEINLAND-PFALZ

- 4 Rheinland-Pfalz demografisch gespalten
- 4 Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz
 - 9 Wohnungsbautätigkeit
 - 11 Wohnungsleerstand
- 12 Entwicklung der Mieten und Kaufpreise
 - 17 Fazit

20

WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2014

26

WENIGER, ÄLTER, BUNTER

Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft

34
ANHANG

40
IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz



Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist in erster Linie ein soziales Gut: Menschen sollen sich in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnquartier zu Hause fühlen und eine gute Infrastruktur vorfinden. Vor dem Hintergrund der wachsenden politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen kommt einer aktiv gestaltenden Wohnungspolitik eine besondere Rolle zu, um diesen Anspruch auch zukünftig einlösen zu können.

Bei der Lösung der Aufgaben, die sich durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel in den verschiedenen Teilräumen von Rheinland-Pfalz in ganz unterschiedlicher Form und Intensität stellen, sind heute aber auch stärker denn je gemeinsame Anstrengungen und der intensive Dialog mit allen Wohnungsmarkakteuren gefordert. Die konsensuale Entwicklung und Anwendung wirksamer Strategien und Instrumente kann dabei nur gelingen, wenn mit fundierten Erkenntnissen über das Wohnungsmarktgeschehen in den verschiedenen Regionen des Landes gearbeitet werden kann. Insbesondere hierzu leistet die Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Strukturbank seit nunmehr sechzehn Jahren einen wichtigen Beitrag.

Die hier vorliegende Publikation richtet den Blick zum einen auf die jüngsten Entwicklungen auf den rheinland-pfälzischen Wohnungsmärkten. Neben der Auswertung statistischer Daten zu marktentscheidenden Kriterien wie Bevölkerungszahl, Bautätigkeit und Preisentwicklung sprechen die Autoren der empirica AG auch die aktuell dringlichste Herausforderung für die Wohnungspolitik an. Es wird deutlich, dass der jüngste Zuzug von Menschen, die ihre bisherige Heimat verlassen mussten und nun in Deutschland eine neue Heimat suchen, bereits jetzt die Rahmenbedingungen verändert hat.

Mit einem „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Rheinland-Pfalz“ und mit zusätzlichen Bundesmitteln wollen wir unsere Förderung ausbauen und damit die angespannten Wohnungsmärkte entlasten. Dabei haben wir alle im Blick, die auf bezahlbarem Wohnraum existenziell angewiesen sind.

In einem weiteren Artikel wird die Vielzahl und Komplexität der derzeitigen Herausforderungen aus Sicht derer deutlich, die sich tagtäglich mit der bestmöglichen Lösung für gutes, qualitativ hochwertiges Wohnen beschäftigen. Die von der Architektenkammer aufgezeigten Positionen, Lösungsvorschläge und guten Beispiele sind für den Dialog über aktuelles und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz von besonderer Bedeutung.

Neben den Autorinnen und Autoren gilt mein Dank allen Personen, die an der Erstellung dieser Publikation mitgewirkt haben. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.



Doris Ahnen

Ministerin der Finanzen

Rheinland-Pfalz

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN IN RHEINLAND-PFALZ

Rheinland-Pfalz demografisch gespalten

In den vergangenen Jahren war die Zahl der Einwohner in Rheinland-Pfalz insgesamt leicht rückläufig. Die Entwicklungen innerhalb des Landes verliefen jedoch regional sehr unterschiedlich. Einige Regionen sind gegen den Landestrend deutlich gewachsen, während weite Teile des ländlichen Raums an Bevölkerung verloren haben. Diese Entwicklung ist unter anderem Folge einer zunehmenden Konzentration, insbesondere der 20- bis unter 35-Jährigen, auf bestimmte Städte („Schwarmstädte“). Das Wachstum bzw. die Zuwanderung in diese Schwarmstädte erfolgt dabei vor allem – im Saldo sogar vollständig – zu Lasten der ohnehin schon schrumpfenden Regionen. Rheinland-Pfalz ist demografisch gespalten und dies bleibt nicht ohne Folgen für die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite sind steigende Mieten und ein knappes Wohnungs- und Baulandangebot die Folge. In den Städten Mainz, Trier, Speyer und Landau gilt daher seit Sommer 2014 die Kappungsgrenzenverordnung, die den Anstieg der Bestandsmieten begrenzen soll. Die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse steht in Rheinland-Pfalz kurz bevor. Auf der anderen Seite leidet insbesondere der ländlich geprägte Raum unter Abwanderung und zunehmendem Leerstand.

Im Rahmen des Gutachtens „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“, das empirica im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz, des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erstellt hat, wurden die Entwicklungen in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2012

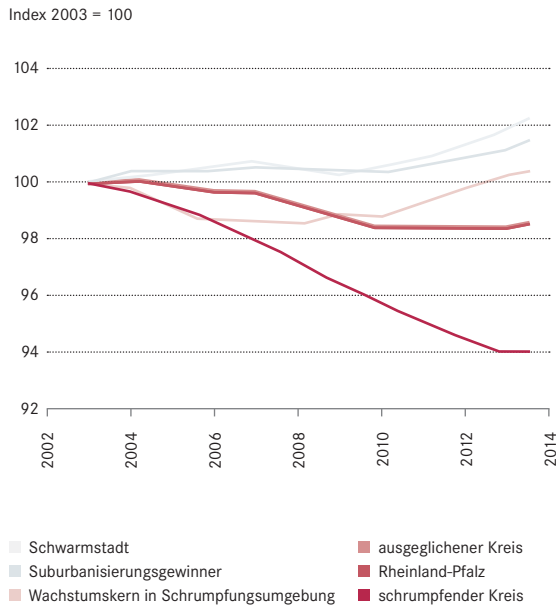
analysiert. Ergebnis war unter anderem eine Typisierung der kreisfreien Städte und der Landkreise in Rheinland-Pfalz anhand ihrer Wanderungsmuster. Diese Typisierung wird hier erneut aufgegriffen, um die aktuellen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz zu verdeutlichen.

Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz wächst aktuell wieder leicht. Mitte 2014 hat die Bevölkerungszahl die Marke von vier Millionen wieder überschritten. Der Anstieg seit Ende 2012 betrug im Landesdurchschnitt jedoch gerade einmal +0,3%. Das Wachstum ist im Wesentlichen auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen. Im Saldo wanderten 32.500 Personen in den 18 Monaten zwischen Ende 2012 und Mitte 2014 aus dem Ausland zu, während gleichzeitig das Land im Saldo – 2.700 Personen an die anderen Bundesländer verlor.

Die demografische Spaltung innerhalb des Landes hat sich dabei seit Ende des Jahres 2012 weiter fortgesetzt. Die Schwarmstädte sind bis Mitte 2014 um +0,9% gewachsen. Die „schrumpfenden Kreise“ haben derweil weitere 0,4% ihrer Bevölkerung verloren. Auch das Wachstum in den Suburbanisierungskreisen und den „Wachstumskernen in Schrumpfsregionen“ war mit jeweils +0,6% doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung,
31.12.2003 bis 30.06.2014**



Zuordnung der kreisfreien Städte und Landkreise zu den Typen,
vgl. Abbildung 2
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Die beiden „Wachstumskerne“ Koblenz und Kaiserslautern unterscheiden sich deutlich in ihrer Entwicklung. Die Stadt Koblenz wächst am aktuellen Datenrand um +1%, während die Bevölkerungszahl der Stadt Kaiserslautern stagniert. Am größten war das Bevölkerungswachstum in den Städten Ludwigshafen und Mainz (jeweils +1,3%) und in Worms (+1,1%). Die Landkreise Kusel (1,3%) und Südwestpfalz (0,8%) haben im Gegensatz dazu zwischen Ende 2012 und Mitte 2014 am deutlichsten an Bevölkerung verloren.

Diese unterschiedlichen Entwicklungen sind zum einen demografisch bedingt. Mit Ausnahme der Stadt Mainz hatten alle kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz in den vergangenen Jahren eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz (Sterbeüber-

schüsse). In besonderem Ausmaß sind sie jedoch das Ergebnis von Wanderungen.

Die Unterschiede der Wanderungsmuster innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz sind frappierend. In den Jahren 2011 bis 2013¹ profitierten zwar alle kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz durch Zuwanderung aus dem Ausland. In den Binnenwanderungen innerhalb Deutschlands zeigt sich derweil die deutliche Spaltung des Landes. In zehn Landkreisen war die Zahl der Fortzüge innerhalb Deutschlands in den Jahren 2011 bis 2013 höher als die Auslandszuwanderung, sodass sie neben den natürlichen Bevölkerungsverlusten außerdem im Saldo durch Abwanderung verloren. In den fünf Städten sowie fünf Landkreisen wurde die Abwanderung innerhalb Deutschlands zumindest durch die Auslandszuwanderung kompensiert. Auf der anderen Seite stehen kreisfreie Städte und Landkreise, die sowohl durch die Zuwanderung aus dem Ausland als auch durch Bevölkerungsgewinne innerhalb des Bundesgebiets profitieren.

Die größte Zuwanderung bezogen auf die Einwohnerzahl hatten in den vergangenen drei Jahren die Städte Koblenz, Frankenthal und Ludwigshafen. Im Saldo aller Wanderungsströme waren dies hier mehr als 8 Zuziehende je 1.000 Einwohner p.a.² Deutliche Wanderungsgewinne verbuchten zudem die Städte Mainz, Landau und Kaiserslautern sowie der Rhein-Pfalz-Kreis (mehr als 6 Zuziehende je 1.000 Einwohner p.a.). Derweil wanderten aus den ländlichen Bereichen des Landes Einwohner ab. Am stärksten waren die Abwanderungen in den Landkreisen Birkenfeld und Kusel.

¹ Die Ergebnisse einzelner Jahre sind auf Kreisebene teils sehr volatil. Daher werden hier die letzten drei Jahre am derzeitigen Datenrand betrachtet. Die Kreisergebnisse für das Jahr 2014 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

² Hierin sind jedoch teilweise Effekte durch die Einführung von Zweitwohnsitzsteuern enthalten.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung, 31.12.2012 bis 30.06.2014

| | Einwohner | | Veränderung | |
|--|------------------|------------------|-------------|-----------------|
| | 31.12.2012 | 30.06.14 | in % | abs. |
| Rheinland-Pfalz | 3.990.278 | 4.000.724 | +0,3 | + 10.446 |
| Schwarmstadt | | | | |
| Ludwigshafen | 160.179 | 162.312 | + 1,3 | + 2.133 |
| Mainz | 202.756 | 205.347 | + 1,3 | + 2.591 |
| Worms | 79.727 | 80.631 | + 1,1 | + 904 |
| Landau in der Pfalz | 43.641 | 43.988 | + 0,8 | + 347 |
| Trier | 106.544 | 107.483 | + 0,9 | + 939 |
| Südliche Weinstraße | 108.752 | 109.474 | + 0,7 | + 722 |
| Ahrweiler | 125.837 | 126.276 | + 0,3 | + 439 |
| Bad Dürkheim | 130.927 | 131.153 | + 0,2 | + 226 |
| Suburbanisierungsgewinner | | | | |
| Frankenthal (Pfalz) | 47.035 | 47.486 | + 1,0 | + 451 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 148.079 | 149.588 | + 1,0 | + 1.509 |
| Mainz-Bingen | 202.222 | 203.839 | + 0,8 | + 1.617 |
| Trier-Saarburg | 143.893 | 144.770 | + 0,6 | + 877 |
| Mayen-Koblenz | 210.035 | 209.971 | - 0,0 | - 64 |
| Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung | | | | |
| Koblenz* | 109.779 | 110.823 | + 1,0 | + 1.044 |
| Kaiserslautern (KS) | 97.112 | 97.240 | + 0,1 | + 128 |
| Ausgeglichener Kreis | | | | |
| Germersheim | 124.889 | 125.592 | + 0,6 | + 703 |
| Neustadt a. d. W. | 52.268 | 52.579 | + 0,6 | + 311 |
| Alzey-Worms | 125.173 | 125.656 | + 0,4 | + 483 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 95.946 | 96.193 | + 0,3 | + 247 |
| Bad Kreuznach | 155.306 | 155.693 | + 0,2 | + 387 |
| Speyer | 49.764 | 49.776 | + 0,0 | + 12 |
| Neuwied | 179.812 | 179.402 | - 0,2 | - 410 |
| Schrumpfender Kreis | | | | |
| Rhein-Hunsrück-Kreis** | 101.002 | 101.891 | (+ 0,9) | (+ 889) |
| Westerwaldkreis | 198.852 | 199.031 | + 0,1 | + 179 |
| Bernkastel-Wittlich | 110.833 | 110.901 | + 0,1 | + 68 |
| Kaiserslautern (LK) | 104.443 | 104.165 | - 0,3 | - 278 |
| Pirmasens | 40.267 | 40.130 | - 0,3 | - 137 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 121.838 | 121.376 | - 0,4 | - 462 |
| Zweibrücken | 34.064 | 33.923 | - 0,4 | - 141 |
| Donnersbergkreis | 75.508 | 75.101 | - 0,5 | - 407 |
| Vulkaneifel | 61.073 | 60.734 | - 0,6 | - 339 |
| Altenkirchen (Ww.) | 129.166 | 128.356 | - 0,6 | - 810 |
| Birkenfeld | 81.135 | 80.573 | - 0,7 | - 562 |
| Südwestpfalz | 97.180 | 96.446 | - 0,8 | - 734 |
| Kusel | 71.766 | 70.816 | - 1,3 | - 950 |
| Cochem-Zell** | 63.475 | 62.009 | (- 2,3) | (- 1.466) |

* Bevölkerungsstand zum 31.12.2012 korrigiert aufgrund der Zweitwohnsitzsteuereinführung

** Gebietsneugliederung. Anmerkung: Sortierung nach Kreistypisierung³

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

³ Die kreisfreien Städte und Landkreise wurden auf Basis ihrer Wanderungsverflechtungen (2009 bis 2012) fünf Kreistypen zugeordnet: Schwarmstadt: Wanderungsgewinne aus praktisch allen Richtungen (außer Suburbanisierung); Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung: Wanderungsgewinne nur durch Zuwanderung aus der Region; Suburbanisierungsgewinner: Wanderungsgewinne durch Überschwappeffekt aus der Kernstadt; schrumpfende Kreise: Wanderungsverluste in praktisch alle Richtungen; ausgeglichene Kreise: wenig Bewegungen über die Grenzen oder sich aufhebende Effekte. Vgl. Gutachten „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“.

Abbildung 3: Wanderungssalden, 2011 bis 2013

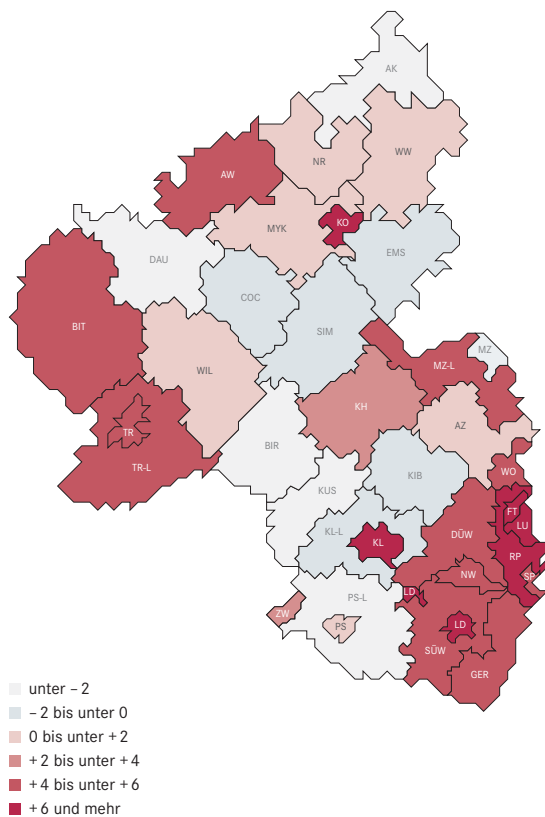
| | Deutschland | davon | | Ausland | Insgesamt |
|--|----------------|------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| | | RLP | übriges Deutschland | | |
| Rheinland-Pfalz | - 9.854 | + 0 | - 9.854 | + 47.576 | + 37.722 |
| Wanderungssaldo insgesamt negativ | | | | | |
| Altenkirchen (Ww.) | - 1.210 | + 14 | - 1.224 | + 295 | - 915 |
| Birkenfeld | - 1.403 | - 370 | - 1.033 | + 551 | - 852 |
| Kusel | - 896 | - 310 | - 586 | + 153 | - 743 |
| Südwestpfalz | - 925 | - 350 | - 575 | + 286 | - 639 |
| Kaiserslautern (LK) | - 768 | - 325 | - 443 | + 213 | - 555 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | - 914 | - 243 | - 671 | + 402 | - 512 |
| Vulkaneifel | - 974 | - 580 | - 394 | + 484 | - 490 |
| Rhein-Lahn-Kreis | - 1.112 | - 166 | - 946 | + 698 | - 414 |
| Donnersbergkreis | - 493 | - 141 | - 352 | + 369 | - 124 |
| Cochem-Zell | - 630 | - 366 | - 264 | + 617 | - 13 |
| Wanderungssaldo insgesamt positiv – Abwanderung Deutschland | | | | | |
| Pirmasens | - 109 | + 336 | - 445 | + 263 | + 154 |
| Westerwaldkreis | - 929 | + 410 | - 1.339 | + 1.170 | + 241 |
| Zweibrücken | - 91 | + 181 | - 272 | + 365 | + 274 |
| Bernkastel-Wittlich | - 863 | - 192 | - 671 | + 1.322 | + 459 |
| Neuwied | - 134 | + 200 | - 334 | + 775 | + 641 |
| Speyer | - 11 | - 56 | + 45 | + 656 | + 645 |
| Alzey-Worms | - 513 | + 53 | - 566 | + 1.251 | + 738 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | - 455 | + 27 | - 482 | + 1.671 | + 1.216 |
| Worms | - 187 | + 253 | - 440 | + 1.571 | + 1.384 |
| Kaiserslautern (KS) | - 18 | + 1.043 | - 1.061 | + 1.781 | + 1.763 |
| Wanderungssaldo insgesamt positiv – Zuwanderung Deutschland | | | | | |
| Neustadt a. d. W. | + 219 | + 192 | + 27 | + 564 | + 783 |
| Landau in der Pfalz | + 577 | + 188 | + 389 | + 382 | + 959 |
| Mayen-Koblenz | + 280 | + 869 | - 589 | + 748 | + 1.028 |
| Frankenthal (Pfalz) | + 607 | + 319 | + 288 | + 689 | + 1.296 |
| Südliche Weinstraße | + 610 | + 537 | + 73 | + 878 | + 1.488 |
| Bad Kreuznach | + 347 | + 861 | - 514 | + 1.151 | + 1.498 |
| Ahrweiler | + 648 | + 235 | + 413 | + 1.104 | + 1.752 |
| Germersheim | + 43 | - 255 | + 298 | + 1.723 | + 1.766 |
| Bad Dürkheim | + 597 | + 644 | - 47 | + 1.244 | + 1.841 |
| Trier-Saarburg | + 256 | + 865 | - 609 | + 1.764 | + 2.020 |
| Mainz-Bingen | + 861 | + 798 | + 63 | + 2.499 | + 3.360 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | + 1.781 | + 1.603 | + 178 | + 1.726 | + 3.507 |
| Koblenz* | + 2.819 | + 1.841 | + 978 | + 1.008 | + 3.827 |
| Ludwigshafen* | + 475 | - 987 | + 1.462 | + 3.688 | + 4.163 |
| Mainz | + 1.632 | + 1.103 | + 529 | + 2.867 | + 4.499 |
| Trier** | - 8.971 | - 8.231 | - 740 | + 10.648 | + 1.677 |

* Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2012

** Wegen Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber verzerrt

Quelle: Destatis, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Abbildung 4: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner p. a., 2011 bis 2013



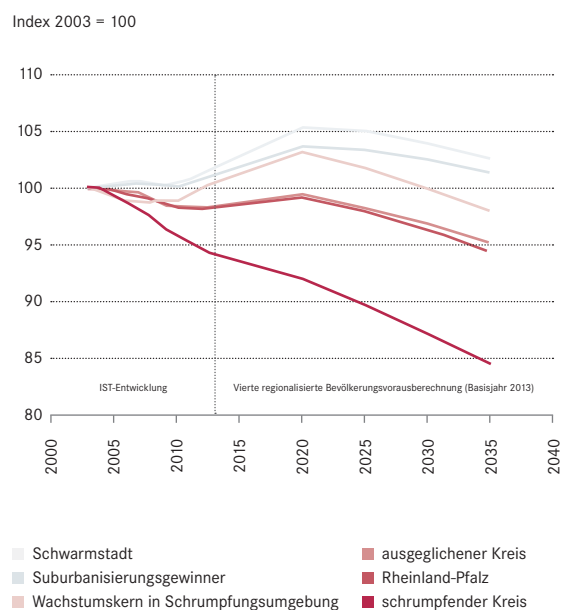
Quelle: Destatis, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Diese Entwicklungen und Wanderungsstrukturen spiegeln sich auch in der im Sommer 2015 veröffentlichten vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wider. Den Berechnungen zufolge steigt die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2020 insgesamt leicht an, bis zum Jahr 2035 verringert sie sich jedoch auf dann rd. 3,84 Mio. Einwohner.

Die kleinräumigen Ergebnisse innerhalb des Landes decken sich weitestgehend mit den fünf Kreistypen. Die demografische Spaltung in Rheinland-Pfalz setzt sich also auch in den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung fort. Die erwartete Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den Schwarmstädten, bei den Suburbanisierungsgewinnern und den zwei Wachstumskernen in Schrumpfungsumgebung fällt demzufolge überdurchschnittlich aus. Die ausgeglichenen Kreise entwickeln sich ungefähr so wie im Landesdurchschnitt und die schrumpfenden Kreise verlieren kontinuierlich weiter an Einwohnern.

Ab dem Jahr 2020 sieht die Bevölkerungsvorausberechnung landesweit eine Abnahme der Bevölkerung. Nur die Städte Ludwigshafen und Mainz sowie der Landkreis Trier-Saarburg wachsen demnach zwischen den Jahren 2020 und 2025 noch leicht. Danach ist die Entwicklung den Berechnungen zufolge aber auch dort negativ. Diese Ergebnisse spiegeln also nicht

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung, Ist-Entwicklung 2003 bis 2013 und Vorausberechnung bis 2035 (mittlere Variante)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

wider, dass sich das Schwarmverhalten fortsetzt oder sogar verstärken könnte, was zu einer weiteren Zunahme der Konzentration der immer kleiner werdenden (jungen) Generationen in ausgewählten Städten zulasten der ländlichen Gebiete führen könnte.

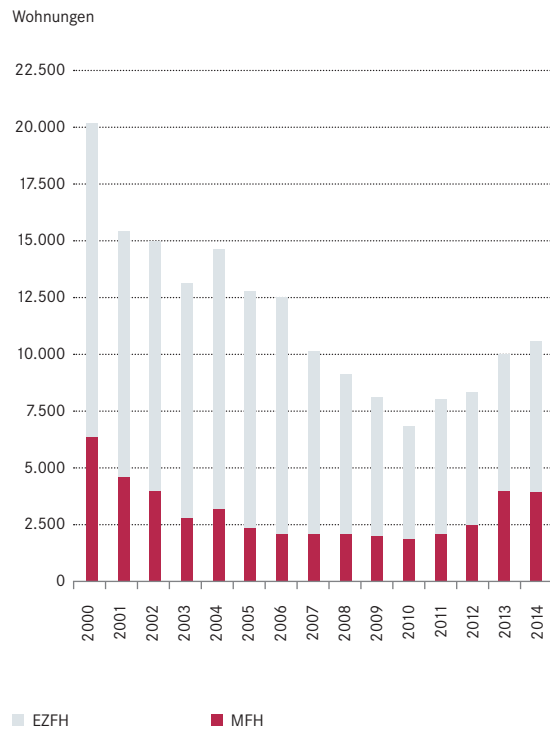
Die aktuelle Flüchtlingswelle nach Deutschland hat jedoch bereits jetzt die Rahmenbedingungen verändert. Für die Jahre 2014 und 2015 ist von einer deutlich höheren Zuwanderung aus dem Ausland auszugehen. Zudem wird der „Flüchtlingsstrom“ bisher noch weitestgehend behördlich gelenkt. Es bleibt zu beobachten, wie sich die in Zukunft anerkannten und dann auch in ihrer Wohnortwahl freien Flüchtlinge innerhalb Deutschlands und innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz verteilen werden und welchen Einfluss dies auf die bis dato regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen haben wird.

Wohnungsbautätigkeit

Die Zahl der Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz hat sich in den vergangenen vier Jahren positiv entwickelt. Im Jahr 2014 wurden im Land rund 10.600 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Dies sind 55% mehr als noch im Jahr 2010. Diese Entwicklung ist insbesondere dem Geschößwohnungsbau geschuldet: In den Jahren 2013 und 2014 entstanden in Rheinland-Pfalz jährlich rund 3.900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und damit so viele wie seit Anfang des Jahrtausends nicht mehr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) hat seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2010 wieder deutlich zugenommen. Im Jahr 2014 wurden rund 6.700 Wohnungen in EZFH fertiggestellt.

Die regionale Struktur der Wohnungsfertigstellungen hat sich in den vergangenen Jahren innerhalb des Landes verschoben. In den Schwarmstädten wurden in den Jahren 2013 und 2014 3,3 Wohnungen je 1.000

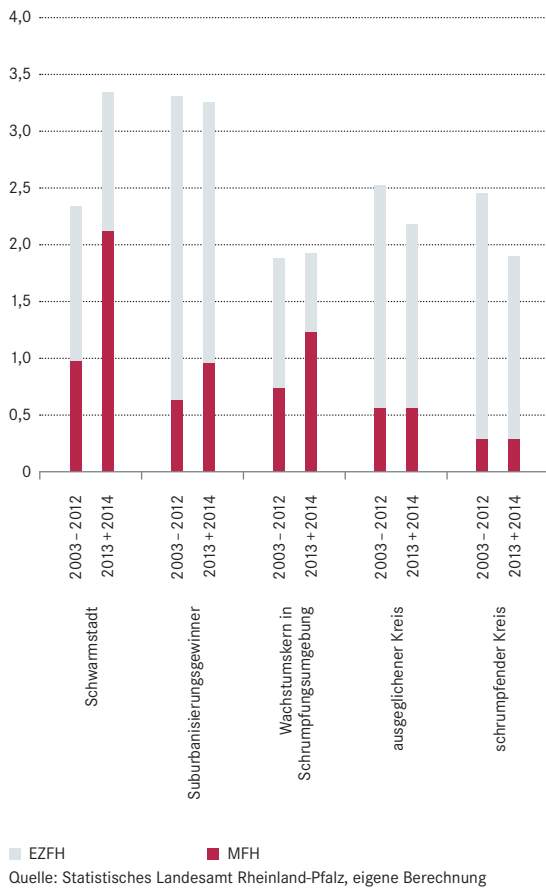
Abbildung 6: Baufertigstellungen im Wohnbau, 2000 bis 2014



Einwohner p. a. fertiggestellt. Dies ist eine deutliche Zunahme von zuvor 2,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner p. a. (2003 bis 2012). Die Neubauintensität ist in den Schwarmstädten damit aktuell sogar etwas höher als in den Suburbanisierungskreisen (ungefähr unverändert rd. 3,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner p. a.). In den schrumpfenden Kreisen wurden in den letzten zwei Jahren mit 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner p. a. hingegen weniger Wohnungen gebaut als zuvor. Diese Entwicklung ist positiv zu bewerten, da nun mehr neue Wohnungen in den wachsenden Regionen entstehen und gleichzeitig werden es in den schrumpfenden Regionen weniger, die dort zumindest im Saldo nur die Leerstände erhöht haben. In den

Abbildung 7: Baufertigstellungen, 2003 bis 2014

Anzahl Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner p. a.



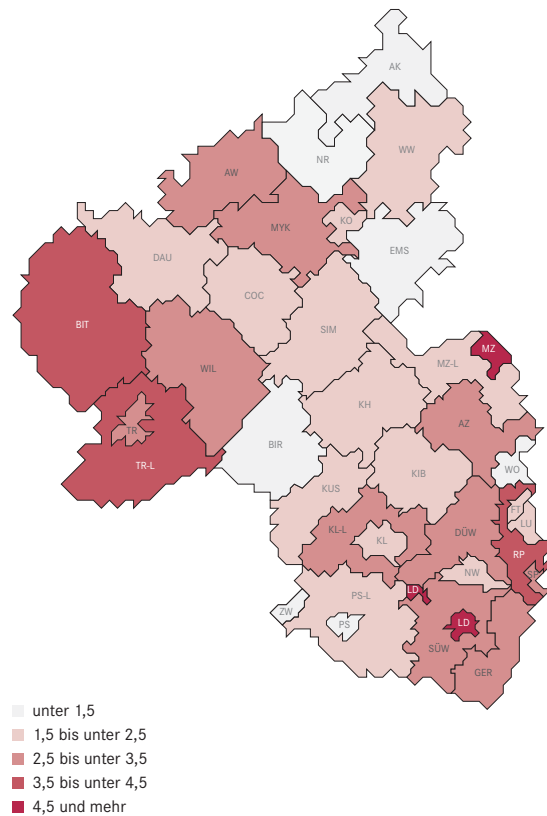
Jahren 2003 bis 2012 war die Neubauintensität in den schrumpfenden Kreisen (rd. 2,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a.) noch höher als in den Schwarmstädten.

Insbesondere in den Städten Landau, Mainz und Koblenz hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2013 und 2014 stark zugenommen. Hier hat sich der Neubau im Vergleich zu den Jahren 2011 und 2012 mehr als verdoppelt. In den Städten Landau (rd. 7,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a.) und Mainz (5,4) war die Neubauintensität somit landesweit am höchsten. Überdurchschnittlich viele Wohnungen wurden zudem im Landkreis Trier-Saarburg (4,5) und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm (4,1) gebaut. In

Koblenz lag die Neubauintensität hingegen, trotz der Verdoppelung am aktuellen Datenrand, mit 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a. deutlich unter dem Landesdurchschnitt (2,5). Besonders wenig neue Wohnungen entstanden außerdem in der Stadt Pirmasens und im Landkreis Birkenfeld sowie in der Stadt Worms (jeweils 0,9).

Die Zahl der Baugenehmigungen, als Frühindikator für die Entwicklung der Bautätigkeit, erreichte im Jahr 2009 etwas früher ihren Tiefpunkt als die Zahl der Baufertigstellungen. In Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2013 rd. 12.300 Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt und damit wieder ungefähr so viele wie im Jahr 2006. Insbesondere in der Stadt Mainz

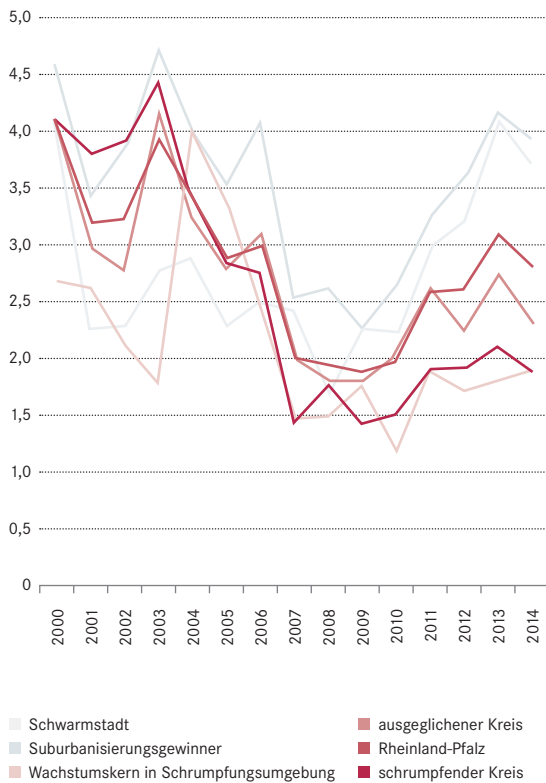
Abbildung 8: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner p.a., 2013 und 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abbildung 9: Baugenehmigungen, 2000 bis 2015

Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

wurden dabei alleine im Jahr 2013 mit 1.583 Wohnungen so viele Wohnungen genehmigt wie in den beiden Jahren 2011 und 2012 zusammen. Im Jahr 2014 ging die Zahl der genehmigten Wohnungen in Rheinland-Pfalz zwar um 1.100 auf 11.200 Wohnungen zurück, damit waren es aber immer noch knapp 50% mehr als im Jahr 2009. Für das erste Halbjahr 2015 vermeldet das Statistische Landesamt derweil wieder 2% mehr genehmigte neue Wohnungen in Wohngebäuden als im Vorjahreszeitraum.

Das regionale Muster ist naturgemäß ähnlich wie bei den Baufertigstellungen. Die positive Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen in den wachsenden Regionen setzt dabei entsprechend etwas früher ein.⁴

Wohnungsleerstand

Die demografische Spaltung des Landes bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungsleerstand. Aktuelle Entwicklungen des marktaktiven Leerstands in Geschosswohnungen⁵ lassen sich mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex darstellen. Dieser misst jährlich die Zahl marktaktiv leer stehender Geschosswohnungen in Deutschland (zur Methodik vgl. Exkurs). In Rheinland-Pfalz standen demzufolge im Jahr 2013 rund 24.500 Geschosswohnungen leer. Dies entspricht einer (marktaktiven) Leerstandsquote von 3,4%. Das Land Rheinland-Pfalz liegt damit leicht über dem bundesweiten Durchschnitt (3,1%). Der Leerstand hat sich im Landesdurchschnitt in den vergangenen Jahren kaum verändert. Er ist in den letzten zwei Jahren minimal zurückgegangen. In den Jahren 2009 bis 2011 lag er noch bei rund 3,5%.

Das Niveau und insbesondere die Dynamik des Leerstands innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz folgen dabei weitestgehend der auseinandergehenden Bevölkerungsentwicklung. In den schrumpfenden Kreisen nimmt der ohnehin meist bereits überdurchschnittliche Leerstand weiter zu. Auf der anderen Seite sinkt der Leerstand in den wachsenden Regionen. Am geringsten war der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen im Jahr 2013 in den Städten Mainz (1,4%), Trier (1,6%) und Frankenthal (1,6%) sowie im Landkreis Germersheim (0,8%) und im Rheinland-Pfalz-Kreis (1,6%). In den Landkreisen Vulkaneifel (6,6%), Birkenfeld (6,8%) und Südwestpfalz (7,4%) und in der Stadt Pirmasens (9,0%) lag der Leerstand hingegen deutlich über dem Landesdurchschnitt.

⁴ Die rückläufige Dynamik in den Schwarmstädten am aktuellen Datenrand sollte dabei aufgrund der außergewöhnlich hohen Zahl an Baugenehmigungen in der Stadt Mainz im Jahr 2013 nicht überinterpretiert werden.

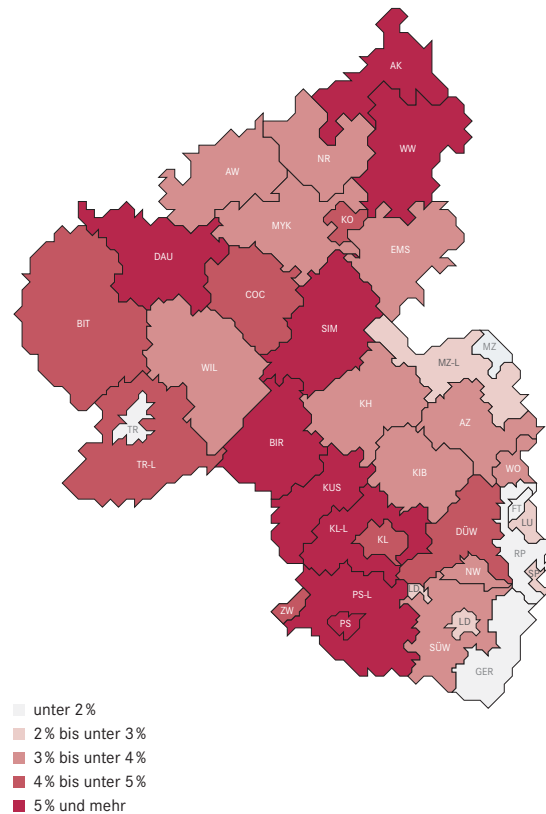
⁵ Der marktaktive Leerstands erhebt ausschließlich das Teilssegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären.

EXKURS**CBRE-empirica-Leerstandsindex
2009 bis 2013**

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 800.000 Wohneinheiten). CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Mikrozensus-Leerstände, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen aus den Jahren 2005 bis 2009). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2005 bis 2009) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in die Schätzwerte des marktaktiven Leerstands mit ein.

**Abbildung 10: Marktaktiver Leerstand
in Mehrfamilienhäusern in Rheinland-Pfalz, 2013**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Entwicklung der Mieten und Kaufpreise

Im ersten Halbjahr 2015 betrug der Median der Angebotsmieten bei Neuanmietung einer Wohnung in Rheinland-Pfalz 6,21 Euro/m². Seit dem Jahr 2013 sind die Mieten damit um +0,29 Euro/m² bzw. +4,9% gestiegen. Dies ist ein etwas geringerer Anstieg als im bundesweiten Durchschnitt (+0,37 Euro/m² bzw. +5,7%). Die Mieten steigen damit am aktuellen Datenrand sowohl in Rheinland-Pfalz als auch im Bundesdurchschnitt stärker als der Verbraucherpreisindex (Anstieg um +2,4% von Januar 2013 bis Juni 2015).

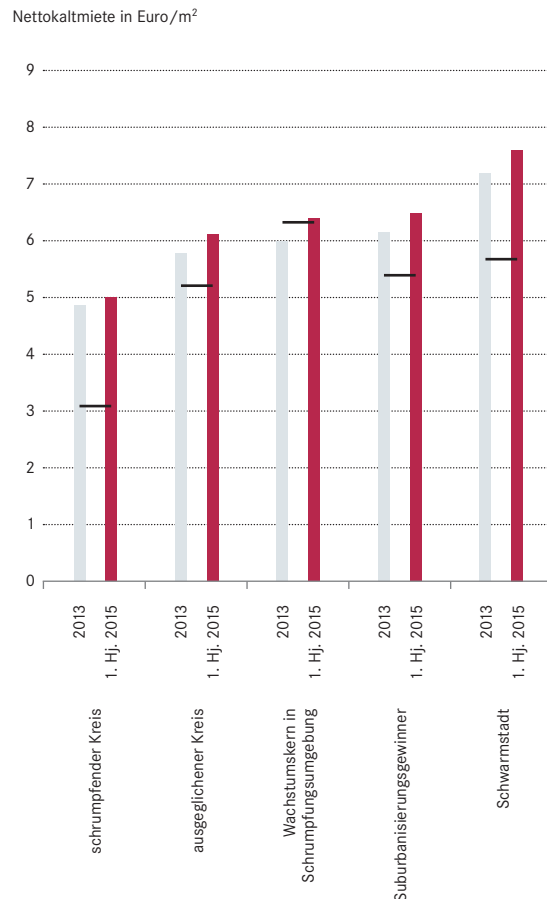
Die regionalen Unterschiede innerhalb des Landes lassen sich bereits grob anhand der Kreistypen darstellen. Denn auch sie folgen grundsätzlich dem Muster der demografischen Spaltung. In den schrumpfenden Kreisen lag die durchschnittliche Miete im ersten Halbjahr 2015 mit rd. 5,00 Euro/m² deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Zudem war der Mietanstieg mit rd. +3% deutlich geringer als im restlichen Land (je nach Kreistyp zwischen 5,2% und 6,3%). Die Kreistypen spiegeln zudem das Stadt-Land-Gefälle wider. So ist in den Schwarmstädten das Mietniveau mit 7,60 Euro/m² deutlich höher als der Landesdurchschnitt von 6,21 Euro/m².

Auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise zeigen sich noch erheblichere Unterschiede im Niveau und in der Dynamik. Mit Abstand am teuersten waren Mietwohnungen im ersten Halbjahr 2015 in der Stadt Mainz mit 10,00 Euro/m² (Anstieg um +5,3% seit dem Jahr 2013). In der zweitteuersten Stadt im Land, in Trier, war die Entwicklung in den vergangenen drei Jahren hingegen etwas moderater. Hier betrug der Anstieg seit 2013 +3,1%, auf nun 8,25 Euro/m². Die Mieten für Neubauwohnungen liegen derweil in Mainz und Trier mit rd. 11 bzw. 10 Euro/m² naturgemäß über den Durchschnittsmieten aller Wohnungsangebote.

Am stärksten war der Mietanstieg am aktuellen Datenrand in Koblenz (+10,5% auf nun 6,44 Euro/m²). Diese Entwicklung sollte auch angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt weiter beobachtet werden. Deutlich überdurchschnittlich waren zudem die Anstiege in der Stadt Ludwigshafen (+8,1% auf 7,21 Euro/m²), dem Landkreis Germersheim (+9,3% auf 6,56 Euro/m²) und dem Rhein-Lahn-Kreis (+8,3% auf 5,33 Euro/m²). Beachtlich ist hingegen die geringe Dynamik der Mietentwicklung in den Städten Speyer und Kaiserslautern. Hier haben sich die mittleren Angebotsmieten bei Neuvermietung am aktuellen Datenrand mit +0,1% bzw. +1,5% kaum verändert. Auch in den Landkreisen Kusel und Birkenfeld (-0,6% bzw. +0,4%) stagnieren die Mieten. Hier, in fünf weiteren Landkreisen und der Stadt Pirmasens liegt der Median der Angebotsmieten bei Neuvermietung im ersten Halbjahr 2015 weiterhin unter 5,00 Euro/m².

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Rheinland-Pfalz zuletzt stärker als die Mieten gestiegen. Im Landesdurchschnitt betrug der Anstieg von 2013 bis zum ersten Halbjahr 2015 +13,8% auf 1.644 Euro/m². Die Unterschiede sind auch bei den Kaufpreisen erheblich und folgen dem bekannten Muster. In Pirmasens (707 Euro/m²) und fünf weiteren Landkreisen betrug der Kaufpreis im Median unter 1.000 Euro/m². Gleichzeitig waren hier auch die Preisstei-

Abbildung 11: Neuvertragsmieten und deren Entwicklung in Rheinland-Pfalz, 2013 und 2015



■ Veränderung in %
 Anmerkung: sortiert nach Median 1. Halbjahr 2015. Die dargestellten Werte können leicht von zuvor veröffentlichten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Mieten erfasst werden. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

gerungen unterdurchschnittlich. In Trier, Landau und Mainz kosten Eigentumswohnungen hingegen mehr als 2.500 Euro/m². Außergewöhnlich hohe Anstiege der Kaufpreise wie in Landau (+50%) oder dem Rhein-Hunsrück-Kreis und dem Landkreis Cochem-Zell (+84% bzw. +63%) sind zum einen durch einen zuletzt höheren Anteil an Neubauobjekten an allen Angeboten und zum anderen auch durch einen Basiseffekt (Anstieg ausgehend von einem niedrigen Niveau) zu erklären und sollten nicht überbewertet werden.

Abbildung 12: Neuvertragsmieten und deren Entwicklung in Rheinland-Pfalz, 2013 bis 2015

| | Nettokaltmiete in Euro/m ² (Median) | | | Veränderung 2013 bis 1. Hj. 2015 | |
|-------------------------|--|-------------|-------------|----------------------------------|------------------------|
| | 2013 | 2014 | 1. Hj. 2015 | in % | in Euro/m ² |
| Rheinland-Pfalz | 5,92 | 6,09 | 6,21 | + 4,9 | + 0,29 |
| Mainz | 9,50 | 9,72 | 10,00 | + 5,3 | + 0,50 |
| Trier | 8,00 | 8,00 | 8,25 | + 3,1 | + 0,25 |
| Mainz-Bingen | 7,00 | 7,33 | 7,41 | + 5,8 | + 0,41 |
| Speyer | 7,32 | 7,47 | 7,33 | + 0,1 | + 0,01 |
| Landau in der Pfalz | 6,82 | 7,18 | 7,30 | + 7,0 | + 0,48 |
| Ludwigshafen | 6,67 | 6,99 | 7,21 | + 8,1 | + 0,54 |
| Koblenz | 6,08 | 6,44 | 6,72 | + 10,5 | + 0,64 |
| Neustadt a. d. W. | 6,45 | 6,51 | 6,67 | + 3,4 | + 0,22 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 6,38 | 6,51 | 6,67 | + 4,5 | + 0,29 |
| Germersheim | 6,00 | 6,31 | 6,56 | + 9,3 | + 0,56 |
| Trier-Saarburg | 6,29 | 6,41 | 6,50 | + 3,3 | + 0,21 |
| Worms | 6,14 | 6,43 | 6,50 | + 5,9 | + 0,36 |
| Bad Dürkheim | 6,13 | 6,27 | 6,50 | + 6,0 | + 0,37 |
| Frankenthal (Pfalz) | 6,14 | 6,43 | 6,46 | + 5,2 | + 0,32 |
| Südliche Weinstraße | 5,88 | 6,00 | 6,21 | + 5,6 | + 0,33 |
| Ahrweiler | 5,81 | 6,07 | 6,13 | + 5,5 | + 0,32 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 5,63 | 5,97 | 6,07 | + 7,8 | + 0,44 |
| Alzey-Worms | 5,65 | 5,88 | 6,01 | + 6,4 | + 0,36 |
| Kaiserslautern (KS) | 5,91 | 6,05 | 6,00 | + 1,5 | + 0,09 |
| Bad Kreuznach | 5,60 | 5,72 | 5,95 | + 6,3 | + 0,35 |
| Kaiserslautern (LK) | 5,50 | 5,61 | 5,56 | + 1,1 | + 0,06 |
| Bernkastel-Wittlich | 5,13 | 5,43 | 5,50 | + 7,2 | + 0,37 |
| Mayen-Koblenz | 5,06 | 5,25 | 5,43 | + 7,3 | + 0,37 |
| Neuwied | 5,30 | 5,33 | 5,39 | + 1,7 | + 0,09 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 4,92 | 5,10 | 5,33 | + 8,3 | + 0,41 |
| Donnersbergkreis | 5,15 | 5,24 | 5,26 | + 2,1 | + 0,11 |
| Westerwaldkreis | 5,00 | 5,08 | 5,06 | + 1,2 | + 0,06 |
| Zweibrücken | 4,84 | 4,91 | 5,00 | + 3,3 | + 0,16 |
| Vulkaneifel | 4,83 | 4,74 | 4,88 | + 1,0 | + 0,05 |
| Altenkirchen (Ww.) | 4,71 | 4,74 | 4,87 | + 3,4 | + 0,16 |
| Kusel | 4,90 | 5,00 | 4,87 | - 0,6 | - 0,03 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 4,50 | 4,70 | 4,72 | + 4,9 | + 0,22 |
| Südwestpfalz | 4,58 | 4,58 | 4,67 | + 2,0 | + 0,09 |
| Cochem-Zell | 4,50 | 4,66 | 4,64 | + 3,2 | + 0,15 |
| Birkenfeld | 4,50 | 4,44 | 4,52 | + 0,4 | + 0,02 |
| Pirmasens | 4,10 | 4,17 | 4,27 | + 4,1 | + 0,17 |

Anmerkung: sortiert nach Median 1. Halbjahr 2015. Die dargestellten Werte können leicht von zuvor veröffentlichten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Mieten erfasst werden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Abbildung 13: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2013 bis 2015

| | Kaufpreis in Euro/m ² (Median) | | | Veränderung 2013 bis 1. Hj. 2015 | |
|-------------------------|---|--------------|--------------|----------------------------------|------------------------|
| | 2013 | 2014 | 1. Hj. 2015 | in % | in Euro/m ² |
| Rheinland-Pfalz | 1.445 | 1.528 | 1.644 | + 13,8 | + 199 |
| Trier | 2.500 | 2.639 | 2.856 | + 14,2 | + 355 |
| Landau in der Pfalz | 1.798 | 2.208 | 2.693 | + 49,8 | + 895 |
| Mainz | 2.255 | 2.404 | 2.648 | + 17,5 | + 394 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 2.098 | 2.250 | 2.402 | + 14,4 | + 303 |
| Trier-Saarburg | 2.173 | 2.300 | 2.380 | + 9,5 | + 207 |
| Bernkastel-Wittlich | 1.829 | 2.063 | 2.229 | + 21,9 | + 400 |
| Mainz-Bingen | 1.810 | 1.990 | 2.103 | + 16,2 | + 293 |
| Cochem-Zell | 1.191 | 1.056 | 1.940 | + 63,0 | + 750 |
| Speyer | 1.858 | 1.895 | 1.931 | + 3,9 | + 73 |
| Ahrweiler | 1.561 | 1.714 | 1.926 | + 23,4 | + 365 |
| Neustadt a. d. W. | 1.615 | 1.914 | 1.830 | + 13,3 | + 214 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 1.610 | 1.675 | 1.759 | + 9,2 | + 148 |
| Koblenz | 1.610 | 1.713 | 1.738 | + 8,0 | + 129 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 923 | 1.200 | 1.696 | + 83,8 | + 773 |
| Mayen-Koblenz | 1.303 | 1.448 | 1.695 | + 30,1 | + 392 |
| Bad Dürkheim | 1.546 | 1.675 | 1.680 | + 8,7 | + 134 |
| Südliche Weinstraße | 1.438 | 1.552 | 1.615 | + 12,3 | + 177 |
| Germersheim | 1.450 | 1.546 | 1.573 | + 8,5 | + 123 |
| Ludwigshafen am Rhein | 1.319 | 1.398 | 1.556 | + 18,0 | + 237 |
| Bad Kreuznach | 1.429 | 1.350 | 1.480 | + 3,6 | + 51 |
| Worms | 1.321 | 1.358 | 1.400 | + 6,0 | + 79 |
| Frankenthal (Pfalz) | 1.213 | 1.365 | 1.353 | + 11,5 | + 140 |
| Alzey-Worms | 1.222 | 1.267 | 1.326 | + 8,6 | + 105 |
| Neuwied | 1.142 | 1.200 | 1.250 | + 9,5 | + 108 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 1.135 | 1.147 | 1.204 | + 6,1 | + 69 |
| Kaiserslautern (KS) | 1.078 | 1.118 | 1.132 | + 5,0 | + 54 |
| Kaiserslautern (LK) | 1.067 | 1.158 | 1.129 | + 5,8 | + 62 |
| Westerwaldkreis | 1.096 | 1.075 | 1.087 | - 0,8 | - 9 |
| Kusel | 957 | 1.056 | 1.029 | + 7,6 | + 73 |
| Zweibrücken | 1.000 | 1.032 | 1.017 | + 1,7 | + 17 |
| Altenkirchen (Ww.) | 908 | 948 | 999 | + 10,1 | + 91 |
| Vulkaneifel | 1.033 | 889 | 983 | - 4,8 | - 50 |
| Donnersbergkreis | 1.000 | 1.000 | 974 | - 2,5 | - 25 |
| Südwestpfalz | 840 | 907 | 900 | + 7,1 | + 60 |
| Birkenfeld | 970 | 657 | 718 | - 26,0 | - 252 |
| Pirmasens | 660 | 690 | 707 | + 7,2 | + 47 |

Anmerkung: sortiert nach Median 1. Halbjahr 2015. Die dargestellten Werte können leicht von zuvor veröffentlichten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Preise erfasst werden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Abbildung 14: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz, 2013 bis 2015

| | Kaufpreis in Euro/m ² (Median) | | | Veränderung 2013 bis 1. Hj. 2015 | |
|-------------------------|---|--------------|--------------|----------------------------------|------------------------|
| | 2013 | 2014 | 1. Hj. 2015 | in % | in Euro/m ² |
| Rheinland-Pfalz | 1.409 | 1.446 | 1.490 | + 5,7 | + 80 |
| Mainz | 2.459 | 2.633 | 2.838 | + 15,4 | + 379 |
| Speyer | 2.020 | 2.234 | 2.324 | + 15,0 | + 304 |
| Landau in der Pfalz | 1.841 | 2.008 | 2.185 | + 18,6 | + 343 |
| Koblenz | 1.750 | 2.020 | 2.059 | + 17,6 | + 309 |
| Trier | 1.885 | 1.946 | 1.951 | + 3,5 | + 66 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 1.780 | 1.867 | 1.945 | + 9,2 | + 165 |
| Mainz-Bingen | 1.800 | 1.773 | 1.897 | + 5,4 | + 97 |
| Ludwigshafen | 1.658 | 1.757 | 1.830 | + 10,4 | + 172 |
| Frankenthal (Pfalz) | 1.788 | 1.786 | 1.767 | - 1,1 | - 21 |
| Germersheim | 1.781 | 1.720 | 1.759 | - 1,2 | - 22 |
| Neustadt a. d. W. | 1.832 | 1.830 | 1.758 | - 4,1 | - 75 |
| Südliche Weinstraße | 1.608 | 1.647 | 1.626 | + 1,1 | + 18 |
| Worms | 1.534 | 1.653 | 1.587 | + 3,5 | + 53 |
| Bad Dürkheim | 1.472 | 1.562 | 1.571 | + 6,8 | + 99 |
| Alzey-Worms | 1.475 | 1.533 | 1.570 | + 6,5 | + 95 |
| Kaiserslautern (KS) | 1.418 | 1.445 | 1.474 | + 4,0 | + 56 |
| Trier-Saarburg | 1.508 | 1.432 | 1.450 | - 3,8 | - 58 |
| Ahrweiler | 1.383 | 1.400 | 1.422 | + 2,8 | + 39 |
| Mayen-Koblenz | 1.300 | 1.304 | 1.400 | + 7,7 | + 100 |
| Bad Kreuznach | 1.224 | 1.227 | 1.299 | + 6,1 | + 75 |
| Zweibrücken | 1.071 | 1.125 | 1.292 | + 20,6 | + 221 |
| Neuwied | 1.207 | 1.244 | 1.268 | + 5,0 | + 61 |
| Kaiserslautern (LK) | 1.242 | 1.255 | 1.211 | - 2,5 | - 31 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 1.056 | 1.080 | 1.106 | + 4,7 | + 50 |
| Südwestpfalz | 999 | 1.040 | 1.075 | + 7,6 | + 76 |
| Pirmasens | 1.043 | 1.034 | 1.042 | - 0,1 | - 1 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 1.000 | 971 | 1.027 | + 2,7 | + 27 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 1.038 | 992 | 1.020 | - 1,7 | - 17 |
| Donnersbergkreis | 1.079 | 1.086 | 1.019 | - 5,6 | - 60 |
| Vulkaneifel | 919 | 915 | 941 | + 2,4 | + 22 |
| Westerwaldkreis | 894 | 893 | 933 | + 4,3 | + 38 |
| Bernkastel-Wittlich | 864 | 869 | 858 | - 0,6 | - 6 |
| Altenkirchen (Ww.) | 861 | 833 | 844 | - 2,0 | - 17 |
| Cochem-Zell | 814 | 767 | 809 | - 0,5 | - 4 |
| Kusel | 741 | 790 | 774 | + 4,5 | + 33 |
| Birkenfeld | 709 | 680 | 659 | - 7,0 | - 50 |

Anmerkung: sortiert nach Median 1. Halbjahr 2015. Die dargestellten Werte können leicht von zuvor veröffentlichten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Preise erfasst werden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich seit dem Jahr 2013 im Landesdurchschnitt hingegen mit +5,7% etwas weniger stark verteuert als Eigentumswohnungen, was wenig erstaunlich ist, da der Anteil der schrumpfenden Regionen an allen Einfamilienhäusern größer ist. Im ersten Halbjahr 2015 betrug der Median des Kaufpreises für ein Eigenheim in Rheinland-Pfalz 1.490 Euro/m². Die Spanne des mittleren Kaufpreises reicht von rd. 2.840 Euro/m² in Mainz bis 660 Euro/m² im Landkreis Kusel. In den Städten Mainz, Speyer, Landau und Koblenz waren die Preisanstiege zuletzt überdurchschnittlich. In der Stadt Trier waren die Preise hingegen stabil. Zuletzt sinkende Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gab es in Landkreisen wie Birkenfeld und Altenkirchen.

Fazit

Die demografische Spaltung des Landes hat sich seit Ende 2012 praktisch unverändert fortgesetzt. Der wieder zunehmende Wohnungsneubau wirkt unterdessen entlastend auf die Wohnungsmärkte. Insbesondere hat er sich erfreulicherweise stärker in die Zuwanderungsregionen des Landes verschoben. Die regional unterschiedliche Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise hat sich in Rheinland-Pfalz gleichzeitig weiter fortgesetzt. Zuletzt sind jedoch die Mieten in den Städten Koblenz und Ludwigshafen sogar stärker als in den Städten Mainz und Trier gestiegen, in denen die Ausweitung des Angebotes über Neubau sicherlich bremsend auf die Preise gewirkt haben dürfte. Die hohen Steigerungsraten in Koblenz und Ludwigshafen sollten weiter beobachtet werden.

Die derzeitige Flüchtlingswelle und deren Ausmaß sind in den hier dargestellten Wanderungszahlen und Bevölkerungszahlen am aktuellen Datenrand jedoch noch gar nicht enthalten. Die Zahl der Asylanträge in Deutschland war laut Angaben des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge bereits in den Monaten

Januar bis August 2015 mit rd. 231.000 Erstanträgen (257.000 inklusive Folgeanträgen) doppelt so hoch wie im Gesamtjahr 2013 (110.000 bzw. 127.000). Gleiches gilt für das Land Rheinland-Pfalz. Hier stieg die Zahl der Erstanträge von rd. 5.500 im Jahr 2013 über 8.700 im Jahr 2014 auf 10.500 in den ersten acht Monaten des Jahres 2015 an.

Die Flüchtlingszuwanderung stellt die Kommunen allerorts vor große Herausforderungen. Insbesondere gilt dies für eine angemessene Unterbringung der Asylbegehrenden. Der Wohnungsleerstand verteilt sich derweil sehr unterschiedlich innerhalb des Landes. Eine gezielte Unterbringung – insbesondere von Familien – in den ländlichen Kreisen könnte eine sinnvolle Maßnahme sein. Auch wenn derzeit noch unklar ist, wie viele der Flüchtlinge anerkannt und zumindest mittelfristig in Deutschland bleiben werden, könnte dies positive Nebeneffekte mit sich bringen. Für schrumpfende Regionen birgt dies unter anderem auch die Chance, ihren negativen Wachstumspfad abzuschwächen. Zudem kann die Integration von Familien auf dem Land besser und schneller gelingen, wenn sie in kleineren Gruppen und kleineren Gemeinden statt massenhaft in anonymen Großstädten stattfinden soll. Auf der anderen Seite können gleichzeitig ohnehin angespanntere Wohnungsmärkte in anderen Teilen des Landes entlastet werden.

KONTAKT

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Telefon: 030 884795-0
Telefax: 030 884795-17

> berlin@empirica-institut.de
> www.empirica-institut.de





Mit der Modernisierung des denkmalgeschützten **Gebäudeensembles Hohenzollernhöfe** schafft BASF Wohnen + Bauen attraktiven, zukunftsorientierten Wohnraum in einem gewachsenen Umfeld. Aus den 180 Wohnungen, mit fast gleichem Grundriss, entstehen rund 200 Wohnungen verschiedener Größe: von der Ein- bis zur Sieben-Zimmer-Wohnung. Architekten Prof. Dr. Helmut Lerch, Heidelberg; Bettina Holzleiter, Karlsruhe, Architekturbüro Humpert & Kösel-Humpert, Karlsruhe

Foto/Rendering: BASF Wohnen + Bauen GmbH





WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2014

In Zeiten stark ausgeprägter Nachfragermärkte im Bereich des Mietwohnraums, insbesondere im Segment des preiswerten Wohnraums, gewinnt die soziale Wohnraumförderung zunehmend mehr an Bedeutung. Für viele Investoren ist eine rentierliche Investition in Mietwohngebäude erst durch den Einsatz zinsgünstiger Fördermittel erreichbar.

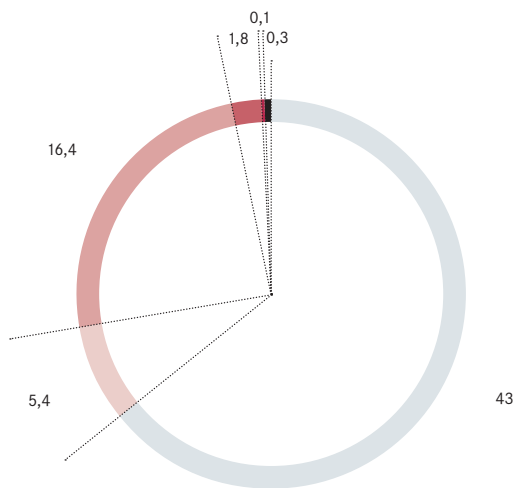
Die soziale Wohnraumförderung ist im Laufe des Jahres 2013 in den wesentlichen Elementen – Wohneigentums- und Mietwohnraumförderung – von Treuhand- auf Eigengeschäft umgestellt worden. Damit ist im Jahr 2014 erstmals ein komplettes Jahresprogramm mit Darlehen der ISB im eigenen Namen und auf eigene Rechnung im Bereich des Mietwohnungsbaus und der Eigentumsförderung abgewickelt wor-

den. Zur Umsetzung der Förderprogramme des Landes hat die ISB im Jahr 2014 Fördermittel in Höhe von rund 67 Mio. Euro bewilligt. Das Ergebnis des Vorjahres mit rund 70,0 Mio. Euro, in dem noch Mittel aus dem Treuhandgeschäft von rund 35 Mio. Euro enthalten waren, konnte nicht ganz erreicht werden. Die Umstellung der Finanzierung der Wohnraumförderung auf eine haushaltsneutrale Förderung mit dem ISB-Darlehen kann als erfolgreich angesehen werden.

Wohneigentum

Mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum unterstützt die ISB den Neubau oder den Erwerb von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Das

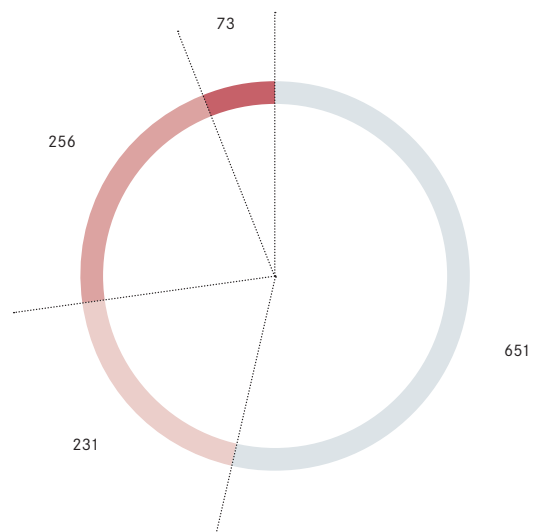
Förderergebnisse 2014 in Mio. Euro



- Wohneigentum
- Modernisierung
- Mietwohnungen
- Wohnen in Orts- und Stadtkernen
- Konversion
- ExWost

Quelle: ISB

Förderergebnisse 2014 in Wohneinheiten



- Wohneigentum
- Modernisierung
- Mietwohnungen
- Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Quelle: ISB

Förderangebot steht Haushalten zur Verfügung, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) um nicht mehr als 60% überschreitet. Haushalte mit Kindern, Schwerbehinderten oder Personen, die einer Pflegestufe zugeordnet sind, können im Rahmen der Förderbetragshöchstgrenzen ebenso mit einer günstigeren Förderung rechnen wie Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Bauherren, die sich für einen Neubau nach Abriss einer vorhandenen Immobilie entscheiden. Im Jahr 2014 konnte für 651 Wohneinheiten ein Fördervolumen von rund 43 Mio. Euro bewilligt werden. Damit sind rund 64% aller bewilligten Fördermittel der Wohnraumförderung im vergangenen Jahr für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung gestellt worden. Der Förderschwerpunkt lag auf der Finanzierung von Immobilien aus dem Wohnungsbestand. Von den insgesamt geförderten 651 Wohneinheiten sind 528 Objekte Bestandsimmobilien. Damit werden in rund 81% der Fälle Fördermittel für den Erwerb aus dem Bestand beantragt. Dies zeigt, dass die Gebrauchtimmobilie für den förderberechtigten Personenkreis, insbesondere für junge Familien, eine gute Möglichkeit ist, sich günstig Wohneigentum zu verschaffen.

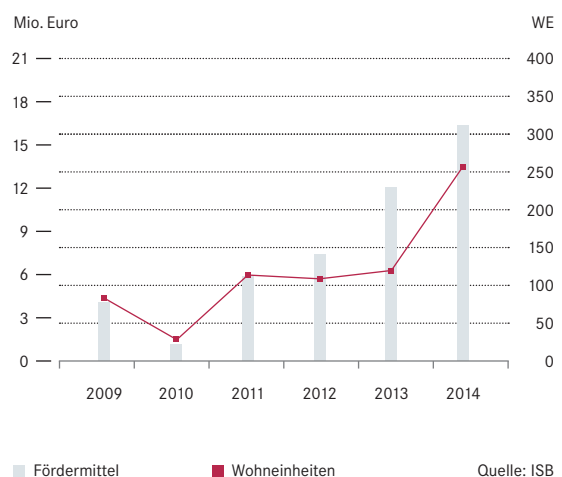
Mietwohnungen

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren hat insbesondere in den Ballungsgebieten des Landes maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte genommen. Insbesondere in den prosperierenden Regionen des Landes und an den Hochschulstandorten ist die Nachfrage nach Mietwohnraum stark gestiegen. Die Folge sind Mietsteigerungen, die an bestimmten Wohnstandorten im zweistelligen Bereich liegen. Dadurch ist es insbesondere für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen schwieriger geworden, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Verstärkt wird die Situation noch dadurch, dass die Anzahl der Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen in den letzten Jahren abgenommen hat. Vor diesem Hintergrund will das Land Rheinland-Pfalz gemeinsam mit der ISB und dem

ISB-Darlehen Mietwohnungen zu einer angemessenen Versorgung mit preiswerten Mietwohnungen beitragen. Mit diesem Darlehen sollen verstärkt Anreize an Investoren gegeben werden, sich im geförderten Mietwohnungsbau zu engagieren. Mit angemessenen Förderbeträgen sowie mit deutlich unter Kapitalmarktniveau liegenden Zinsen bei Zinsfestschreibungen von 15 oder 20 Jahren liegt ein attraktives Förderangebot vor. Im Jahr 2014 konnten 245 Wohneinheiten (Vorjahr 119) mit einem Fördervolumen von 16,3 Mio. Euro (Vorjahr 11,7 Mio. Euro) bewilligt werden. Damit ist das beste Ergebnis sowohl bei der Anzahl der Wohneinheiten als auch beim Fördervolumen seit dem Jahr 2000 erreicht worden. Diese erfreuliche Entwicklung macht aber auch deutlich, wie wenig Wohnraum in den letzten 14 Jahren im Bereich des preiswerten Wohnraums in Rheinland-Pfalz geschaffen wurde.

Im Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ wurden 11 Wohneinheiten (Vorjahr 18) mit einem Zuschussvolumen von 0,06 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) gefördert. Mit dieser Programmvariante werden Wohnungen im Bestand mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte gebunden, die die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG um bis zu 40% überschreiten dürfen. Die Förderung erfolgt mit einem Zuschuss.

Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Modernisierung

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Andererseits steigt aufgrund des demografischen Wandels der Bedarf an altersgerechten, barrierefreien/barrierearmen Wohnungen.

Von 1,16 Mio. Wohngebäuden (Stand 31.12.2013) sind etwa 70% älter als 60 Jahre. Davon erfüllt ein großer Teil weder die Kriterien für einen klimaneutralen Gebäudebestand noch erfüllen diese Gebäude die Anforderungen für ein barrierefreies/barrierearmes Wohnen.

Mit dem ISB-Darlehen Modernisierung steht ein Förderangebot sowohl für die Aufwertung von selbstgenutztem Wohneigentum als auch von Mietwohnungen zur Verfügung. Die energetische Verbesserung sowie die Anpassung von Wohnraum an die Anforderungen des demografischen Wandels stehen dabei im Vordergrund. Im Jahr 2014 sind Darlehen über insgesamt rund 5,4 Mio. Euro für 231 Wohneinheiten bewilligt worden. Der Schwerpunkt lag dabei mit rund 3,5 Mio. Euro für 101 Wohneinheiten auf der Modernisierung von selbstgenutzten Immobilien.

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Das Land fördert mit diesem Förderangebot die Stärkung der Innenstädte und der Bestandsgebiete in Innenstädten und Innerortslagen. Gefördert werden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie Ersatzbaumaßnahmen nach Abriss eines Bestandgebäudes, wenn die folgenden Fördervoraussetzungen erfüllt sind:

- Es müssen mindestens vier abgeschlossene Wohnungen errichtet werden.
- Bei der Planung und dem Bau ist die DIN 18040 Teil 2 zugrunde zu legen.
- Mindestens 60% der nutzbaren Gebäudefläche muss für Wohnungen vorgesehen sein.

Mit 73 Wohneinheiten (Vorjahr 131) und einem Fördervolumen von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr 3,2 Mio. Euro) konnte das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden.

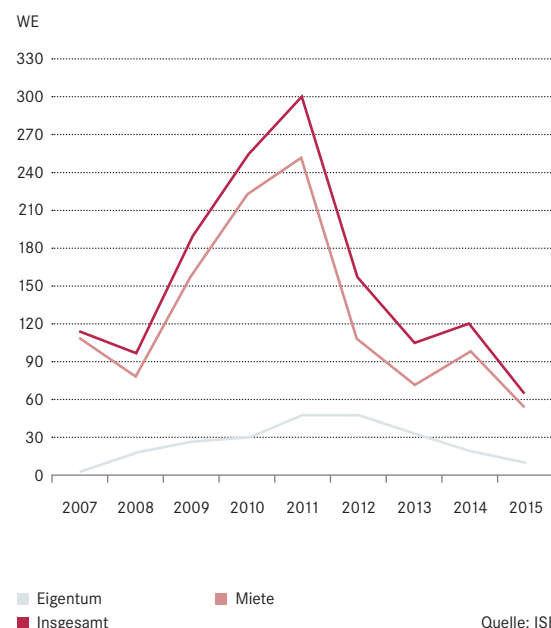
Konversion

Die Nachfrage nach diesen Fördermitteln zeigt, dass die Umwidmung militärisch genutzter Wohnliegenschaften in zivile Mietwohnungen sowie selbstgenutzte Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz weitgehend abgeschlossen ist. Gefördert wird mit einem Zuschuss. Die Auswahl der zu fördernden Maßnahmen erfolgt durch das Ministerium der Finanzen. Im Jahr 2014 ist ein Fördervolumen von 0,01 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro) bewilligt worden.

Städtebauförderung

Neben der Wohnraumförderung ist die Städtebauförderung ein wesentlicher Baustein zur Stärkung von

Bewilligte Wohneinheiten im Programm Wohnen in Orts- und Stadtkernen seit 2007



Innenstädten und Ortszentren sowie zur Herstellung und Erhaltung städtebaulicher Strukturen. Die Fördermittel, die vom Bund zur Verfügung gestellt werden, sind durch Mittel der Länder und Kommunen zu ergänzen.

In Rheinland-Pfalz werden die Mittel vom Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur bewilligt. Die Auszahlung dieser Mittel erfolgt durch die ISB. Im Jahr 2014 wurden Fördermittel über rund 45,1 Mio. Euro ausbezahlt.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit diesem Programm werden innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen gefördert. Die Schwerpunkte dabei lagen bisher im Bereich des kostengünstigeren und umweltgerechten Bauens, des energiesparenden Bauens, aber auch auf der Umsetzung besonders innovativer Wohnformen. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch das Ministerium der Finanzen. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse über insgesamt 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,2 Mio. Euro) bewilligt worden. Die ISB übernimmt die Auszahlung der bewilligten Mittel.

Ausblick

Die Umstellung der Finanzierung der Wohneigentums- und Mietwohnraumförderung aus dem Landeshaushalt zu einer haushaltsneutralen Förderung mit den ISB-Darlehen ist erfolgreich verlaufen. Auch die in die Finanzierung stets einzubindenden Kreditinstitute haben sich auf die neuen Förderprodukte eingestellt. In der Wohneigentumsförderung sind einige rheinland-pfälzische Kreditinstitute Kooperationen mit der ISB eingegangen, um die Darlehensbearbeitung noch serviceorientierter und effizienter gestalten zu können.

Das unverändert niedrige Kapitalmarktzinsniveau sowie der deutlich ausgeprägte Wunsch der rheinland-pfälzischen Bürger, sich Wohneigentum zu verschaffen, wird die Nachfrage nach einer Wohneigentumsförderung auch in Zukunft bestimmen. Das ISB-Darlehen hilft dabei auch Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommens, den Erwerb oder Neubau eines Eigenheims zu realisieren.

Die Wohnungsnachfrage im Bereich des Mietwohnungsbaus wird an bestimmten Standorten des Landes zumindest auf dem derzeitigen Niveau verharren. Verschärft werden könnte die Situation noch durch eine Erhöhung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, die sich durch den weiteren Zuzug von Flüchtlingen ergeben kann.

Das Mietwohnungsbauprogramm mit seinen Unterprogrammen Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Förderung von Wohnraum für Studierende sowie Förderung von Wohngruppen steht in der jetzigen Form noch bis Jahresende 2015 zur Verfügung. Es stehen ausreichend Mittel zu äußerst günstigen Konditionen bereit, sodass interessierte Investoren mit dem ISB-Darlehen Mietwohnungen einen überaus attraktiven Finanzierungsbestandteil für ihre Investitionsmaßnahme erhalten können.

Michael Back

Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt

KONTAKT

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Löwenhofstraße 1
55116 Mainz
Telefon: 06131 6172-1640
Telefax: 06131 6172-1642

> michael.back@isb.rlp.de
> www.isb.rlp.de





Für das ehemalige Wirtshaus in Freudenburg wurden im Rahmen des Wettbewerbes „**Mehr MITTE bitte**“ Pläne entwickelt, die die gastronomische Nutzung und das Wohnen neu ordnen. Die Herausforderung: Mitten durch das Gasthaus hindurch läuft die historische Stadtmauer Freudenburgs. Sowohl sie als auch das Gebäude selbst sind Einzeldenkmäler. Mit dem 1. Preis wurden die Architekten „Müllers Büro“ aus Vollmersweiler ausgezeichnet, nun soll die Umsetzung folgen.

Foto/Rendering: Müllers Büro





WENIGER, ÄLTER, BUNTER

Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft

Unsere Ansprüche daran, was Wohnungen leisten sollen, haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zwar stetig geändert, vor allem aber erhöht. Dem Wandel des Berufs- und Familienlebens, dem Zuzug anderer Kulturen, der Energiewende, dem Gedanken der Inklusion und der Gentrifizierung sollen sie ebenso standhalten wie dem demografischen Wandel und den Wanderungsbewegungen zwischen ländlichen Regionen und den Städten. Kostengünstig, komfortabel und kinderfreundlich – wir verlangen viel.

Wohnen: Ein Bedürfnis – viele Märkte

Im vergangenen Jahr haben die Forschungen von empirica die differenzierte Situation des Wohnungsmarktes in Rheinland-Pfalz analysiert und seine Entwicklung bis 2030 prognostiziert. Wie zutreffend diese Zustandsbeschreibung kleinteiliger Märkte ist, davon konnten sich im Sommer 2015 Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und eine Reihe von Abgeordneten des rheinland-pfälzischen Landtags auf gemeinsamer Fachreise mit der Architektenkammer und der Arbeitsge-

meinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen überzeugen: Charakteristisch ist die weite Spreizung der Bedarfe und des Angebotes zwischen den universitären Schwarmstädten, ihrem direkten Umfeld, mittelgroßen Entlastungskommunen in ihrem Einzugsbereich und meist ländlichen Schrumpfung-

regionen. Wachstum, Stagnation und Schrumpfung liegen zuweilen sehr eng beieinander. Viele Städte wachsen, aber nicht alle. Auf dem Land zeigen sich eher die gegenteiligen Herausforderungen des demografischen Wandels, doch auch hier gibt es große Unterschiede. Oft machen kleine Ursachen die Differenz.



Das Mehrgenerationenwohnhaus in Otterbach wurde nach mehrjähriger Planungs- und Bauzeit als gemeinsames Familienprojekt dreier Generationen 2014 fertiggestellt. Architekten: ER + R architektur + Partner, Kaiserslautern, Foto: Martin Reitemeier, Kaiserslautern

Alleine die Verschiedenheit der beiden Grundsituationen Stadt/Land evokiert ganz unterschiedliche Entwicklungen des Wohnens. Beinahe emblematisch stehen dabei für den städtischen Verdichtungsraum die private Dachterrasse auf einem Ludwigshafener Hochhaus, für das Land der umgenutzte und sanierte Winkelhof in Dorsel in der Eifel: Rare Freiraumqualität auf kleiner Restfläche hier, ein gemeinschaftliches, familiäres Erholungs- und Rückzugsgebiet dort.

Bezahlbares Wohnen in der Stadt

Die keineswegs banale Herausforderung der Städte ist die des bezahlbaren Wohnraums. Im unteren und mittleren Preissegment des Mietwohnungsbaus herrscht der größte Bedarf. Limitierende Faktoren, dies schnell zu beheben, gibt es einige: Die Knappheit des Baulandes zählt ebenso dazu wie der schwierige Prozess der Aufstockung und Nachverdichtung in bestehender Wohnumgebung. Hinzu kommt der vielfältige Strauß von Anforderungen und Standards wie beispielsweise bei Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Stellplätzen und beim Schallschutz, die den Neubau, aber auch die Modernisierung von Wohnraum teuer machen – teilweise so teuer, dass die Mietpreisgrenzen des geförderten Wohnraums nur schwer einzuhalten sind.

Intelligente Auswege aus der Falle von hohen Anforderungen, hohen Baukosten und dem Fehlen des angemessenen, günstigen Wohnraums werden gesucht. Dabei sind auch Modelle wie das der Wiener Sargfabrik interessant. Dort haben die Architekten BKK-2 aus Wien in einem genossenschaftlichen Modell das Verhältnis von privaten zu gemeinschaftlichen Flächen auf den Prüfstand gestellt. Die Wohnanlage, die tatsächlich auf dem Gelände einer aufgelassenen Sargfabrik entstand, konzentriert das private Wohnen nun in einer breiten Palette von kleinen 1- und 2-Zimmer-Appartments bis zu Wohnungen mit fünf Zimmern jeweils auf ein gut durchdachtes Minimum an Fläche. Im Gegenzug bietet die Anlage mit vielfältigen Grundrissvarianten und gemeinschaftlich nutzbaren Innen- wie Außenräumen Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld der eigenen Wohnung. Der Waschsalon mit angeschlossener Bibliothek gehört ebenso zum Konzept wie Spielplatz und Dachgarten. Solche Modelle



Mit dem Staatspreis Architektur und Wohnungsbau 2013 geehrt:
Die Revitalisierung des ehemaligen Winkelhofes in Dorsel zu einem
Ferienhaus im dörflichen Ortskern. Architekten: denzer & poensgen
Architektur & Innenarchitektur, Nettersheim-Marmagen, Foto: Architekten

wollen die Forderung nach bezahlbaren Mieten mit dem Gedanken des Energiesparens und der gemeinschaftsfördernden Antwort auf immer mehr Einpersonenhaushalte zusammendenken.

Noch radikaler hat Muck Petzet, Kurator des deutschen Beitrages der Architekturbiennale von Venedig, bereits 2012 die Grenzen zwischen Ökoeffizienz und Denkmalpflege eingerissen: Seine Forderung nach dem Dreischritt von Reduce – Reuse – Recycle bedeutet im Wohnungsbau, das stetige Anwachsen des Pro-Kopf-Verbrauches an Wohnfläche umzukehren, Bestandsimmobilien zur Weiternutzung zu ertüchtigen und erst in letzter Konsequenz das, was zu keiner Nutzung mehr taugt, möglichst vollständig zu recyceln. Diese Strategie als Instrument für bezahlbaren Wohnraum in den Städten zu begreifen, beginnt gerade erst.

Wohnen im Denkmal

Im klassischen Sinn beispielhaftes innerstädtisches Wohnen findet in den Ludwigshafener Hohenzollernhöfen statt. In der BASF-Werkssiedlung ging es vor allem darum, wie eine Modernisierung modern, zu moderaten Kosten und unter Ansprache verschiedenster Zielgruppen gelingen kann. 2013 erhielten die Hohenzollernhöfe bereits den Staatspreis für Architektur und Städtebau des Landes. Im Inneren des denkmalgeschützten Karrees wird an der Stelle eines abgebrochenen Gebäudes in dessen Kubatur ein Neubau errichtet. Seiner Planung liegt ein Architektenwettbewerb zugrunde. Gewonnen hatte ihn das Büro Stein Hemmes Wirtz Architekten aus Kasel und Frankfurt.

Für die Sanierung der alten Blockrandbebauung nahm sich die BASF Wohnen + Bauen GmbH als Eigentümerin Zeit und startete mit einem Versuchsgebäude. Unter Leitung von Prof. Dr. Helmut Lerch aus Heidelberg wurden zunächst unterschiedliche Dämmsysteme und Wohnungszuschnitte sowie die beste Positionierung eines Aufzuges geprüft. Ein Vorgehen, das sich nach Auskunft der Bauherrschaft nicht nur durch bessere Ergebnisse bewährt hat, sondern in der Umsetzungsphase auch beschleunigend und kostendämpfend wirkt. „So konnten wir die 36fache Wiederholung von etwaigen Fehlern vermeiden“, fasste Architekt Ralf Werry, Prokurist der BASF Wohnen + Bauen GmbH, den Vorteil eines Versuchsbaus knapp zusammen.

Die Erschließung aller Etagen durch Aufzüge macht einen großen Teil der Wohnungen barrierefrei nutzbar. Zum sozial gemischten Quartier gehört auch eine Wohngruppe behinderter und nicht behinderter Jugendlicher.

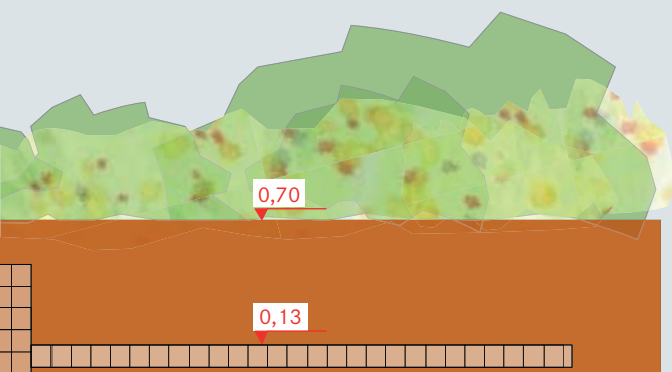
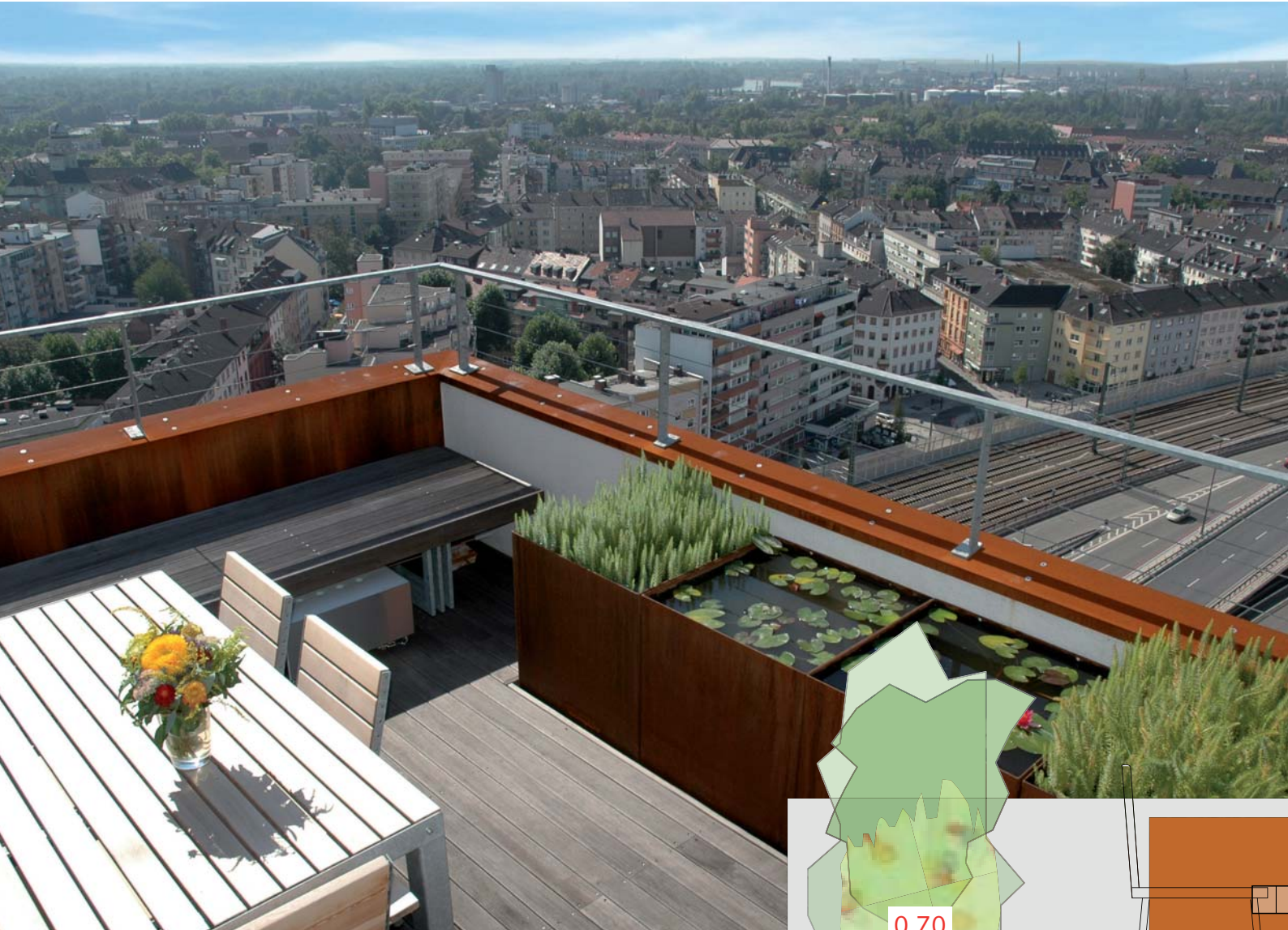
Inklusiv statt barrierefrei

Viel diskutiert sind die Regelungen der neuen Landesbauordnung, die zum Jahresbeginn 2016 noch weitergehende Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnungsbau stellen. Zeitgleich werden im Hinblick auf enorme Kostensteigerungen im Wohnungsbau die neuen Anforderungen immer wieder als nicht bezahlbar diskutiert, während die Landesberatungsstelle für barrierefreies Bauen und Wohnen Anfang Oktober 2015 ihr 20-jähriges Gründungsjubiläum feiern darf.

Nicht nur Behindertenverbände fordern zu Recht zu einem Perspektivwechsel auf. Von der Kompensation etwaiger Defizite soll der Weg zur selbstverständlich und bequem nutzbaren Lösung für alle gehen. Der Verzicht auf Sonderlösungen, so die Hoffnung, erspart körperlich eingeschränkten Menschen den fortwährenden Hinweis auf ihre andere Lebenssituation und allen anderen die Frage, für wie viel mögliche eigene Einschränkung in der Zukunft man heute schon zu planen und zu bauen bereit ist. Wirkliche Inklusion beginnt bei dieser Sicht der Dinge dort, wo es keine speziellen Lösungen mehr gibt. Intelligente Planung kann hier viel leisten. Trotzdem wäre der Gedanke an völlige Kostenneutralität wohl eine Illusion. Zu fragen ist, was am Ende teurer kommt: inklusive Wohnungen, die mit ein wenig Unterstützung beispielsweise auch im hohen Alter noch nutzbar sind, oder der ungeliebte Umzug ins Heim?

Ein großer, in sich geschlossener Innenhof mit altem Baumbestand und viel Grün gibt dem Gebäude eine besondere Atmosphäre. Der Charme der alten Hofstruktur wird durch die Fassadenmodernisierung sowie durch große Balkone ergänzt.
Foto: BASF Wohnen + Bauen GmbH





Freiraum in der Stadt: Ein Dachgarten im 18. Stock eines Hochhauses in Ludwigshafen. Landschaftsarchitektur: hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburgerhof

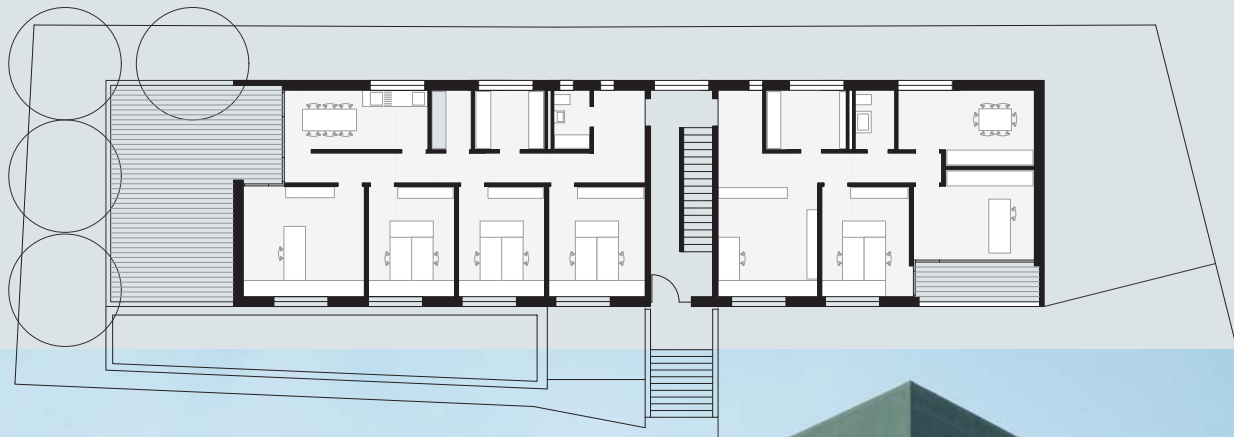
Foto: Marlis Jonas, Ludwigshafen

Gleichzeitig zurückhaltend und präsent:

Das im Rahmen des BDA-Architekturpreises 2015 ausgezeichnete Wohn- und Geschäftshaus in Mainz.

Architekt: Prof. Heribert Gies, Mainz

Foto: Thomas Ott, Mühlthal



Viel Platz mittendrin: Wohnen auf dem Lande

Ihr generationenübergreifendes Wohnprojekt hat eine Familie im pfälzischen Otterbach-Sambach mit einem großen Anteil an Eigenleistung umgesetzt. Für das gemeinschaftliche Wohnen auf dem Land hat man sich ganz bewusst entschieden. Die Wohnungsbauförderung des Landes half mit. Allerdings waren anfänglich einige Hürden zu überwinden. Baurechtlich stellten sich Herausforderungen, die nur mit Hartnäckigkeit und in vielen Gesprächen gelöst werden konnten. So erforderte beispielsweise die Anordnung der Gebäudeteile in mehreren Einheiten, die zusammengehören, aber trotzdem eigenständig sind und je nach familiärer Entwicklung auch stärker abgetrennt werden können, eine Änderung des Bebauungsplans. Die Entwicklung der Planungsvorgaben in den Kommunen, so das Fazit des Architekten Martin Reitemeyer, hält mit der inneren Logik solch innovativer Projekte noch längst nicht überall Schritt.

Dem allgemeinen Zug vom Land in die Stadt ein anderes Konzept zur Seite zu stellen, ist das Anliegen von „Mehr MITTE bitte“. Das vom rheinland-pfälzischen Ministerium der Finanzen und dem Gemeinde- und Städtebund in Kooperation mit der Architektenkammer im Sommer 2014 erstmals ausgelobte Wettbewerbsverfahren will dem innerörtlichen Leerstand entgegentreten. Dabei setzt „Mehr MITTE bitte“ auf eine enge Kooperation der Akteure: In einer ersten Wettbewerbsphase konnten sich kleine und mittlere Kommunen im ländlichen Raum mit einer Einwohnerschaft von 1.000 bis 10.000 Menschen mit einer ganz konkreten Bauaufgabe im Ortskern und einem Bauherren, der zu investieren bereit war, bewerben. Die in dieser Phase ausgewählten Kommunen und Bauherren konnten als qualifizierendes Verfahren einen Architektenwettbewerb durchführen.

Im Herbst 2015 wurde die erste Serie von fünf Teilwettbewerben abgeschlossen. Nun sollen in Eisenberg, Freudenburg, Gillenfeld, Hochstetten-Dhaun und Katzenelnbogen die Umsetzung der planerischen Ergebnisse in Form eines Generationen-Wohnprojektes mit Neubau plus Umnutzung, die Umgestaltung eines historischen Gasthauses, der Bau einer genossenschaftlichen Generationenwohnanlage, die Umnutzung eines Schulhauses zu einer Generationenwohnanlage und der Neubau eines Einfamilienhauses folgen.

Der demografische Wandel und seine Herausforderungen, das macht alleine diese Aufzählung der Bauaufgaben klar, ist längst auf dem Land angekommen. In vielen kleinen und mittleren Kommunen werden Wege gesucht, den Zusammenhalt zwischen den Generationen und innerhalb der Kommune zu stärken. Gleichzeitig geht es darum, das Ausbluten zentraler innerörtlicher Lagen zu verhindern. Denn schon heute stehen einzelne Gebäude in den Ortskernen leer, andere werden von älteren und alten Menschen bewohnt, denen sie inzwischen viel zu groß geworden sind. Ideen für kluge Weiternutzungen des Bestehenden wurden im Rahmen der Wettbewerbe von „Mehr MITTE bitte“ individuell entwickelt. Das war die Stärke dieser Verfahren, denn es galt, nicht vorschnell Rezepte zu finden, sondern für den Ort, die Bauherrschaft und die Bauaufgabe alternative Planungsansätze zu entwickeln, zu diskutieren und gegeneinander abzuwägen, um am Ende eines intensiven Diskussionsprozesses eine optimierte Lösung gemeinsam erarbeitet zu haben.

Eine regionale Baukultur, die das Eigene, das Gewachsene in die Zukunft übersetzt – so lautet implizit die These von „Mehr MITTE bitte“ –, formt neue Kristallisationspunkte im alten Ortskern.

Regionalität und SMARTHeimat

„Mehr MITTE bitte“ ist ein Beispiel von mehreren. Beinahe unbemerkt hat sich in Rheinland-Pfalz inzwischen ein ganz neues Bewusstsein für die Qualität zeitgenössischen Bauens, das seine Wurzeln im Traditionellen findet, entwickelt. In diesem Sinn heißt regionale Baukultur: Pflege, Neujustierung, Überarbeitung und Erneuerung – heißt Übersetzung ins Jetzt- heißt: das „Gesicht“ der Orte zu bewahren, ihnen eines zurückzugeben oder zu schaffen. Regionale Baukultur heißt damit auch, den eigenen Lebensraum ernst zu nehmen, die alltägliche Kultur des Bauens und Wohnens, Funktionalität und Schönheit, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit, aber auch baukulturelles Erbe und zeitgemäße Gestaltung stärker ins Blickfeld zu rücken.

Weltweite Offenheit, die Unübersichtlichkeit unterschiedlichster Optionen, hohe Mobilitätsanforderungen im Berufsleben, das Internet und die Zumutungen einer globalisierten Welt wecken offenbar die Sehnsucht nach lokalen Gegenpolen. Identität, ein als das „Eigene“ erkennbares Lebensumfeld sind da eher eine nostalgische Sehnsucht denn selbstverständliche Gewissheit. Während das „Smart Home“ als digital von außen steuerbare oder sogar teilautonome Ansammlung ubiquitärer technischer Hilfsmittel für ein bequemes und sichereres Zuhause sorgt, feiert der Begriff „Heimat“ Renaissance und schließt dabei die Errungenschaften der digitalen Revolution nicht einmal aus.

Die Wertschätzung einer als Bestandteil von Heimat empfundenen Baukultur, die sich meist in Wohnhäusern spiegelt, setzt sich langsam durch. Eine der frühesten Initiativen, die diese Sicht der Dinge kultiviert und reflektiert hat, war und ist eine auf den ersten Blick recht unspektakuläre Publikationsreihe im Eifelkreis Bitburg-Prüm, deren Verdienst es ist, mit großer Kontinuität gute Beispiele von Sanierungen und Neu-

bauten gesammelt, im Kreisblatt vorgestellt und erklärt zu haben. Zum überwiegenden Teil sind es Wohnhäuser oder Häuser, in denen Wohnen und Arbeiten Platz finden, doch es sind auch touristische Nutzungen dabei, Ferienhäuser zum Beispiel.

Wohnen – eine öffentliche Angelegenheit

„Alles bauen, wie privat es auch zu sein scheint, ist eine öffentliche Angelegenheit“, sagte der langjährige Architekturkritiker der Wochenzeitung Die Zeit, Manfred Sack. Für das Wohnen gilt dieser Satz wohl auch. So gelesen mahnt er die Öffentlichkeit, für ausreichend Wohnraum als Befriedigung eines Grundbedürfnisses zu sorgen. Und er mahnt die Bauherren – öffentliche wie private, kleine wie kapitalmächtige – ihre Verantwortung für die Baukultur in Städten und Gemeinden wahrzunehmen.



Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Dipl.-Ing., Freier Architekt BDA, geb. 1950, Lehraufträge an TU und FH Kaiserslautern, C4-Vertretungsprofessur für Entwerfen und Innenausbau, Fachpreisrichter, seit fast 20 Jahren berufspolitisch aktiv. Gerold Reker setzt sich für die Stärkung der regionalen Baukultur und als Sprecher des Aktionsbündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“ für bezahlbares Wohnen ein.

KONTAKT

Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Postfach 1150
55001 Mainz
Telefon: 06131 99 60-0
Telefax: 06131 61 49 26

> igs@akrp.de
> www.diearchitekten.org





Eine regionale Baukultur, die das Eigene, das Gewachsene in die Zukunft übersetzt – so lautet implizit die These von „Mehr MITTE bitte“. Ideen für **kluge Weiternutzungen des Bestehenden** werden individuell entwickelt. So sieht der Entwurf für das ehemalige Wirtshaus in Freudenburg vor, die bestehende Stadtmauer als zentrales Element direkt erlebbar zu machen und die historische Deckenbalkenkonstruktion zu erhalten.

Foto/Rendering: Müllers Büro

ANHANG 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

| | 2010 | 2011 * | 2012 * | 2013 * | 2014 * |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rheinland-Pfalz | 4.003.745 | 3.990.033 | 3.990.278 | 3.994.366 | 4.011.582 |
| Kreisfreie Städte | | | | | |
| Frankenthal (Pfalz) | 46.793 | 46.617 | 47.035 | 47.332 | 47.724 |
| Kaiserslautern | 99.184 | 96.963 | 97.112 | 97.162 | 97.382 |
| Koblenz | 106.417 | 107.954 | 109.779 | 110.643 | 111.434 |
| Landau in der Pfalz | 43.615 | 43.476 | 43.641 | 43.825 | 44.465 |
| Ludwigshafen am Rhein | 164.351 | 158.637 | 160.179 | 161.518 | 163.832 |
| Mainz | 199.237 | 201.002 | 202.756 | 204.268 | 206.991 |
| Neustadt an der Weinstraße | 52.855 | 52.322 | 52.268 | 52.400 | 52.564 |
| Pirmasens | 40.384 | 40.655 | 40.267 | 40.101 | 40.046 |
| Speyer | 49.857 | 49.712 | 49.764 | 49.740 | 49.855 |
| Trier | 105.260 | 106.284 | 106.544 | 107.233 | 108.472 |
| Worms | 81.736 | 79.526 | 79.727 | 80.296 | 81.010 |
| Zweibrücken | 33.944 | 34.161 | 34.064 | 34.084 | 34.011 |
| Landkreise | | | | | |
| Ahrweiler | 127.443 | 125.951 | 125.837 | 126.102 | 126.643 |
| Altenkirchen (Ww.) | 131.952 | 129.962 | 129.166 | 128.373 | 128.228 |
| Alzey-Worms | 124.760 | 125.109 | 125.173 | 125.213 | 125.998 |
| Bad Dürkheim | 132.757 | 130.920 | 130.927 | 131.041 | 131.530 |
| Bad Kreuznach | 155.544 | 155.404 | 155.306 | 155.297 | 155.944 |
| Bernkastel-Wittlich | 111.073 | 111.250 | 110.833 | 110.643 | 110.981 |
| Birkenfeld | 83.243 | 82.323 | 81.135 | 80.673 | 80.591 |
| Cochem-Zell | 63.409 | 63.890 | 63.475 | 63.202 | 62.041 |
| Donnersbergkreis | 75.878 | 75.822 | 75.508 | 75.192 | 74.962 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 94.008 | 95.751 | 95.946 | 96.158 | 96.408 |
| Germersheim | 124.838 | 124.294 | 124.889 | 125.434 | 126.266 |
| Kaiserslautern | 105.428 | 104.910 | 104.443 | 104.117 | 104.288 |
| Kusel | 72.602 | 72.458 | 71.766 | 71.098 | 70.883 |
| Mainz-Bingen | 202.310 | 201.264 | 202.222 | 203.338 | 204.514 |
| Mayen-Koblenz | 210.269 | 210.246 | 210.035 | 209.785 | 210.441 |
| Neuwied | 180.995 | 180.497 | 179.812 | 179.454 | 179.317 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 102.145 | 101.639 | 101.002 | 100.770 | 101.945 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 123.601 | 122.609 | 121.838 | 121.375 | 121.487 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 148.475 | 147.341 | 148.079 | 149.068 | 150.051 |
| Südliche Weinstraße | 109.002 | 108.300 | 108.752 | 109.026 | 109.735 |
| Südwestpfalz | 98.887 | 98.008 | 97.180 | 96.599 | 96.410 |
| Trier-Saarburg | 141.646 | 143.552 | 143.893 | 144.337 | 145.227 |
| Vulkaneifel | 61.267 | 61.533 | 61.073 | 60.765 | 60.775 |
| Westerwaldkreis | 198.580 | 199.691 | 198.852 | 198.704 | 199.131 |
| Planungsregionen | | | | | |
| Mittelrhein-Westerwald | 1.244.811 | 1.242.439 | 1.239.796 | 1.238.408 | 1.240.667 |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 872.543 | 861.619 | 865.534 | 869.384 | 876.022 |
| Rheinhessen-Nahe | 846.830 | 844.628 | 846.319 | 849.085 | 855.048 |
| Trier | 513.254 | 518.370 | 518.289 | 519.136 | 521.863 |
| Westpfalz | 526.307 | 522.977 | 520.340 | 518.353 | 517.982 |

Stand: 31. Dezember 2014

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

* Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Basis Zensus 2011

ANHANG 2

Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2014

| | Wohnungen in Wohngebäuden ¹ | | davon mit Anzahl Wohnungen | | Nichtwohngebäude | |
|-----------------------------|---|--------------|----------------------------|--------------|------------------|--|
| | insgesamt | 1 bis 2 | 3 und mehr | insgesamt | Wohnungen | |
| Rheinland-Pfalz | 13.263 | 8.181 | 6.800 | 2.741 | 277 | |
| Kreisfreie Städte | | | | | | |
| Frankenthal (Pfalz) | 97 | 64 | 40 | 15 | - 1 | |
| Kaiserslautern | 141 | 124 | 60 | 35 | 4 | |
| Koblenz | 294 | 104 | 214 | 39 | 2 | |
| Landau in der Pfalz | 572 | 110 | 490 | 72 | 58 | |
| Ludwigshafen am Rhein | 387 | 165 | 283 | 49 | - 4 | |
| Mainz | 1.154 | 164 | 1.095 | 105 | 7 | |
| Neustadt an der Weinstraße | 118 | 103 | 54 | 33 | 1 | |
| Pirmasens | 33 | 27 | 15 | 31 | - 2 | |
| Speyer | 54 | 57 | 35 | 28 | 1 | |
| Trier | 325 | 81 | 284 | 39 | 6 | |
| Worms | 412 | 99 | 348 | 35 | 24 | |
| Zweibrücken | 62 | 51 | 19 | 30 | 6 | |
| Landkreise | | | | | | |
| Ahrweiler | 436 | 280 | 192 | 91 | 6 | |
| Altenkirchen (Ww.) | 226 | 213 | 59 | 83 | - 1 | |
| Alzey-Worms | 450 | 370 | 120 | 78 | 12 | |
| Bad Dürkheim | 523 | 332 | 274 | 96 | 8 | |
| Bad Kreuznach | 651 | 313 | 402 | 120 | 6 | |
| Bernkastel-Wittlich | 410 | 280 | 182 | 104 | 2 | |
| Birkenfeld | 88 | 96 | 26 | 71 | 0 | |
| Cochem-Zell | 188 | 165 | 53 | 82 | 5 | |
| Donnersbergkreis | 130 | 141 | 21 | 36 | 0 | |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 441 | 344 | 144 | 127 | 10 | |
| Germersheim | 372 | 317 | 115 | 101 | 11 | |
| Kaiserslautern | 341 | 320 | 56 | 65 | 4 | |
| Kusel | 155 | 139 | 42 | 32 | - 2 | |
| Mainz-Bingen | 1.001 | 585 | 528 | 150 | 13 | |
| Mayen-Koblenz | 690 | 520 | 254 | 151 | 46 | |
| Neuwied | 280 | 234 | 114 | 121 | 6 | |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 318 | 248 | 117 | 125 | 6 | |
| Rhein-Lahn-Kreis | 175 | 117 | 91 | 50 | 8 | |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 671 | 472 | 276 | 90 | 16 | |
| Südliche Weinstraße | 505 | 331 | 234 | 99 | - 1 | |
| Südwestpfalz | 189 | 197 | 37 | 68 | 4 | |
| Trier-Saarburg | 766 | 465 | 373 | 80 | 17 | |
| Vulkaneifel | 152 | 143 | 37 | 79 | 1 | |
| Westerwaldkreis | 456 | 410 | 116 | 131 | - 2 | |
| Planungsregionen | | | | | | |
| Mittelrhein-Westerwald | 3.063 | 2.291 | 1.210 | 873 | 76 | |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 3.299 | 1.951 | 1.801 | 583 | 89 | |
| Rheinhausen-Nahe | 3.756 | 1.627 | 2.519 | 559 | 62 | |
| Trier | 2.094 | 1.313 | 1.020 | 429 | 36 | |
| Westpfalz | 1.051 | 999 | 250 | 297 | 14 | |

¹ Wohnungen insgesamt = abzüglich negativer Veränderungen (z. B. Abrisse)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 3

Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2014

| | Wohnungen in | davon mit Anzahl Wohnungen | | Nichtwohngebäude | |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|------------------|------------|
| | Wohngebäuden ¹ | 1 bis 2 | 3 und mehr | insgesamt | Wohnungen |
| | insgesamt | | | | |
| Rheinland-Pfalz | 12.202 | 8.513 | 5.508 | 2.738 | 370 |
| Kreisfreie Städte | | | | | |
| Frankenthal (Pfalz) | 46 | 38 | 21 | 20 | 0 |
| Kaiserslautern | 167 | 102 | 165 | 36 | 12 |
| Koblenz | 214 | 107 | 157 | 31 | -3 |
| Landau in der Pfalz | 347 | 64 | 318 | 52 | -3 |
| Ludwigshafen am Rhein | 433 | 198 | 290 | 44 | -1 |
| Mainz | 1.151 | 213 | 1.018 | 87 | 40 |
| Neustadt an der Weinstraße | 130 | 90 | 63 | 27 | 4 |
| Pirmasens | 31 | 27 | 10 | 30 | -4 |
| Speyer | 181 | 30 | 167 | 16 | 0 |
| Trier | 459 | 138 | 397 | 41 | 153 |
| Worms | 71 | 42 | 52 | 30 | 0 |
| Zweibrücken | 38 | 40 | 4 | 23 | -2 |
| Landkreise | | | | | |
| Ahrweiler | 467 | 238 | 277 | 90 | 3 |
| Altenkirchen (Ww.) | 236 | 235 | 52 | 73 | 4 |
| Alzey-Worms | 413 | 371 | 92 | 76 | 24 |
| Bad Dürkheim | 438 | 401 | 126 | 100 | 10 |
| Bad Kreuznach | 409 | 224 | 230 | 92 | 22 |
| Bernkastel-Wittlich | 435 | 340 | 152 | 104 | 22 |
| Birkenfeld | 92 | 118 | 27 | 79 | 2 |
| Cochem-Zell | 141 | 146 | 17 | 84 | 4 |
| Donnersbergkreis | 147 | 147 | 21 | 43 | 2 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 448 | 379 | 129 | 143 | 13 |
| Germersheim | 428 | 354 | 178 | 103 | 12 |
| Kaiserslautern | 371 | 347 | 66 | 44 | 2 |
| Kusel | 201 | 201 | 19 | 29 | -1 |
| Mainz-Bingen | 609 | 395 | 280 | 96 | 4 |
| Mayen-Koblenz | 944 | 868 | 236 | 284 | 42 |
| Neuwied | 312 | 245 | 128 | 111 | 6 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 292 | 236 | 97 | 98 | 4 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 167 | 149 | 50 | 67 | 1 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 604 | 463 | 207 | 68 | 6 |
| Südliche Weinstraße | 421 | 343 | 136 | 108 | 10 |
| Südwestpfalz | 192 | 182 | 37 | 74 | -33 |
| Trier-Saarburg | 591 | 447 | 197 | 93 | 5 |
| Vulkaneifel | 152 | 165 | 14 | 73 | 1 |
| Westerwaldkreis | 424 | 430 | 78 | 169 | 9 |
| Planungsregionen | | | | | |
| Mittelrhein-Westerwald | 3.197 | 2.654 | 1.092 | 1.007 | 70 |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 3.028 | 1.981 | 1.506 | 538 | 38 |
| Rheinhessen-Nahe | 2.745 | 1.363 | 1.699 | 460 | 92 |
| Trier | 2.085 | 1.469 | 889 | 454 | 194 |
| Westpfalz | 1.147 | 1.046 | 322 | 279 | -24 |

¹ Wohnungen insgesamt = abzüglich negativer Veränderungen (z. B. Abrisse)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 4

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

| | Geförderte Wohneinheiten | | | Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. € | | |
|--|--------------------------|--------------|--------------|--|--------------|--------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Wohneigentum | 1.140 | 628 | 622 | 43,6 | 35,4 | 43,0 |
| davon Zinsverbilligung | 1.140 | 220 | 0 | 43,6 | 8,8 | 0,0 |
| Mietwohnungen | 122 | 94 | 256 | 7,4 | 4,9 | 16,3 |
| davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten | 14 | 18 | 11 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Konversion | 27 | 30 | 0 | 1,0 | 0,9 | 0,1 |
| Modernisierung | 1.929 | 1.060 | 231 | 23,1 | 10,7 | 5,3 |
| davon Zinsverbilligung | 364 | 260 | 0 | 8,7 | 6,7 | 0,0 |
| Experimenteller Wohnungs- und Städtebau | 178 | 95 | 73 | 4,2 | 2,5 | 2,1 |
| Summe | 3.396 | 1.907 | 1.182 | 79,4 | 54,4 | 66,8 |
| Städtebauförderung | 0 | 0 | 0 | 68,4 | 62,4 | 36,8 |
| Hochenergieeffiziente Gebäude | 0 | 0 | 0 | 1,4 | 1,8 | 0,7 |
| Gesamtsumme | 3.396 | 1.907 | 1.182 | 149,2 | 118,6 | 104,3 |

Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

ANHANG 5

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2014

| | Wohneinheiten | | | | Wohneinheiten | | |
|----------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|---------------|--------|-----------|
| | Neubau | Erwerb | insgesamt | | Neubau | Erwerb | insgesamt |
| Rheinland-Pfalz | 113 | 509 | 622 | Landkreise | | | |
| Kreisfreie Städte | | | | Ahrweiler | 7 | 21 | 28 |
| Frankenthal (Pfalz) | 1 | 8 | 9 | Altenkirchen (Ww.) | 2 | 10 | 12 |
| Kaiserslautern | 1 | 14 | 15 | Alzey-Worms | 6 | 19 | 25 |
| Koblenz | 3 | 9 | 12 | Bad Dürkheim | 1 | 9 | 10 |
| Landau in der Pfalz | 0 | 3 | 3 | Bad Kreuznach | 3 | 19 | 22 |
| Ludwigshafen am Rhein | 4 | 13 | 17 | Berncastel-Wittlich | 2 | 8 | 10 |
| Mainz | 11 | 4 | 15 | Birkenfeld | 1 | 28 | 29 |
| Neustadt an der Weinstraße | 0 | 4 | 4 | Cochem-Zell | 7 | 16 | 23 |
| Pirmasens | 0 | 0 | 0 | Donnersbergkreis | 2 | 5 | 7 |
| Speyer | 1 | 4 | 5 | Eifelkreis Bitburg-Prüm | 5 | 17 | 22 |
| Trier | 1 | 13 | 14 | Germersheim | 4 | 14 | 18 |
| Worms | 6 | 9 | 15 | Kaiserslautern | 0 | 10 | 10 |
| Zweibrücken | 0 | 0 | 0 | Kusel | 0 | 11 | 11 |
| | | | | Mainz-Bingen | 8 | 23 | 31 |
| | | | | Mayen-Koblenz | 10 | 33 | 43 |
| | | | | Neuwied | 5 | 46 | 51 |
| | | | | Rhein-Hunsrück-Kreis | 6 | 18 | 24 |
| | | | | Rhein-Lahn-Kreis | 3 | 21 | 24 |
| | | | | Rhein-Pfalz-Kreis | 2 | 24 | 26 |
| | | | | Südliche Weinstraße | 1 | 7 | 8 |
| | | | | Südwestpfalz | 0 | 4 | 4 |
| | | | | Trier-Saarburg | 5 | 16 | 21 |
| | | | | Vulkaneifel | 2 | 12 | 14 |
| | | | | Westerwaldkreis | 3 | 37 | 40 |

Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

ANHANG 6

Bewilligungen im Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ 2007 bis 2014

| | geförderte Wohnungen | davon Miete | Eigentum | geförderte Wohnfläche in m ² | bewilligter Zuschuss in € | Investitions- volumen in € |
|----------------------------|-------------------------|--------------|------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| Rheinland-Pfalz | 1.337 | 1.108 | 229 | 115.151 | 28.608.352 | 223.673.270 |
| Kreisfreie Städte | | | | | | |
| Frankenthal (Pfalz) | 10 | 8 | 2 | 571 | 142.750 | 1.054.215 |
| Kaiserslautern | 68 | 60 | 8 | 6.825 | 1.706.250 | 11.440.959 |
| Koblenz | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Landau in der Pfalz | 10 | 7 | 3 | 1.051 | 262.750 | 2.674.670 |
| Ludwigshafen am Rhein | 110 | 64 | 46 | 10.955 | 2.726.750 | 19.892.149 |
| Mainz | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neustadt an der Weinstraße | 71 | 58 | 13 | 7.044 | 1.760.750 | 14.058.073 |
| Pirmasens | 14 | 14 | 0 | 1.198 | 299.500 | 2.108.500 |
| Speyer | 35 | 24 | 11 | 2.931 | 732.750 | 7.533.300 |
| Trier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Worms | 32 | 32 | 0 | 2.289 | 572.250 | 3.473.000 |
| Zweibrücken | 23 | 23 | 0 | 1.504 | 376.000 | 3.446.500 |
| Landkreise | | | | | | |
| Ahrweiler | 22 | 22 | 0 | 1.556 | 389.000 | 2.127.543 |
| Altenkirchen (Ww.) | 4 | 4 | 0 | 333 | 83.250 | 457.507 |
| Alzey-Worms | 14 | 11 | 3 | 1.072 | 268.000 | 2.794.082 |
| Bad Dürkheim | 94 | 57 | 37 | 7.927 | 1.981.750 | 19.265.062 |
| Bad Kreuznach | 112 | 69 | 43 | 12.087 | 2.986.500 | 24.423.197 |
| Bernkastel-Wittlich | 144 | 131 | 13 | 11.634 | 2.800.500 | 26.652.824 |
| Birkenfeld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cochem-Zell | 95 | 92 | 3 | 8.044 | 2.011.000 | 12.487.673 |
| Donnersbergkreis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 14 | 11 | 3 | 852 | 213.000 | 1.274.463 |
| Germersheim | 30 | 23 | 7 | 2.409 | 602.250 | 5.150.621 |
| Kaiserslautern | 44 | 39 | 5 | 3.831 | 957.750 | 6.645.298 |
| Kusel | 2 | 0 | 2 | 192 | 48.000 | 343.000 |
| Mainz-Bingen | 16 | 16 | 0 | 1.172 | 293.000 | 1.619.942 |
| Mayen-Koblenz | 36 | 36 | 0 | 3.130 | 777.500 | 5.567.607 |
| Neuwied | 33 | 33 | 0 | 2.234 | 557.750 | 2.303.945 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 45 | 45 | 0 | 2.818 | 704.500 | 4.007.450 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 33 | 32 | 1 | 3.000 | 750.000 | 7.462.350 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 22 | 7 | 15 | 2.675 | 667.500 | 7.034.254 |
| Südliche Weinstraße | 71 | 61 | 10 | 6.704 | 1.659.102 | 16.293.714 |
| Südwestpfalz | 24 | 24 | 0 | 2.037 | 509.250 | 1.865.000 |
| Trier-Saarburg | 49 | 45 | 4 | 3.192 | 798.000 | 4.558.616 |
| Vulkaneifel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Westerwaldkreis | 60 | 60 | 0 | 3.884 | 971.000 | 5.657.756 |

Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

ANHANG 7

Anzahl der Empfänger von Wohngeld in Rheinland-Pfalz 2014

| | Anzahl |
|-----------------------------|---------------|
| Rheinland-Pfalz | 25.438 |
| Kreisfreie Städte | |
| Frankenthal (Pfalz) | 286 |
| Kaiserslautern | 505 |
| Koblenz | 1.250 |
| Landau in der Pfalz | 343 |
| Ludwigshafen am Rhein | 888 |
| Mainz | 976 |
| Neustadt an der Weinstraße | 356 |
| Pirmasens | 581 |
| Speyer | 320 |
| Trier | 1.231 |
| Worms | 666 |
| Zweibrücken | 269 |
| Landkreise | |
| Ahrweiler | 986 |
| Altenkirchen (Ww.) | 856 |
| Alzey-Worms | 531 |
| Bad Dürkheim | 587 |
| Bad Kreuznach | 1.093 |
| Bernkastel-Wittlich | 453 |
| Birkenfeld | 731 |
| Cochem-Zell | 420 |
| Donnersbergkreis | 716 |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm | 391 |
| Germersheim | 404 |
| Kaiserslautern | 606 |
| Kusel | 508 |
| Mainz-Bingen | 850 |
| Mayen-Koblenz | 1.652 |
| Neuwied | 1.403 |
| Rhein-Hunsrück-Kreis | 906 |
| Rhein-Lahn-Kreis | 950 |
| Rhein-Pfalz-Kreis | 590 |
| Südliche Weinstraße | 442 |
| Südwestpfalz | 454 |
| Trier-Saarburg | 497 |
| Vulkaneifel | 437 |
| Westerwaldkreis | 1.304 |
| Planungsregionen | |
| Mittelrhein-Westerwald | 9.727 |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 4.216 |
| Rheinhessen-Nahe | 4.847 |
| Trier | 3.009 |
| Westpfalz | 3.639 |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Impressum

| | |
|--------------------|---|
| Herausgeber | Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) |
| Redaktion | Kristina Rogoß, Pressesprecherin ISB |
| Fotos | Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB); Ministerin der Finanzen Rheinland-Pfalz; Architekten- kammer Rheinland-Pfalz; BASF Wohnen + Bauen GmbH; Prof. Dr. Helmut Lerch, Heidelberg; Bettina Holzleiter, Karlsruhe; Architekturbüro Humpert & Kösel-Humpert, Karlsruhe; Müllers Büro, Vollmers- weiler; ER + R architektur + Partner, Kaiserslautern; Martin Reitemeier, Kaiserslautern; denzer & poensgen Architektur & Innenarchitektur, Nettersheim-Marmagen; hofmann_röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburger Hof; Marlis Jonas, Ludwigshafen; Prof. Heribert Gies, Mainz; Thomas Ott, Mühlthal |
| Design | Hilger & Boie Design, Wiesbaden |
| Druck | Görres-Druckerei und Verlag, Neuwied |
| Wir danken | dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz sowie der Architektenkammer Rheinland-Pfalz für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre. |



WENIGER, ÄLTER, BUNTER
WOHNEN IN EINER SICH WANDELNDEN GESELLSCHAFT
AB SEITE 26.



Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

www.isb.rlp.de

