



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

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
SÜDLICHEWEINSTRASSE · SÜDWESTPFALZ · TRIER · TRIER-SAARBURG · VULKANEIFEL · WESTERWALDKREIS · WORMS · ZWEIBRÜCKEN

Inhalt

Vorwort	4
Zensus 2011 – Erkenntnisse für die Wohnungswirtschaft	6
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz	10
Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz – Ergebnisse der GEWOS-Studie	20
Förderung für günstiges Wohnen – die neue Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz	25
Mainz – lebendige Rhein-Metropole	29
Anhang	32
Impressum	39



Vorwort

Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz entwickeln sich immer stärker zu regionalen und lokalen Teilmärkten. Regionale Unterschiede in Angebot und Nachfrage verstärken sich. Treiber sind insbesondere Wanderungsbewegungen vom ländlichen Raum in die Städte, hohe Mobilitätskosten, immer kleinere Haushaltsgrößen und letztlich bedarfsgerecht ausgestattete Wohnungen für die sich in ihrer demografischen Zusammensetzung stark verändernde Gesellschaft. Bauen, bauen, bauen heißt die Lösung für die wachsenden Ballungsräume. So lauten Kernaussagen der verschiedenen Untersuchungen, die in der vorliegenden vierzehnten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz zusammengefasst sind.

Die Wohnungsmarktstudie für Rheinland-Pfalz, die von der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen in diesem Jahr beauftragt und vom Hamburger Institut GEWOS erstellt wurde, richtet ihren Blick in das Jahr 2030: Zukünftig ist auf den rheinland-pfälzischen Wohnungsmärkten mit einer sich weiter verstärkenden Ausdifferenzierung der Regionen zu rechnen, heißt es in der Studie. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren in Rheinhessen, der Rheinpfalz sowie in der Wohnungsmarktregion Trier wird auch bis 2030 die Wohnungsnachfrage weiter steigen. Infolge der Bauzu-

rückhaltung in den vergangenen Jahren haben sich die Mietwohnungsmärkte vor allem im niedrig- und mittelpreisigen Mehrfamilienhausbereich in prosperierenden Regionen erkennbar angespannt: Dort, wo die Wohnungsmieten ohnehin schon hoch sind, steigen sie auch noch besonders kräftig an. In Rheinland-Pfalz betrifft dies in erster Linie die Universitätsstädte Mainz, Koblenz, Kaiserslautern und Trier, die als Wirtschaftszentren der Region in den letzten Jahren verstärkte Zuzüge registrieren konnten.

Neben dieser Untersuchung bringt auch der Zensus 2011 für die Immobilienwirtschaft in Rheinland-Pfalz wichtige Erkenntnisse: Das Statistische Landesamt hatte Ende Mai 2013 die ersten Ergebnisse der mit der registrierten Volkszählung verbundenen Gebäude- und Wohnungszählung veröffentlicht. Schon diese Daten geben einen interessanten Einblick in die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Land und in den einzelnen Regionen. Über die Details berichtet das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz in seinem Beitrag. Mit der endgültigen Auswertung, die im Frühjahr 2014 vorliegen wird, werden weitere Studien beispielsweise hinsichtlich des Alters der Bewohner oder der Anzahl der Personen je Wohnung möglich sein.

Die Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH bildet wieder den Kernbereich der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz. In ihrem Beitrag kommt sie zum Fazit, dass die zukünftigen Herausforderungen weiterhin vor allem in der Bereitstellung von qualitativ ansprechendem und bezahlbarem Wohnraum für das Breitensegment liegen. Insgesamt sollten die Förderinstrumentarien angesichts der Zunahme erheblicher regionaler Unterschiede bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum sehr viel gezielter und vom Förderumfang her umfassender dort eingreifen, wo Menschen aus unteren und mittleren Einkommensgruppen nicht mehr angemessen wohnen können.

Mit der Zielsetzung, bezahlbare Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz bereitzustellen, hat das Land Rheinland-Pfalz gemeinsam mit der ISB die Förderung von Mietwohnraum neu ausgerichtet: Auf Grundlage von landesrechtlichen Regelungen werden seit dem 1. Juli 2013 die neuen ISB-Darlehen Mietwohnungen haushaltsschonend mit eigener Refinanzierung der Förderbank ausgerichtet. Bis Ende 2015 sollen für die Neuschaffung und Modernisierung von etwa 2.000 Mietwohnungen Darlehen über insgesamt 135 Millionen Euro gewährt werden. Über die Ausgestaltung des neuen Programms wird in dieser Publikation ausführlich eingegangen.

In unserer Reihe über Städte und Regionen rücken wir die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt in den Fokus. Neben einem Überblick über die touristischen Highlights von Mainz und was die Stadt so liebenswert macht, sind vor allem die großen Herausforderungen in der Schaffung preis-

günstigen Wohnraums beschrieben: Mainz befindet sich unter den zehn teuersten Mietstädten Deutschlands. Ein geringer Leerstand und eine hohe Nachfrage führen dazu, dass die derzeitige Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sehr angespannt ist. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die große Anzahl von Studierenden. Mit einer gezielten kommunalen Steuerung muss Mainz den vielfältigen Bedarfen gerecht werden, um eine Wohnraumversorgung auch für zukünftige Generationen sicherzustellen.

Den Autoren dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz gilt der Dank, besonders Peter Bentz, Ministerium der Finanzen, dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie Kurt Merkator, Beigeordneter der Stadt Mainz. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.



Jakob Schmid
Mitglied des Vorstandes der
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Zensus 2011 – Erkenntnisse für die Wohnungswirtschaft

Der Zensus 2011 bringt für die Immobilienwirtschaft in Rheinland-Pfalz wichtige Erkenntnisse. Das Statistische Landesamt hatte Ende Mai 2013 die ersten Ergebnisse der mit der registergestützten Volkszählung verbundenen Gebäude- und Wohnungszählung veröffentlicht. Schon diese Daten geben einen interessanten Einblick in die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes im Land und in den einzelnen Regionen. Mit der endgültigen Auswertung, die im Frühjahr 2014 vorliegen wird, werden weitere Analysen beispielsweise hinsichtlich des Alters der Bewohner oder der Anzahl der Personen je Wohnung möglich sein. Anders als die Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, bei der erstmals ein Mix aus Registernutzung und Stichprobenerhebungen angewendet wurde, beruhen die Gebäude- und Wohnungsdaten auf einer Vollerhebung. Befragt wurden alle Eigentümer bzw. Verwalter.

Abweichung Zensus und fortgeschriebene Daten

In Rheinland-Pfalz gibt es mehr Wohngebäude und Wohnungen als bislang angenommen. Zum Stichtag 9. Mai 2011 ermittelten die Landesstatistiker – sieht man von Wohnheimen ab – 1.150.809 Wohngebäude mit insgesamt 1.927.057 Wohnungen. Das sind 17.709 Gebäude bzw. 1,6% mehr als nach der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 zum 31. Dezember 2010 errechnet worden waren. Die Zahl der Wohnungen liegt um 9.828 bzw. 0,5% über dem Fortschreibungsergebnis.

In den kreisfreien Städten und Landkreisen ergeben sich folgende Ergebnisse: Im Eifelkreis Bitburg-Prüm weicht der Gebäudebestand laut Zensus 2011 nur unwesentlich von dem auf der Grundlage der Volkszählung von 1987 ermittelten Fortschreibungsergebnis ab. In zwanzig Landkreisen liegt das Zensusergebnis über dem Fortschreibungsergebnis, in drei Landkreisen liegt es niedriger. Im Durchschnitt ergibt sich für die Landkreise eine Korrektur im Umfang von +1,9%. Die Spannweite reicht

von +5,2% im Landkreis Mainz-Bingen bis -1,6% im Landkreis Vulkaneifel.

In jeweils der Hälfte der kreisfreien Städte liegen die im Rahmen der Zählung ermittelten Gebäudebestände über bzw. unter den jeweiligen Fortschreibungsergebnissen auf Grundlage der Zählung von 1987. Die Spannweite reicht hier von +3,5% in Worms bis -2,4% in Pirmasens. Im Durchschnitt der Städte beträgt die Abweichung +0,1%.

Hinsichtlich der Wohnungsbestände ergeben sich zum Teil größere Abweichungen zur Fortschreibung. Die Spannweite reicht hier von +7,9% im Landkreis Trier-Saarburg bis -14% im Landkreis Kaiserslautern. Diese Ergebnisse werden sich allerdings insbesondere für die Landkreise Kaiserslautern und Kusel sowie andere Gebiete, in denen ausländische Streitkräfte stationiert sind, zum Teil noch deutlich ändern. Die dort von den Angehörigen der Streitkräfte privat gemieteten oder erworbenen Wohnungen sind noch nicht in den Zensusergebnissen enthalten und damit ursächlich für die in diesem Umfang festgestellten Diskrepanzen.

Der Wohnungsbestand lag im Durchschnitt der kreisfreien Städte 0,2% unter dem Fortschreibungsergebnis mit einer Spannweite von +4% in Trier bis zu -5,1% in Pirmasens.

Immer noch im Trend:

Selbst genutztes Wohneigentum

Die Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzer wohnen gerne in den eigenen vier Wänden. Nach dem Saarland weist das Land den zweithöchsten Anteil selbst genutzten Wohneigentums auf. Rund 54% der Wohnungen werden hierzulande von den jeweiligen Eigentümern bewohnt. Im Saarland sind es 58%, in Berlin dagegen nur 15%. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 43%. Vermietet sind in Rheinland-Pfalz 41,5% aller Wohnungen. Deutschlandweit sind

es 52%, wobei die Spannweite von 36% im Saarland bis zu 81,5% in Berlin reicht.

Beim Anteil selbst genutzten Wohneigentums gibt es in Rheinland-Pfalz ein deutliches Land-Stadt-Gefälle. Im Durchschnitt der Landkreise werden 61% aller Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt, mit einer Spannweite von 54% im Landkreis Ahrweiler bis zu 68,5% im Landkreis Kusel.

In den kreisfreien Städten ergibt sich eine Spannweite beim selbst genutzten Wohneigentum von 31% in Trier bis zu 46% in Neustadt an der Weinstraße. Im Durchschnitt der kreisfreien Städte werden 39% der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt.

Leerstände insbesondere bei älteren Wohngebäuden

In Rheinland-Pfalz standen zum Zensusstichtag in Gebäuden mit Wohnraum – ohne Wohnheime – 90.244 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote von 4,5% entspricht dem Bundeswert. Die höchsten Leerstände verzeichnet Sachsen mit 10%, die geringsten Hamburg mit 1,6%.

Maßgebliche Einflussfaktoren für den Leerstand sind unter anderem das Baualter und die Ausstattung der Wohnungen. So steigt der Anteil der Leerstände mit zunehmendem Baualter deutlich an. Von den landesweit 263.932 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, standen am Erhebungsstichtag 21.336 (8,1%) leer. Von den Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und 1959 waren rund 6% ungenutzt. Die Leerstände in zwischen 1960 und 1979 errichteten Gebäuden fallen mit 4,1% dagegen bereits geringer aus als die Gesamt leerstandsquote. In Gebäuden, die nach der Jahrtausendwende fertiggestellt wurden, lag die Leerstandsquote landesweit bei lediglich 2,1%.

Fast die Hälfte (47%) der landesweit insgesamt 5.667 Wohnungen, die keinerlei sanitäre Ausstattung wie Bad, Dusche und WC haben, standen am 9. Mai 2011 leer. Auch Wohnungen, die nur teilweise mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet sind, weisen im Vergleich zu den voll ausgestatteten Wohnungen einen erhöhten Leerstand auf. Neben der sanitären Ausstattung ist die Heizung ein wesentliches Kriterium. So stehen knapp 10% der Wohnungen, die nach Angaben der Eigentümer über keine oder nur über eine Ofenheizung verfügen, leer. In den Wohnungen, die mit

Zentral-, Etagen-, Fern- oder Blockheizung ausgestattet sind, beträgt der relative Leerstand hingegen nur 4,1%. Inwieweit leer stehende Wohnungen überhaupt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wurde im Zensus nicht erhoben.

Die Leerstandsquote in den Landkreisen liegt mit 4,9% über dem Landesdurchschnitt von 4,5%. Am höchsten ist sie mit 6,7% im Landkreis Birkenfeld, am geringsten mit 3,1% im Landkreis Germersheim.

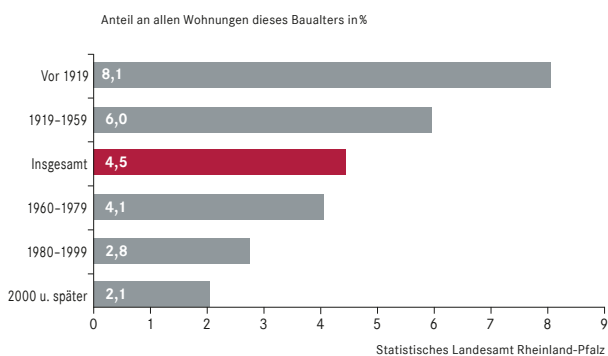
Im Durchschnitt der kreisfreien Städte errechnet sich eine Leerstandsquote von 4,4% mit einer Spannweite von 2,3% – in Mainz und Speyer – und 10% in Pirmasens.

Ein Zusammenhang zwischen dem Anteil ungenutzter Wohnungen und den Bevölkerungsveränderungen der vergangenen Jahre lässt sich statistisch lediglich für Gemeinden ab 250 Einwohnern nachweisen. Der Einfluss der Bevölkerungsveränderungen steigt dabei deutlich mit zunehmender Gemeindegröße. Bevölkerungsrückgänge schlagen sich tendenziell in höheren Leerstandsquoten nieder.

Wohnungsgröße in Rheinland-Pfalz über Durchschnitt

In Rheinland-Pfalz sind die Wohnungen durchschnittlich 102,9 m² groß. Nur das Saarland erreicht mit 103 m² einen geringfügig höheren Wert. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 90,6 m², wobei Berlin mit 72,4 m² die im Durchschnitt kleinsten Wohnungen aufweist.

Leer stehende Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Baualter



Die Wohnungen in den Landkreisen sind im Schnitt 109,9 m² groß. Der Landkreis Kaiserslautern weist mit 115,6 m² den höchsten, der Landkreis Ahrweiler mit 103,2 m² den niedrigsten Wert auf.

Unter den kreisfreien Städten hat Mainz mit durchschnittlich 79,5 m² die kleinsten Wohnungen, in Neustadt an der Weinstraße sind die Wohnungen mit 98,1 m² am größten. Für die zwölf kreisfreien Städte insgesamt errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 88,6 m².

Bestand an Wohngebäuden nach Baujahren

Mehr als ein Drittel der Gebäude mit Wohnraum (39,1%) wurde zwischen 1949 und 1978 errichtet. Aus der Zeit vor 1919 stammen 15,4% der Gebäude, 8,3% wurden nach dem Jahr 2000 gebaut. Der Anteil der vor 1919 errichteten Gebäude ist in den kreisfreien Städten mit 14% etwas niedriger als in den Landkreisen. Den größten Anteil dieser bis zum Ende des Ersten Weltkriegs errichteten Gebäude weist unter den kreisfreien Städten Worms mit 19% auf, den geringsten Frankenthal mit 9,8%. In den Landkreisen reicht die Spannweite von 23,1% im Donnersbergkreis bis 8,9% im Rhein-Pfalz-Kreis.

Der Anteil der von 2001 an errichteten Gebäude mit Wohnraum liegt in den Landkreisen mit 8,7% mehr als zwei Punkte höher als in den kreisfreien Städten (6,6%). Den höchsten Anteil neuerer Gebäude hat unter den kreisfreien Städten Kaiserslautern mit 8,3%, den niedrigsten Pirmasens mit 3,5%. Im Landkreis Trier-Saarburg wurden 12,6% der Gebäude von 2001 an errichtet, in Birkenfeld 5,7%.

In der von der Landesplanung vorgenommenen Gebietstypisierung nach ländlichen, verdichteten und hoch verdichteten Gemeinden ergibt sich aus der Zählung folgendes Bild: In ländlich typisierten Gemeinden liegt der Anteil selbst genutzten Wohneigentums mit 63% um annähernd 23 Prozentpunkte über dem Wert in hoch verdichteten Gemeinden. Demgegenüber werden in ländlichen Regionen deutlich weniger Wohnungen vermietet. Der Anteil des zu Wohnzwecken vermieteten Wohneigentums liegt dort mit 31% um mehr als 24 Prozentpunkte unter dem jeweiligen Wert hoch verdichteter Gemeinden.

Während Wohngebäude in ländlichen Gemeinden im Durchschnitt lediglich 1,4 Wohnungen zählen, sind es in hoch verdichteten Gemeinden 2,4 Wohnungen je Wohngebäude. In ländlich typisierten Gemeinden sind die Wohnungen mit durchschnittlich 112,1 Quadratmetern 22,5 Quadratmeter größer als in hoch verdichteten Regionen, obwohl sich die durchschnittliche Personenzahl je Wohnung zwischen den Strukturraumtypen kaum unterscheidet. Diese liegt in ländlich typisierten Gemeinden bei 2,2 und in als hoch verdichtet typisierten Gemeinden bei zwei Personen je Wohnung.

Der Anteil leer stehender Wohnungen ist in ländlich typisierten Gemeinden mit 5,5% annähernd zwei Prozentpunkte höher als in hoch verdichteten Gemeinden.

Anfang 2014 werden nach abschließender Aufbereitung der Zensusdaten weitere tiefer gehende Auswertungen und Analysen beispielsweise auch zu Haushaltszusammenhängen und zur Wohnungsnutzung zur Verfügung gestellt.

Kontakt:

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Mainzer Straße 14–16
56130 Bad Ems
Telefon 02603 71-3240
Telefax 02603 71-193240
pressestelle@statistik.rlp.de
www.statistik.rlp.de

KB – Mit der Kommunalbau in die Zukunft

Die Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der LBBW Immobilien Management GmbH, des Sparkassenverbandes Rheinland-Pfalz sowie der kommunalen Spitzenverbände in Rheinland-Pfalz.

Seit vier Jahrzehnten zeichnet uns Sachkenntnis, Erfahrung, Verlässlichkeit und konsequente Kundenorientierung aus – Qualitäten, auf die Sie vertrauen können.

Bauland- und städtebauliche Entwicklung

- Treuhänderische Baulandentwicklung
- Eigenwirtschaftliche Baulandentwicklung
- Stadtentwicklung und Dorferneuerung

Projektsteuerung

- Ganzheitliche Baubetreuung
- Vergabeverfahren und Wettbewerbe
- Projektbuchhaltung
- Fördermittelmanagement
- Baucontrolling für Immobilienfinanzierungen



Schweich, Ermesgraben



Dierdorf, Aquafit



Pirmasens, Sparkasse Südwestpfalz

**≡ Kommunalbau
Rheinland-Pfalz**

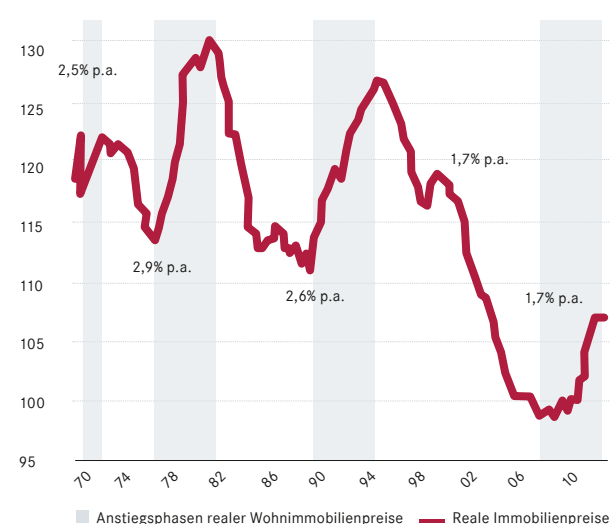
Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH

Löwenhofstr. 6
55116 Mainz
Telefon 06131 2349-0
Telefax 06131 2349-49
www.kommunalbau.de
info-kommunalbau@lbbw-im.de

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

„In den eigenen vier Wänden ist das Geld weiterhin gut angelegt“¹. „Deutschland, Häuslebauerland“². „Boommarkt Deutschland“³. Seit Monaten sind die aktuell guten Anlagebedingungen für Investments auf den deutschen Immobilienmärkten Gegenstand der Presseberichterstattung. Die Anlagebedingungen scheinen so gut wie lange nicht mehr. Ein niedriges Zinsniveau und die auch daraus resultierende mangelnde Attraktivität alternativer Geldanlagen sorgen für eine steigende Bereitschaft privater Haushalte (aber auch internationaler Investoren), verstärkt in heimische Immobilien zu investieren. Das jüngst geäußerte „Versprechen“ der Europäischen Zentralbank⁴, das Zinsniveau auf unbestimmte Zeit auf niedrigem Niveau zu halten, wird zu einem Anhalten der hohen Nachfrage beitragen. Die aktuelle Attraktivität von Immobilienanlagen schlägt sich insgesamt in bundesweit steigenden realen Immobilienpreisen nieder. Der deutsche Immobilienmarkt erlebt seit Beginn der globalen Wirtschaftskrise 2008 und deren Beschleunigung seit 2010 mit Beginn der europäischen Schuldenkrise eine „Boomphase“⁵. Die aktuelle Wachstumsphase (seit 2008) weist reale Preissteigerungen von rund 1,7% pro Jahr auf.

Reale Immobilienpreise in Deutschland
Index: 2010 = 100



Quelle: OECD, Deutsche Bank Research

Im europäischen Vergleich liegt diese Wachstumsrate jedoch auf niedrigem Niveau und am unteren Ende der Skala. Trotzdem sind in der Öffentlichkeit und vor allem im politischen Raum Diskussionen über das Entstehen von „Immobilienpreisblasen“ entstanden. Die Diskussionen um Wohnraumangel als Preistreiber, verschärfte Mietpreisobergrenzen oder die Globaldiskussionen um den Erhalt und die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ (Neuaufgabe von Wohnraumfördergesetzen, etc.) sind mittlerweile zu einem zentralen Wahlkampfthema auf Bundes- und Länderebene geworden.

¹ Handelsblatt 31. Juli 2013

² FAZ 12. Juli 2013

³ n-tv 18. Februar 2013

⁴ Entscheidung der EZB der Beibehaltung des Leitzinses bei 0,5% von Anfang Juli 2013

⁵ Deutsche Bank Research definiert „Boomphase“ als Preisanstiegsphase, die mindestens sechs Quartale andauert.

Dabei ist es richtig, dass auf einigen Wohnungsteilmärkten, gerade in den Ballungszentren, auch in Rheinland-Pfalz die Mietpreise sowie Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime stark angezogen haben. Diese „Höhenflüge“ treten allerdings nicht flächendeckend auf. Vielmehr stellen sich die Preisentwicklungen auf den rheinland-pfälzischen Wohnungsteilmärkten äußerst differenziert dar und erfordern somit auch eine entsprechend differenzierte Analyse sowie in der Folge einen entsprechend differenzierten Einsatz wohnungspolitischer Instrumente.

Marktumfeld in Rheinland-Pfalz – Die Nachfrageseite

Bevölkerungsentwicklung

Die absolute Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz ist weiterhin insgesamt rückläufig und erreicht im Jahr 2012 mit 3.990.278 Einwohnern das Niveau wie Mitte der 1990er Jahre.

Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bei der Interpretation der oben stehenden Daten ist zu beachten, dass die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum 9. Mai 2011 im Rahmen einer Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung, dem Zensus 2011, aktualisierte Zahlen für die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, der Wohngebäude- und des Wohnungsbestandes erhoben haben. Damit ist für das Jahr 2011, gemäß dem neuen Zensus, eine Einwohnerzahl von 3.990.033 amtlich. Die bisher amtliche Einwohnerzahl für 2011 (gemäß der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, der Wohngebäude- und des Wohnungsbestandes auf der Basis der Volkszählung/Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987) lag bei 3.999.117. Somit steigt die Bevölkerungszahl 2012 im Vergleich zu 2011 erstmals seit knapp zehn

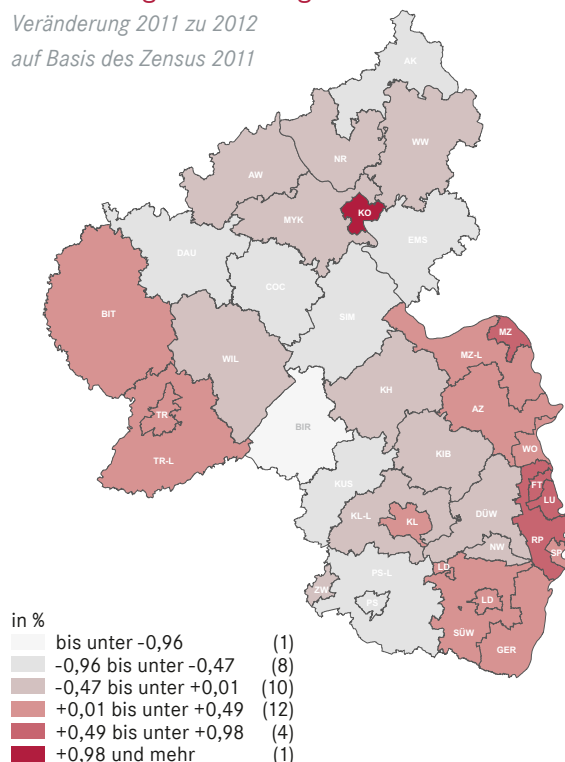
Jahren wieder an, wengleich nur sehr moderat um 245 Einwohner. Ungeachtet der statistischen Neujustierungen bleibt festzustellen, dass die in den letzten Jahren grundsätzlich beschriebenen Entwicklungspfade der einzelnen Wohnungsteilmärkte in Rheinland-Pfalz gültig bleiben.

Zwischen 2011 und 2012 konnten lediglich in den oberzentralen bzw. den von umliegenden Wirtschaftsräumen positiv beeinflussten Teilmärkten moderate Bevölkerungszuwächse erzielt werden (zum Beispiel Mainz +0,9%, Koblenz +1,7%, Ludwigshafen +1%), während die strukturschwachen ländlichen Regionen mehr oder weniger starke Einwohnerrückgänge hinnehmen mussten. Den insgesamt größten Zuwachs verzeichnete das Oberzentrum Koblenz (+1,7% oder +16,9 pro 1.000 Einwohner), jedoch auch bedingt durch die am 1. Juni 2012 eingeführte Zweitwohnsitzsteuer. Den stärksten Rückgang hatte mit -14,4 pro 1.000 Einwohner oder -1,44% der Landkreis Birkenfeld zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung

Veränderung 2011 zu 2012

auf Basis des Zensus 2011



Landesdurchschnitt: +0,01
Kreise und kreisfreie Städte (36)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen und Bevölkerungsvorausberechnung

Der Bevölkerungszuwachs in Rheinland-Pfalz resultiert im Jahr 2012 daraus, dass mehr Menschen nach Rheinland-Pfalz zuzogen (2012: rund +269.000), als das Land verließen (2012: -256.209). Der Saldo aus Geborenen und Gestorbenen (natürlicher Bevölkerungssaldo) fällt weiterhin negativ aus.

Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo: Rheinland-Pfalz



Folgt man der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, so wird die strukturelle Veränderung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten des Landes in Zukunft ähnlich verlaufen wie in den vergangenen Jahren. ▶

Bis zum Jahr 2030 könnte dort die Bevölkerung um weitere 15 bis 20% zurückgehen, sollten sich Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen ähnlich wie in den zurückliegenden Jahren entwickeln.

Auch für das Oberzentrum Kaiserslautern wird in den nächsten zwanzig Jahren ein deutlicher Einwohnerrückgang von ca. 8% erwartet. Bevölkerungverluste kleiner 5% wird es demnach nur entlang der südlichen Rheinschiene geben. Lediglich bei einigen wenigen Gebietskörperschaften gehen die Statistiker noch von leicht steigenden Einwohnerzahlen aus. Hierzu zählen die Städte Trier (+4%), Landau (+3%), Mainz (+2%) sowie die umliegenden Landkreise Trier-Saarburg (+4%) bzw. Mainz-Bingen (+1%). Landesweit soll die Bevölkerung um knapp 6% schrumpfen.

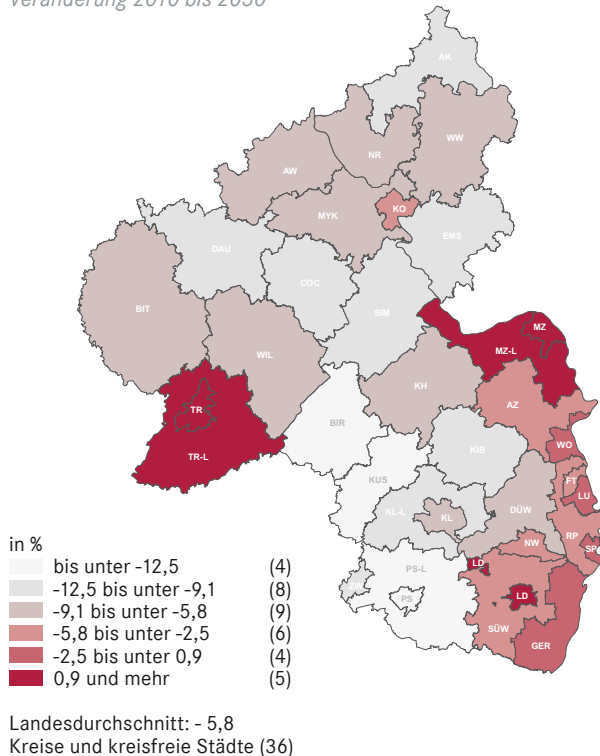
Die vorliegende Vausberechnung des Statistischen Landesamtes ist als eine Betrachtung in Abhängigkeit zugrunde liegender Annahmen zur Entwicklung von Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo zu interpretieren. Daher ist davon auszugehen, dass es in erster Linie von der tatsächlichen Entwicklung der Zu- und Abwanderung abhängen wird, inwieweit die jeweiligen Prognosen zutreffen oder aber im Laufe der Zeit nach oben bzw. unten korrigiert werden müssen.

Entwicklung der Haushalte und der Wohnflächennachfrage

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bzw. der Wohnflächennachfrage hängt entscheidend von der Entwicklung der Haushaltszahlen und der Struktur der Haushalte ab. In Rheinland-Pfalz ist der bundesweit gültige Megatrend der steigenden Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verkleinerung der Haushaltsgrößen ebenfalls zu beobachten. Zwischen 1992 und 2012 stieg die Zahl der Privathaushalte in Rheinland-Pfalz um rund 14% auf knapp 1,9 Mio. Haushalte. Im gleichen Zeitraum

Bevölkerungsvorausberechnung

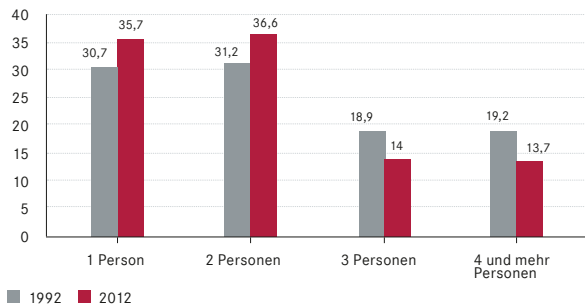
Veränderung 2010 bis 2030



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

nahm die Bevölkerungszahl jedoch lediglich um rund 3% zu. Somit werden die Haushalte immer kleiner. Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,1 Personen, 1992 waren es noch 2,3 Personen. ▼

Haushalte in Rheinland-Pfalz 1992 und 2012 nach Zahl der Haushaltsmitglieder



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte stieg merklich an. So wuchs die Zahl der Einpersonenhaushalte zwischen 1992 und 2012 um 33% auf 676.000, die Zahl der Zweipersonenhaushalte erhöhte sich um 34% auf 694.000. Lag der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen Privathaushalten im Jahr 1992 noch bei rund 62%, so erhöhte er sich bis zum Jahr 2012 auf über 72% (Deutschland 2012: 75%). Demgegenüber sank der Anteil der Haushalte mit drei Personen sowie mit vier und mehr Personen im Vergleichszeitraum jeweils von 19 auf 14%. Für die Zukunft wird erwartet, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird. Durch diese enorme Verschiebung der Haushaltsstruktur ergeben sich zukünftig massive Änderungen in der Wohnflächennachfrage.

Dabei sind für die Angebotsseite zwei Entwicklungen wohl von besonderem Interesse: Die positive Nachfrageentwicklung wird hauptsächlich durch Nachfrage der Eigentümerhaushalte gestützt. Somit wird sich zukünftig die Eigentümerquote in Rheinland-Pfalz weiter erhöhen und Vermögen in Form von Immobilien insbesondere zur Altersvorsorge gebildet. Darüber hinaus wird auch in ländlichen Regionen mit mittelfristig negativen demografischen Entwicklungspfaden trotz zunehmender Leerstände Neubau notwendig sein, um die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum im Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüche (Flächengrundrisse) und zeitgemäße Energiebilanzen zu bedienen.

Marktumfeld in Rheinland-Pfalz – Die Angebotsseite

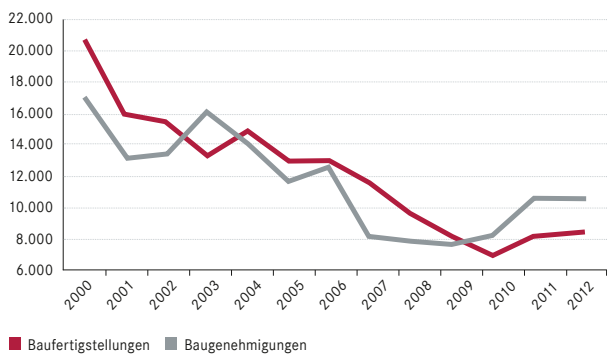
Wohnungsbautätigkeit (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen)

Der Wohnungsbau in Deutschland hat sich wieder beschleunigt. Im ersten Halbjahr 2013 wurde in der Bundesrepublik der Bau von rund 125.000 Wohnungen genehmigt. Dies waren 9,6% (10.900 Wohnungen) mehr als im ersten Halbjahr des Vorjahres. Vor allem im Geschosswohnungsbau (+21,7%) haben die Baugenehmigungen bundesweit übermäßig stark zugelegt. Nach dem Bauboom im Jahr 2011, als die Baugenehmigungen im Vorjahresvergleich um 21,7% zulegten, war der Aufwärtstrend im vergangenen Jahr mit einem Plus von 5,5% jedoch gemäßiger verlaufen (Statistisches Bundesamt (Destatis)).

Ähnlich ist die Entwicklung auch in Rheinland-Pfalz verlaufen. Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich weiterhin auf dem gleichbleibend hohen Niveau des Jahres 2011. Der „Bauboom“ hält also an. Durch die weiterhin hohe Zahl der genehmigten Wohnungen ist in den Folgejahren auch mit einem hohen Niveau der Fertigstellungszahlen zu rechnen.

Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Trotzdem darf nicht verkannt werden, dass die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen das Niveau der Jahre um 2000 bei weitem nicht erreichen. Das Volumen der Neubautätigkeit von 2011/2012 wird sich laut den Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zukünftig wohl bis 2025 sowohl bundesweit als auch in Rheinland-Pfalz auf diesem vergleichsweise niedrigen Niveau bewegen. Diese Entwicklung ist der Kern der

aktuell geführten Diskussion um steigende Mieten und Transaktionspreise, die durch fehlenden Wohnraum und somit Nachfrageüberhänge hervorgerufen werden.

Gemessen an den ausgesprochenen Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner zeichnet sich 2012 in der regionalen Betrachtung ein ähnliches Bild wie in den vergangenen Jahren.

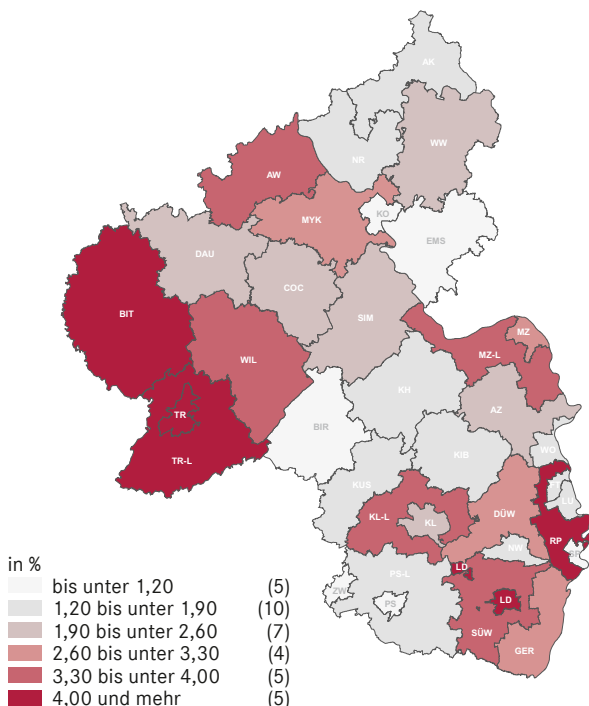
Hohe Genehmigungszahlen weisen nach wie vor jene Regionen im Land auf, die aufgrund ihrer Nähe zu prosperierenden Wirtschaftsstandorten auch von deren Nachfragedruck nach Wohnraum, vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment, profitieren (Trier/Luxemburg, Ahrweiler/Bonn, Mainz/Rhein-Main, Rhein-Pfalz-Kreis/Mannheim/Heidelberg ...). Vor allem Trier (4,0 pro 1.000 Einwohner) und Trier-Saarburg (4,8 pro 1.000 Einwohner) profitieren von der Lageattraktivität und der Wohnungs-

nachfrage aufgrund der Nähe zum Großherzogtum Luxemburg. Das Niveau der Baugenehmigungen im Rhein-Pfalz-Kreis bestätigt aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Nähe zum Wirtschaftsraum Ludwigshafen/Mannheim/Heidelberg auch 2012 die hohe Wohnattraktivität des Landkreises. Zur Bedienung der hohen Nachfrage sind, aufgrund von größeren Erschließungsmaßnahmen der vergangenen Jahre, zahlreiche Neubauflächen (Wohnbaugrundstücke) auch 2011/2012 auf dem Markt (Dannstadt-Schauernheim/Hochdorf-Assenheim/Böhl-Iggelheim/Mutterstadt ...). Ausreißer in der Statistik ist die Stadt Landau mit 9,5 Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner, wo aktuell im Zuge der Vorbereitungen auf die Landesgartenschau 2014/2015 große ehemalige Militärareale einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die niedrigen Baugenehmigungszahlen in den überwiegend ländlich geprägten Landkreisen mit mittelfristig abnehmenden Bevölkerungszahlen (und Haushalten) sowie einer mittelfristig überdurchschnittlich alternden Bevölkerung deuten auf den ersten Blick auf eine mangelnde Investitionsneigung vor allem privater Bauherren im Wohnungsbau hin. Tatsächlich fließt aber auch hier ein immer größerer Anteil des gesamten Wohnungsbauvolumens (teilweise gestützt durch Wohnungsbauprogramme des Landes oder des Bundes) in Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (Modernisierung und Instandhaltung).

Baugenehmigungsdichte 2012

Neu zu errichtende Wohnungen¹ je 1.000 Einwohner



Landesdurchschnitt: 2,6
 Kreise und kreisfreie Städte (36)

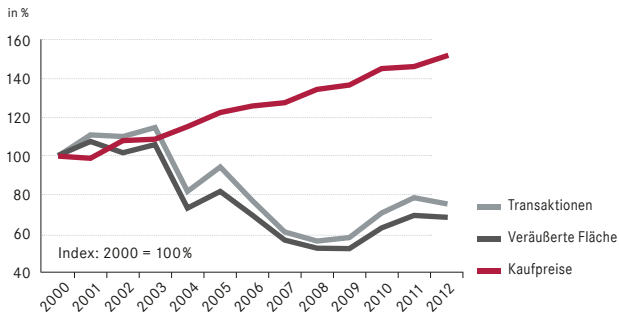
¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt

Die durchschnittlichen Preise für baureifes Land haben sich in Rheinland-Pfalz im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt weiter verteuert. Nach starkem Anstieg seit 2009 verharrte allerdings die Zahl der Transaktionsfälle sowie die veräußerte Fläche in Rheinland-Pfalz ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Grund für den Preisanstieg ist auch weiterhin vor allem die Preisentwicklung in den Ballungsräumen.

In Koblenz, Trier und Kaiserslautern stiegen die Kaufwerte für baureifes Land im letzten Jahrzehnt um rund 20 bis 30%. In Koblenz verteuerten sich die Kaufwerte für baureifes Land zwischen 2001 und 2012 um rund 20%, in Trier um 33% und in Kaiserslautern um rund 28%. Allerdings liegt das Preisniveau im Durchschnitt immer noch rund 100 Euro unter den Mainzer Preisen, wo 2010 der vorläufige Spitzenwert von durchschnittlich 390 Euro pro m² erreicht wurde.

Baulandmarkt Rheinland-Pfalz


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

In den Jahren 2011 und 2012 waren die Werte in Mainz im Durchschnitt wieder leicht rückläufig (Mainz 2011: 330 Euro pro m²; 2012: 320 Euro pro m²), was jedoch mit der Tatsache zusammenhängt, dass in dieser Zeit keine wesentlichen Grundstückstransaktionen erfolgt sind. Größere Entwicklungsmaßnahmen im höheren Preissegment sind bis 2011 größtenteils abverkauft worden. Neue Baulandtransaktionen, zum Beispiel im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zollhafen-Areals, erfolgen im Wesentlichen wieder ab 2013 und werden sicher in den Folgejahren erneut für ein Ansteigen des Baulandpreinsniveaus in Mainz sorgen.

Die oben aufgezeigten Preisniveaus sind Durchschnittswerte des Statistischen Landesamtes. Innerhalb der Städte differieren die Preise selbstverständlich lageabhängig in erheblichem Maße.

In guten Lagen werden in Mainz aktuell Grundstückspreise von 500 Euro pro m² und mehr gezahlt. In einfachen Lagen immerhin noch zwischen 350 Euro pro m² und 400 Euro pro m². Die Preisspannen in Koblenz und Ludwigshafen bewegen sich zwischen 250 Euro pro m² in einfachen und 350 Euro bis 400 Euro pro m² in guten Lagen. In Kaiserslautern liegt die Preisspanne bei 200 Euro pro m² bis 350 Euro pro m².

Der Nachfragedruck in den Speckgürteln der oberzentralen Teilmärkte sorgt auch weiterhin für steigende Preise in suburbanen Standorten. So wird vor allem entlang der Rheinschiene zwischen Bingen und Worms, im Großraum Ludwigshafen (Rhein-Pfalz-Kreis) oder in Teilen des Landkreises Trier-Saarburg Bauland oftmals zu Preisen auf dem jeweiligen oberzentralen Niveau gehandelt.

Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 Verkaufspreis in Euro pro m². Gute Lage.

Stadt	2012	Tendenz 2013
Bingen	320	↗
Ingelheim	450	→
Nieder-Olm	320	→
Bodenheim	410	↗
Nierstein	300	↗
Mutterstadt	300	↗
Bad Dürkheim	400	→
Bad Neuenahr-Ahrweiler	350	→

Quelle: IVD West

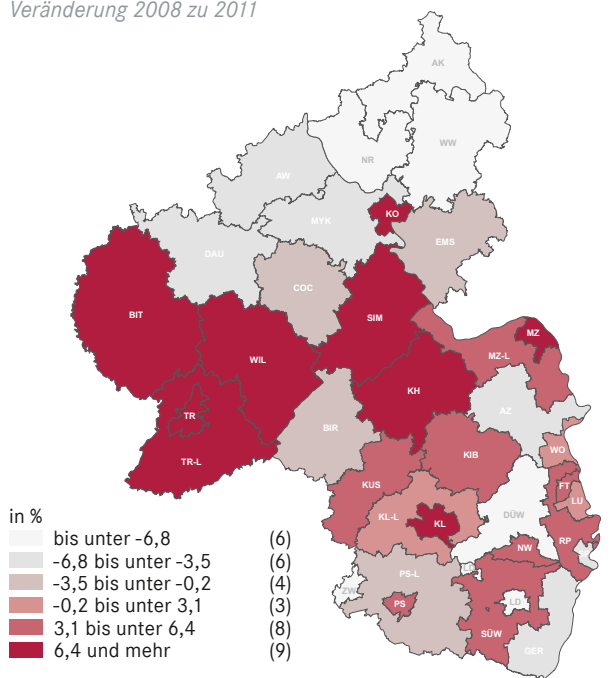
**Entwicklungen im Segment
Ein- und Zweifamilienhäuser**

Insgesamt wurden in Rheinland-Pfalz im Jahr 2012 rund 8.600 Wohnungen fertiggestellt. Rund 70% der fertiggestellten Wohnungen sind als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet worden. Somit stellt das Segment mit Abstand das Bedeutendste im Land dar.

Gleichzeitig gewinnen Transaktionen mit Bestandsimmobilien auf dem Eigenheimsektor kontinuierlich an Bedeutung. Wachsende Mobilitätsanforderungen und dadurch bedingte Standortaufgaben, das Leerfallen von Beständen aufgrund der Alterung breiter Bevölkerungsschichten und das oftmals fehlende Nutzungsinteresse der nachfolgenden Generation bewirken, dass dem Wohnungsmarkt eine zunehmende Anzahl an Bestandsimmobilien zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere für die strukturschwächeren Regionen in Rheinland-Pfalz. Im landesweiten Durchschnitt entwickelten sich die Eigenheimpreise nahezu stabil, doch in den einzelnen Regionen können unterschiedliche Tendenzen beobachtet werden. So waren im Zeitraum 2008 bis 2011 vor allem in den nördlichen Landkreisen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise um 4 bis 10% rückläufig. Gleiches gilt für einzelne pfälzische Gebiete, darunter die kreisfreien Städte Zweibrücken, Landau und Speyer. In allen sonstigen kreisfreien Städten haben sich Eigenheime verteuert, in den Oberzentren sind die Preise im Mittel sogar um 10% und mehr angestiegen. Hohe Steigerungsraten verzeichneten auch einige Landkreise im Westen und der Mitte des Landes.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser¹

Veränderung 2008 zu 2011

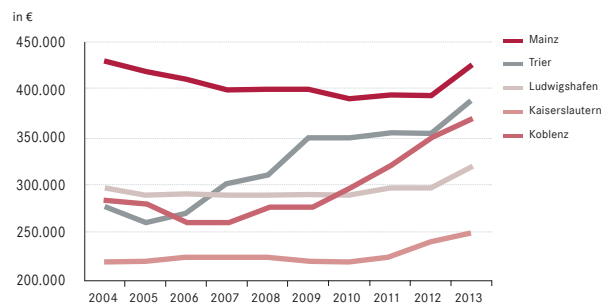


Landesdurchschnitt: -0,2
 Kreise und kreisfreie Städte (36)
¹ Bestand und Neubau kumuliert

Quelle:
 Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz,
 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Die in der obigen Darstellung verwendeten Verkaufspreise für freistehende Eigenheime geben zwar allgemeine Preisdynamiken im Segment wider, enthalten jedoch keine spezifischen Aussagen zu Lage- und Objektqualitäten der registrierten Kauffälle. Zieht man weitere Datenquellen sowie eigene Preisrecherchen heran, so ergibt sich ein differenzierteres Bild der Preissituation an einzelnen Standorten.

Verkaufspreise für freistehende Eigenheime im Neubau-Erstbezug (bezugsfrei, inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück, guter Wohnwert¹)



Quelle: IVD West

¹ Definition „guter Wohnwert“ des IVD: Ausstattung mit modernem Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage (keine Prestigewohngegend).

In Mainz müssen auch zukünftig für hochwertige Objekte in guten bzw. sehr guten Lagen Kaufpreise von 400.000 bis 500.000 Euro und zum Teil darüber hinaus gezahlt werden. Auch in weiten Teilen der Vorderpfalz liegt selbst in Klein- und Mittelstädten wie zum Beispiel Speyer, Bad Dürkheim, Mutterstadt oder Limburgerhof erfahrungsgemäß ein vergleichsweise hohes Preisniveau von 300.000 bis 500.000 Euro vor.

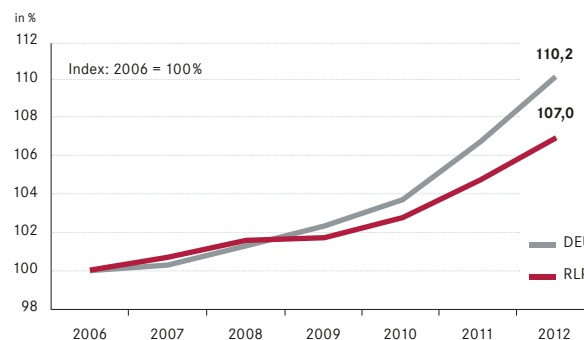
In den letzten Jahren lassen sich darüber hinaus in einer Reihe weiterer Städte Eigenheimpreise ähnlicher Größenordnung beobachten. Wie die oben stehende Grafik verdeutlicht, hat vor allem Koblenz – in der Vergangenheit für vergleichsweise moderate Kaufpreise von bis zu 350.000 Euro bekannt – einen enormen Preisauftrieb erlebt. Somit hat sich das Preisgefälle zwischen dem wirtschaftlichen Zentrum im Norden des Landes und seinem relativ preisgünstigen Umland weiter vergrößert. Merklich verteuert haben sich Eigenheime ebenfalls in Trier (Kaufpreisniveau in guten bzw. sehr guten Lagen von 350.000 bis 500.000 Euro), aber auch in Mittelzentren wie Bingen oder Ingelheim (je 320.000 bis 500.000 Euro).

Entwicklungen im Mietwohnungsbau

Insgesamt liegt das Mietniveau, gemessen an den Neu- und Wiedervermietungsrenten in Rheinland-Pfalz bei aktuell 6,03 Euro (in der Bundesrepublik durchschnittlich bei 6,59 Euro). Dies entspricht in Rheinland-Pfalz einer Steigerung des Mietniveaus seit 2006 von 7%, in der Bundesrepublik von rund 10%. Im Vergleich zum Vorjahr (2011: 5,90 Euro) haben die Werte rheinland-pfalz-weit um rund 2,2% zugelegt (in Deutschland +3,2%).

Entwicklung der Mietpreise

(Neu- und Wiedervermietungsrenten nettokalt) in Deutschland und Rheinland-Pfalz



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung

Diese Entwicklung bildet zeitverzögert die Folgen der Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite ab, insbesondere die seit Jahren aufgebaute Angebotsverknappung. In Rheinland-Pfalz stellt der Mietwohnungsmarkt vor allem in den oberzentralen Wohnungsteilmärkten mit hohem Pendler- und Wanderungsaufkommen ein stark nachgefragtes Wohnungssegment dar.

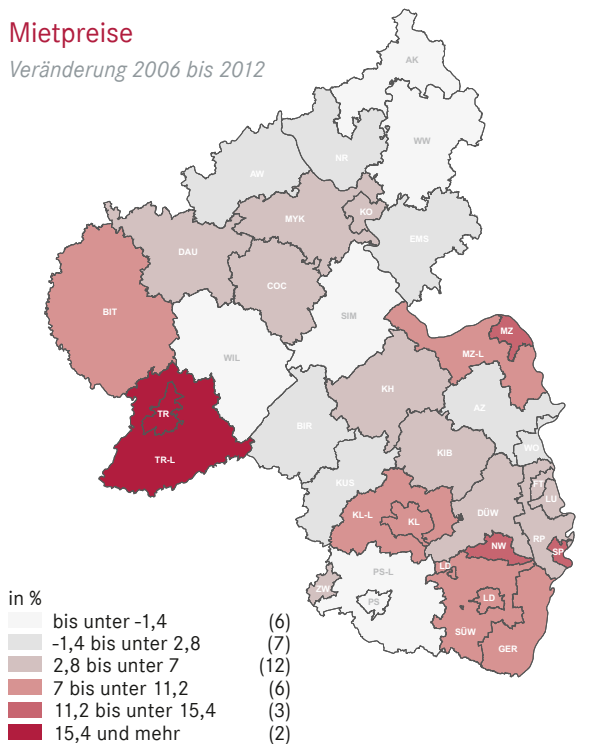
Die stärksten Preisanstiege 2006 bis 2012 sowie mit das höchste Preisniveau können nach wie vor im Teilmarkt Trier gemessen werden. Im Oberzentrum Trier liegt der Preiszuwachs bei rund 23% (Niveau 2012: 7,53 Euro), im Landkreis Trier-Saarburg bei rund 17,6%, wenngleich das Niveau hier (Niveau 2012 Landkreis Trier-Saarburg: 5,99 Euro) „nur“ im rheinland-pfälzischen Mittel (Niveau 2012 Rheinland-Pfalz: 6,03 Euro) liegt. Selbst im Vergleich zum Vorjahr 2011 lagen die Preissteigerungen in Trier bei 4,3%, übertroffen lediglich von der Stadt Landau mit einem Plus von rund 8% im Vergleich zu 2011.

Insgesamt bleibt auch die Rheinschiene, zusammen mit dem Raum Trier/Luxemburg, eine Hoch(miet)preisregion sowie die Region mit den höchsten Preissteigerungen in Rheinland-Pfalz. In den Städten und Landkreisen zwischen Mainz und Ludwigshafen konnten ebenfalls weiterhin hohe Zuwachsraten bei den Mieten gemessen werden. Zwischen dem Oberzentrum Mainz (Niveau 2012: 8,90 Euro; Steigerung 2006 bis 2012 +14,4%) im Norden und Speyer im Süden (Niveau 2012: 7,08 Euro; Steigerung 2006 bis 2012 +13,8%) sind entlang des Rheins durchweg stabile Zuwächse zu verzeichnen. Vor allem in der Region Germersheim/Rhein-Neckar sind Mietpreissteigerungen von rund 7% seit 2006 Ausdruck der stabilen Nachfrage nach Mietwohnraum aus der Arbeitsmarktregion Karlsruhe heraus.

Wenngleich auf niedrigerem Mietniveau hat sich der Mietwohnungsmarkt in den meisten ländlichen Teilmärkten im Betrachtungszeitraum ebenfalls positiv entwickelt. Auffällig sind die positiven Preisentwicklungen im Eifelkreis Bitburg-Prüm (Steigerung 2006 bis 2012 +9,9%) sowie stabile Entwicklungen in den Landkreisen Mayen-Koblenz (Steigerung 2006 bis 2012 +3%), Bad Kreuznach (Steigerung 2006 bis 2012 +5%), Donnersbergkreis (Steigerung 2006 bis 2012 +4,4%) oder Cochem-Zell (Steigerung 2006 bis 2012 +4,9%).

Mietpreise

Veränderung 2006 bis 2012



Landesdurchschnitt: 7,03
Kreise und kreisfreie Städte (36)

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Getragen wird dieses vergleichsweise „hohe“ Mietpreisniveau vor allem durch den Mietwohnungsmarkt der regionalen Mittelstädte wie zum Beispiel Bad Kreuznach, Bitburg, Mayen, Andernach ..., welche durch ihre höhere Zentralität eine „städtische“ Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bieten. Gerade im Bereich der Neubau-Erstbezugswohnungen zeigt sich, dass die ländlichen Zentren teilweise Miethöhen annähernd auf oberzentralem Niveau aufweisen. ▶ [Tabelle nächste Seite](#)

Entwicklungen im Segment Eigentumswohnungen

Aktuell sind Eigentumswohnungen vor allem in Ballungsräumen so gefragt wie lange nicht mehr. Sind im Jahr 2009 landesweit „nur“ 800 neue Eigentumswohnungen verkauft worden, so hat sich die Zahl der Veräußerungsfälle im Jahr 2011 und 2012 wieder mehr als verdoppelt. Noch stärker als die Zahl der Transaktionen hat indes der Gesamtumsatz zugelegt, was ein Ausdruck der stark gestiegenen-

Wohnungsmieten im Neubau-Erstbezug
(Drei-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m², ohne PKW-Stellplatz, guter Wohnwert)

Stadt	2012	Tendenz 2013
Mainz	12,00	↗
Trier	9,00	↗
Ludwigshafen	8,50	↗
Kaiserslautern	7,50	→
Koblenz	8,20	↗
Bad Kreuznach	7,50	↗
Bingen	9,00	↗
Bitburg	7,50	↗
Andernach	6,70	↗
Wittlich	6,20	↗

Quelle: IVD West

Quadratmeterpreise ist. 2012 liegen die Preise für Neubauwohnungen im rheinland-pfälzischen Mittel bei 2.365 Euro pro m². Somit sind die Angebotspreise von 2008 bis 2012 um rund 17 % gestiegen, wobei die höchsten Steigerungsraten in den Oberzentren bzw. den angrenzenden Umlandkreisen zu verzeichnen waren. Die Kurvenverläufe der Oberzentren verdeutlichen diesen Trend.

Die Preise liegen in Mainz im Jahr 2012 im Mittel bei 2.700 Euro pro m² für Neubauwohnungen. Durch den überwiegenden Abverkauf hochpreisiger Objekte in Mainzer Top-Lagen bereits im Jahre 2011, zum Beispiel Winterhafen mit Preisen bis 4.500 Euro pro m², haben sich die Preise im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr etwas abgekühlt. Trotzdem werden aktuell Neubauwohnungen in der Landeshauptstadt nicht unter 2.500 Euro pro m² angeboten. Die Mehrzahl der Angebote bewegt sich in einer Spanne zwischen 2.600 Euro pro m² und 3.800 Euro pro m², in der absoluten Spitze bis zu 5.000 Euro pro m².

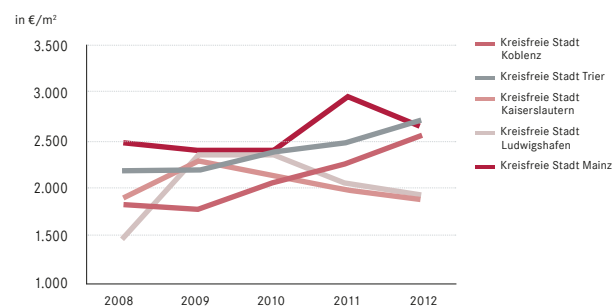
Vor allem in Trier und Koblenz sind Teuerungsraten von rund 23 % bzw. rund 39 % im Vergleich zu 2008 festzustellen. Gerade in Trier herrscht aufgrund der Lagegunst und vergleichsweise guter demografischer Prognosen spürbarer Wohnraumangel, ablesbar an dem aktuell vorherrschenden Preisniveau für Eigentumswohnungen von durchschnittlich rund 2.700 Euro pro m².

In Ludwigshafen bewegen sich die Preise (2012: 1.925 Euro pro m²) für Eigentumswohnungen auf deutlich niedrigerem Niveau im Vergleich zu den Oberzentren Mainz, Koblenz oder Trier, jedoch ist ein Preisanstieg im Segment der Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2008 von gut 30 % zu beobachten. 2008 lagen die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen noch bei knapp 1.500 Euro pro m². In den vergangenen Jahren stiegen die Preise hier vor allem aufgrund der Tatsache, dass die Masse der Objekte im höherpreisigen Segment fertiggestellt wurden.

Diese Belegung im Segment macht sich auch in den ländlichen Teilmärkten bemerkbar. Mittlerweile entstehen immerhin rund ein Fünftel aller in Rheinland-Pfalz neu gebauten Eigentumswohnungen im sogenannten ländlichen Raum. Dabei wird dem steigenden Bedarf an modernen Wohnungen für Singles, Paare und junge Senioren Rechnung getragen, wobei sich die Aktivitäten der Projektentwickler in erster Linie auf die dortigen Regionalzentren konzentrieren, in welchen sich die vorhandene Nachfrage nach urbanen Wohnformen konzentriert.

Wie lange die derzeit günstige Vermarktungssituation auf dem Eigentumswohnungsmarkt anhalten wird, bleibt abzuwarten, denn das Nachfragevolumen im gehobenen Segment ist begrenzt. Allerdings stellen Eigentumswohnungen, vor allem auch aufgrund der aufgezeigten Mietpreisentwicklung, eine attraktive Kapitalanlage dar, sodass aktuell von einer regelrechten Zusatznachfrage nach Eigentumswohnungen durch Kapitalanleger gesprochen werden kann.

Eigentumswohnungen: Entwicklung der Angebotspreise



Quelle: empirica Institut, IDN Immodaten GmbH

Fazit | Gesamtbewertung

Die zukünftigen Herausforderungen liegen für die Anbieterseite daher weiterhin vor allem in der Bereitstellung von qualitativ ansprechendem und bezahlbarem Wohnraum für das Breitensegment. Dies betrifft den Eigentumswohnungsbau, dies gilt jedoch auch insbesondere für den in letzter Zeit vernachlässigten Mietwohnungssektor in Rheinland-Pfalz. Zur Aktivierung breiterer privater aber auch institutioneller Anbieterschichten hat das Land Mitte 2013 ein neues Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) auf den Weg gebracht, um die Regelungen der Bundesgesetzgebung spezifisch auf die Bedürfnisse in Rheinland-Pfalz abzustimmen. Insgesamt sollen die neuen Förderinstrumentarien, angesichts der Zunahme erheblicher regionaler Unterschiede bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum, sehr viel gezielter und vom Förderumfang her umfassender dort eingreifen, wo sich Menschen aus unteren Einkommensgruppen nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die soziale Wohnraumförderung wird in ihrer Bedeutung gestärkt. Über die Erhöhung der Einkommensgrenzen wird zukünftig ein größerer Kreis an Nachfragern in den Genuss einer Förderung zur Schaffung von selbst genutztem Wohnraum oder Mietwohnraum kommen. Neben Miet- und Belegungsbindungen werden zukünftig auch Maßnahmen im Quartier und im Wohnumfeld als Gegenleistungen zum Erhalt einer Förderung akzeptiert. Damit wird der gestiegenen Notwendigkeit von baulichen und sozialen Maßnahmen zur sozialen Quartiersstabilisierung als Grundlage angemessener Wohnraumversorgung Rechnung getragen.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Mainz

Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz – Ergebnisse der GEWOS-Studie

War die Wahrnehmung der Wohnungsmarktsituation in weiten Teilen Deutschlands, darunter auch in Rheinland-Pfalz, bis vor kurzem noch primär von der Sorge angesichts von Bevölkerungsrückgängen, sinkender Nachfrage und drohenden Leerständen geprägt, hat sich das Bild zumindest in den wirtschaftsstarken Regionen, speziell in den Kernstädten, grundlegend verändert. Infolge der Bauzurückhaltung in den vergangenen Jahren, besonders im niedrig- und mittelpreisigen Mehrfamilienhausbereich, haben sich die Mietwohnungsmärkte in prosperierenden Regionen erkennbar angespannt. In Rheinland-Pfalz betrifft dies in erster Linie die Universitätsstädte Mainz, Koblenz, Kaiserslautern und Trier, die als Wirtschaftszentren der Region in den letzten Jahren verstärkte Zuzüge registrieren konnten. Zu diesem Ergebnis kommt das Hamburger Institut GEWOS, das 2013 die Studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen erstellt hat.

Stabile wirtschaftliche Entwicklung

Dieser Trend ist nicht zuletzt auf die stabile wirtschaftliche Entwicklung in Rheinland-Pfalz zurückzuführen, die vor allem von den wirtschaftlichen Ballungsregionen Mainz/Rhein-Main, Kaiserslautern/Rhein-Neckar und Koblenz getragen wird. Seit 2005 ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Rheinland-Pfalz um 10,7% angestiegen und liegt damit im bundesdeutschen Durchschnitt (+10,9%, zum Vergleich: Hessen +6,1, Nordrhein-Westfalen: +9,7%). Maßgeblichen Anteil an dieser stabilen Entwicklung hat die Lage von Rheinland-Pfalz

zwischen den wirtschaftsstarken Regionen Rhein-Main, Köln-Bonn, Rhein-Neckar und Luxemburg. Besonders die günstigen Ausstrahlungseffekte des benachbarten Luxemburgs führten in den letzten Jahren zu einer wachsenden Nachfrage in den Grenzregionen.

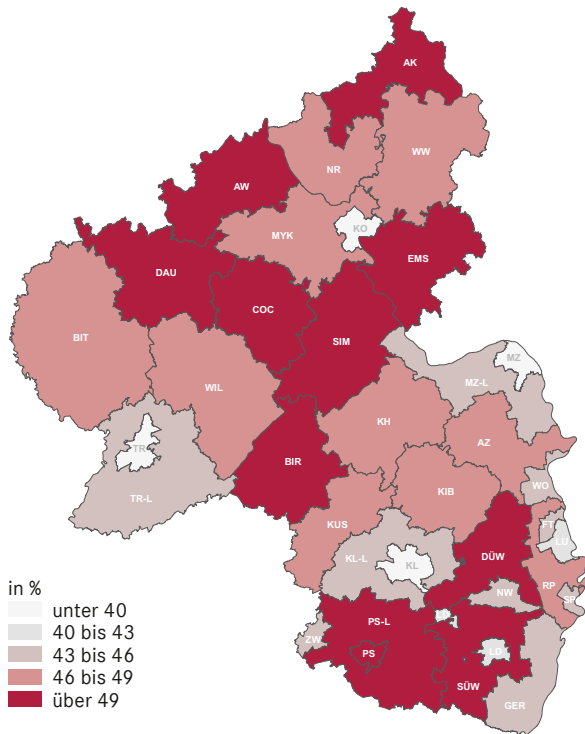
Perspektiven der Nachfrageentwicklung

Bis 2030 ist in Rheinland-Pfalz mit einem weiteren Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 6%¹ auszugehen. Dabei bestehen jedoch erhebliche regionale Unterschiede. Die kreisfreien Städte und Landkreise der südlichen Rheinschiene sowie Trier und der umliegende Landkreis Trier-Saarburg können noch bis 2030 mit einer relativ stabilen Entwicklung und teilweise Bevölkerungsgewinnen rechnen (zum Beispiel Trier +4%, Landau +3%, Mainz +2%, Ludwigshafen + 1%).

Die strukturschwächeren, ländlich geprägten Landkreise fernab größerer Zentren wie der Landkreis Birkenfeld (-17%), Rhein-Hunsrück-Kreis (-16%) oder der Landkreis Vulkaneifel (-16%), besonders aber die wirtschaftsstrukturell stark geschwächte Stadt Pirmasens (-19%) werden dagegen starke Einwohnerrückgänge hinnehmen müssen.

¹ Grundlage für die Berechnungen ist die amtliche Statistik des Landes Rheinland-Pfalz. Für die Bevölkerungsprognose wurde auf die Geburten- und Sterbefälle sowie auf die Wanderungsbewegungen der Jahre 2008 bis 2011 zurückgegriffen.

Anteil der Haushaltsvorstände über 60 Jahre im Jahr 2030



Quelle: GEWOS

Die Bevölkerungsrückgänge gehen mit einer sukzessiven altersstrukturellen Veränderung einher. Bis zum Jahr 2030 wird in fast jedem zweiten Haushalt in Rheinland-Pfalz ein Haushaltsmitglied im Alter von über 60 Jahren leben (46%). In den Groß- und Mittelstädten, insbesondere in den großen Universitätsstädten, gilt dies nur für etwas mehr als jeden dritten Haushalt (zum Beispiel Mainz 34%, Trier 35%, Kaiserslautern 38%). Hintergrund ist eine anhaltende Zuwanderung jüngerer Haushalte. Dieser Effekt ist – mit Ausnahme von Koblenz – in den Wirtschaftszentren sowie mittelbar auch im jeweiligen Umland festzustellen.

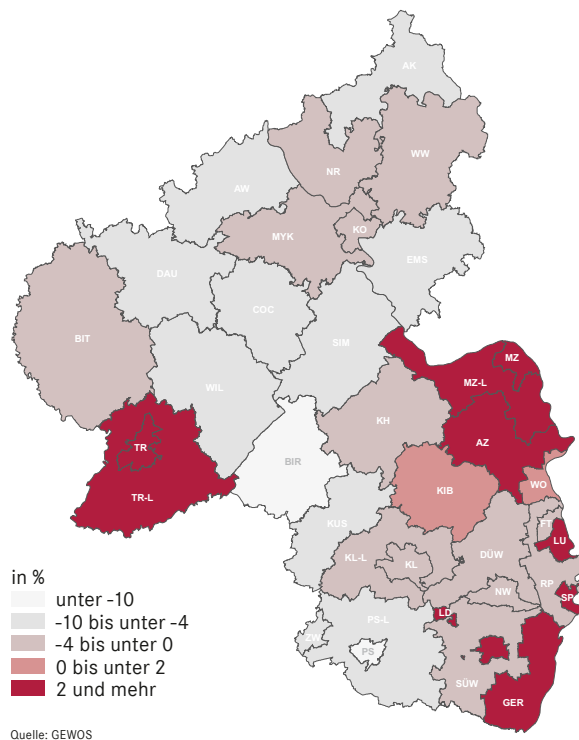
Entscheidend für die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten ist jedoch nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Entwicklung der Zahl privater Haushalte, die sich aufgrund der sich weiter verringern den durchschnittlichen Haushaltsgröße positiver entwickelt als die Bevölkerungszahl (-2% bis 2030 in Rheinland-Pfalz). Äquivalent zur skizzierten Bevölkerungsentwicklung ergeben sich bei diffe-

renzierter regionaler Betrachtung stabile Entwicklungen und zum Teil Nachfragegewinne entlang der Rheinschiene (zum Beispiel Landau +6%, Mainz +2,5%) sowie in Trier und dem umliegenden Landkreis. Sowohl die Region Mittelrhein-Westerwald als auch die Westpfalz (mit Ausnahme des Donnersbergkreises) sowie die östlichen Landkreise der Region Trier und der Landkreis Birkenfeld müssen sich jedoch bis 2030 auf Nachfragerückgänge einstellen.

► Karte nächste Seite

Entsprechend der skizzierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird sich die bereits erkennbare angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten entlang der linksrheinisch angrenzenden Kreise und kreisfreien Städte sowie in Trier und dem umliegenden Landkreis weiter verstärken. In den ländlich geprägten Regionen entstehen dagegen infolge des Nachfragerückgangs zum Teil hohe strukturelle Leerstände, die sich negativ auf die Preisentwicklung und die Investitionsbereitschaft in den betreffenden Regionen auswirken werden. Insbesondere Wohnungen, die nicht zeitgemäß ausgestattet, nicht

Karte Haushaltsentwicklung bis 2030



Quelle: GEWOS

lagebegünstigt sind oder einen schlechten energetischen Zustand haben, werden beim Verkauf und bei der Vermietung Vermarktungsprobleme aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Nachfrageentwicklung ergibt sich auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 ein rechnerischer Neubaubedarf von 55.180 Wohnungen. Der Neubaubedarf wäre somit mit einer Bautätigkeit von rund 2.900 Wohnungen pro Jahr zu decken, deutlich weniger als in den vergangenen Jahren.

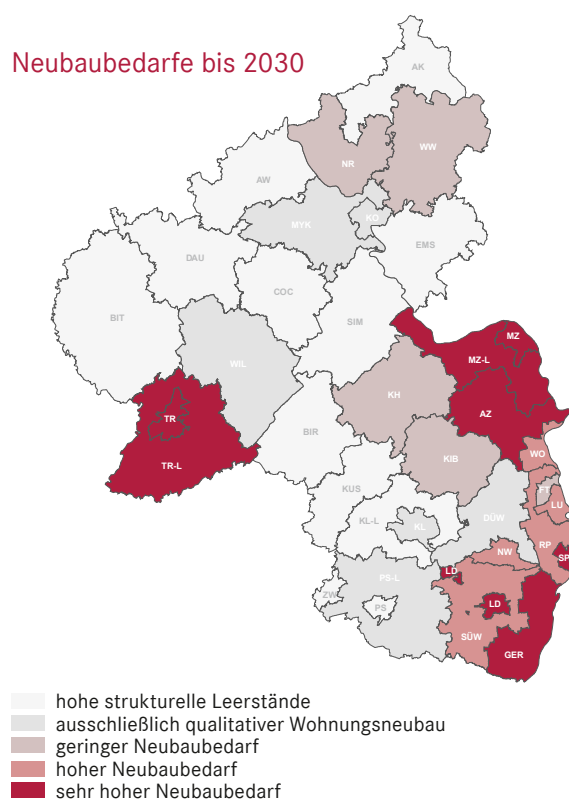
Qualitativ bedingter Neubau verstärkt Leerstände anderenorts

Hierbei sind zwei Aspekte zu beachten: Erstens bestehen innerhalb des Landes regional höchst unterschiedliche Neubaubedarfe. Allein die Landeshauptstadt Mainz weist bis 2030 einen Neubaubedarf von knapp 6.500 Wohneinheiten auf, während beispielsweise in Pirmasens oder den Landkreisen Ahrweiler, Cochem-Zell oder dem Rhein-Hunsrück-Kreis aufgrund zurückgehender Nachfrage rechnerisch kein Neubaubedarf besteht. Zweitens ist der rechnerische Bedarf nicht mit der Nachfrage vor Ort gleichzusetzen. Auch in strukturschwachen Regionen in der Mitte und im Norden des Landes, in denen zum Teil bereits heute Leerstände zutage treten, wird in geringem Umfang qualitativ bedingter Wohnungsneubau stattfinden, um die Ansprüche kaufkraftstärkerer Haushalte zu bedienen und Abwanderungen zu vermeiden. Dies gilt in den betreffenden Regionen vor allem für Eigentümersbildner, die sich auf den Bau oder Erwerb eines Neubauobjekts festgelegt haben. Im Zuge dessen werden Leerstände im Bestand mit qualitativen Defiziten oder Lagenachteilen weiter verstärkt. Allerdings kann sich die Neubautätigkeit nicht ausschließlich auf das hochpreisige Segment konzentrieren, sondern muss auch preisgünstige Angebote beinhalten.

Zu beachten ist, dass die vorhandenen Wohnungen auch qualitativ der Nachfrage entsprechen müssen, um zur Bedarfsdeckung herangezogen werden zu können. So kommt es aufgrund der sich zunehmend ausdifferenzierenden Märkte oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage. Dementsprechend ergibt sich auch auf Märkten mit einer rückläufigen Haushaltsentwicklung aus den qualitativen Anforderun-

gen der Nachfrage ein zusätzlicher Neubaubedarf, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. Gestiegene Energiepreise und sich weiter ausdifferenzierende Nachfragepräferenzen führen zu einem zunehmenden Attraktivitätsverlust von Wohnungsbeständen, die bezogen auf die energetische Beschaffenheit als auch hinsichtlich des Ausstattungsstandards nicht mehr der heutigen Nachfrage entsprechen. Problematisch sind insbesondere Gebäude, die vor 1978 errichtet wurden. Notwendige Maßnahmen wie die energetische Modernisierung der Bestände oder die Anpassung der Ausstattung im Bereich des Bades machen den Erwerb von Objekten dieses Baualters im Vergleich zu Neubau- oder jüngeren Bestandsobjekten unattraktiv. Auf angespannten Wohnungsmärkten werden die Objekte aufgrund der vergleichsweise hohen Grundstückspreise vielfach aufwendig modernisiert und durch Neubauten ersetzt. Auf entspannten Wohnungsmärkten sind Wohnungsleerstände hingegen wahrscheinlicher.

Neubaubedarfe bis 2030



Quelle: GEWOS

Zwei Drittel des Neubaubedarfs entfallen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Insbesondere die Umlandbereiche der Wirtschaftszentren können durch die Ausweisung von Neubauf Flächen für Einfamilienhäuser von der Anziehungskraft der Kernstädte profitieren.

Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbereich tritt vor allem in den Kernstädten, insbesondere an den großen Universitätsstandorten Mainz (4.750 Wohneinheiten), Ludwigshafen und Trier (jeweils 3.410 Wohneinheiten) auf. Aber auch in den Mittelstädten Worms, Speyer und Landau besteht in den kommenden Jahren noch ein signifikanter Bedarf an Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich.

Weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum

Im Vergleich zum Bundesgebiet hat Rheinland-Pfalz eine überdurchschnittlich hohe Eigentumsquote. Während in Rheinland-Pfalz 58%¹ der Haushalte im Eigentum leben liegt der Bundesschnitt bei nur 45,7%. Nur das Saarland weist einen höheren Anteil von Eigentümerhaushalten auf. Im Vergleich zu 1998 ist die Wohneigentumsquote um drei Prozentpunkte gestiegen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise wird das Wohneigentum mehr denn je als sichere Anlage gesehen. Zugleich wird Eigentumsbildung durch das niedrige Zinsniveau und die positive Lohnentwicklung begünstigt. Neben Neubauobjekten sind auch Bestandsobjekte zunehmend gefragt. Sie befinden sich oftmals in integrierten, nachgefragten innerstädtischen Lagen und entsprechend dem Wunsch nach urbanen Wohnstandorten. Insgesamt geht GEWOS davon aus, dass rund zwei Drittel der Neubauwohnungen auf das Eigentumssegment entfallen.

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Zukünftig ist auf den rheinland-pfälzischen Wohnungsmärkten mit einer sich weiter verstärkenden Ausdifferenzierung der Regionen zu rechnen. Die strukturellen Unterschiede innerhalb des Landes werden sich weiter verstärken. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren in Rheinhessen, der Rheinpfalz sowie in der Wohnungsmarktregion Trier ist

auch bis 2030 mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Landesweit gewinnen vor allem die wirtschaftlichen Zentren des Landes, insbesondere die Universitätsstädte Mainz und Trier, weiter an Attraktivität.

Trend zum Wohnen in der Stadt

In dieser Entwicklung schlägt sich auch der aktuelle Trend zum Wohnen in der Stadt nieder, der derzeit parallel zur nach wie vor verbreiteten Verlagerung des Wohnsitzes von Familien-, aber auch Paar- und Singlehaushalten aus der Kernstadt in das preisgünstigere, grüne Stadtumland stattfindet. Viele städtisch geprägte Haushalte möchten auf die gewohnte Infrastruktur mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld.

Erhöhte Mietbelastung in den Universitätsstädten

Vor allem in den Universitätsstädten haben sich teilweise die Mietentwicklung und die Entwicklung der Mietbelastung von der Kaufkraftentwicklung entkoppelt. In Trier und Ludwigshafen liegt zudem eine besonders angespannte Nachfragesituation im Hinblick auf das Angebot an preisgünstigen Wohnungen vor. Angesichts der Erwartung zukünftig deutlich steigender Studierendenzahlen ist dieses Ergebnis besonders brisant. Bis 2016 rechnet die Kultusministerkonferenz in ihrer aktuellen Vorausberechnung mit einem Anstieg der Studienanfängerzahlen um 9,5% in Rheinland-Pfalz. Dieser temporäre Anstieg ebbt bis 2025 wieder unter das Niveau von 2012 ab, wird aber in den Universitätsstädten zu einer weiteren Verschärfung der Angebotssituation führen. In Mainz ist zudem eine verstärkte Nachfrage von Studierenden und jungen Berufstätigen aus dem angrenzenden Wiesbaden zu beobachten, die die Anspannung im preisgünstigen Mietwohnungssegment weiter verstärkt.

Besonders dynamische Entwicklung in der Region Trier

Eine besonders dynamische Entwicklung zeigt derzeit die vom luxemburgischen Marktgeschehen beeinflusste Wohnungsmarktregion Trier mit dem umliegenden Landkreis Trier-Saarlouis. Die günstige Nachfrageentwicklung der Kernregion Trier speist sich sowohl aus der Zugkraft der Universitätsstadt Trier, dem wichtigsten Wirtschaftszentrum der Region, als auch aus dem grenzüberschreiten-

¹ Nach Zensus 2011 54%

den Nachfragedruck des wirtschaftsstarken Luxemburg, der auf die gesamte Obermoselregion ausstrahlt. Derzeit bleibt die Kaufkraftentwicklung in der Region jedoch noch deutlich hinter der Nachfrageentwicklung und der durch sie induzierten Miet- und Kaufpreisentwicklung zurück. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte bei Neuanmietung oder Neukauf nimmt entsprechend stark zu.

Anspannung in Wirtschaftszentren nur durch geförderten Neubau zu lösen

In den hochpreisigen Kernstädten wird es insbesondere für Nachfrager mit niedrigen Einkommen immer schwieriger, adäquaten Wohnraum zu finanzieren, da auch Haushalte mit mittleren Einkommen als Wettbewerber um vergleichsweise preisgünstige Angebote auftreten. Findet keine Entlastung auf der Angebotsseite statt, ist im mittleren und unteren Preissegment von einer weiteren Anspannung auszugehen. Neben den Kernstädten sind auch in mehreren Mittelzentren wirtschaftsstarker Regionen deutliche Mietpreissteigerungen zu beobachten, vor allem in Landau, Bad Kreuznach und Neustadt an der Weinstraße. Kaufkräftige Nachfrager sind von der Angebotsverknappung in geringerem Maße betroffen. In der Vergangenheit konzentrierte sich die Bautätigkeit auf angespannten Märkten zunehmend auf das höherpreisige Segment, da die Investition hier auch ohne Fördermittel entsprechende Anreize verspricht. Um das Angebot im mittleren Preissegment zu stärken, wird dagegen der geförderte Neubau von Mietwohnungen erforderlich sein, um Versorgungsengpässe zu reduzieren. Der Sozialwohnungsbestand in Rheinland-Pfalz ist – wie im gesamten Bundesgebiet – in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen und machte Ende des Jahres 2010 mit rund 61.700 Wohnungen nur noch 3,2% des Wohnungsbestands aus.

Ein ganz anderes Bild zeigt sich dagegen in den strukturschwachen Regionen in der Mitte und im Norden von Rheinland-Pfalz, wo sich die rückläufige Nachfrage in den kommenden Jahren in strukturellen Leerständen niederschlagen wird. In diesen Teilen des Landes liegt eine – insbesondere im bundesdeutschen Vergleich – geringe Mietbelastung der Haushalte vor. Hier steht der abnehmenden Bedeutung des Wohnungsneubaus eine wachsende Bedeutung der Bestandspflege gegenüber. Denn um die Attraktivität der Standorte in der Fläche Rheinland-Pfalz zu erhalten, müssen auch Haushalte mit mitt-

leren Einkommen, die keine Eigentumsbildung anstreben, angemessene Angebote im Mietwohnungsbestand finden. Zukünftig wird es hier entsprechend darauf ankommen, den Wohnungsbestand im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren zu modernisieren. Bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsausstattungen werden insbesondere in guten Lagen der Abriss und der anschließende Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Alternative zur Sanierung der Bestände darstellen.

Barrierearmer Umbau mit Augenmaß

Wie die Prognose zeigt, wird sich bis 2030 eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur ergeben, durch die sich der überdurchschnittlich hohe Anteil älterer Haushalte in den ländlichen Regionen weiter verstärkt. Für die Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz bedeutet dies, den barrierearmen Umbau von Wohnungen für ältere Mieter weiterhin im Fokus zu haben. Zu beachten ist jedoch, dass die Gruppe der Generation 60+ in der Regel fit und gesund ist und Treppen und andere Barrieren häufig in Kauf genommen werden. Barrieren sollten da, wo es wirtschaftlich darstellbar ist, sukzessive reduziert werden, komplette Umbauten etc. sind jedoch vielfach nicht erforderlich.

Auszug aus der GEWOS-Studie: „Wohnungsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz 2013“. Die Studie kann unter www.wohnungswirtschaft-aktuell.de heruntergeladen werden.

Förderung für günstiges Wohnen – die neue Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Die stabile wirtschaftliche Entwicklung in Rheinland-Pfalz, im Wesentlichen durch die Nähe zu den Ballungsgebieten Rhein-Main, Rhein-Neckar, Köln-Bonn und Luxemburg bestimmt, hat in den letzten Jahren maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mietwohnungsmärkte. In den prosperierenden Regionen und den Hochschulstandorten sind unter anderem durch verstärkte Zuzüge die Mietwohnungsmärkte erkennbar angespannt. Die Folge sind Mietsteigerungen bei Neuvermietungen, die in einigen Teilmärkten im zweistelligen Bereich liegen – besonders betroffen sind Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Abhilfe kann nur eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes schaffen. Ein verstärkter Wohnungsneubau wird wegen der hohen Bau- und Grundstückskosten nur zum Teil preisgünstig an Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen weitergegeben werden können. Dennoch führt der Neubau zeitversetzt über Sickereffekte zu einer Entlastung der Wohnungsmärkte. Die gezielte Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen für Mieter mit niedrigem und mittlerem Einkommen führt jedoch zu einem schnelleren Entlastungseffekt.

Angemessene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

Mit der Zielsetzung einer angemessenen Versorgung durch bezahlbare Mietwohnungen wurde in Rheinland-Pfalz die Förderung von Mietwohnraum neu ausgerichtet: Auf Grundlage von landesrechtlichen Regelungen werden seit dem 1. Juli 2013 die neuen ISB-Darlehen Mietwohnungen haushaltsschonend mit eigener Refinanzierung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der lang andauernden Niedrigzinsphase bieten sie mit einer Zinsbindung von bis zu 20 Jahren langfristige Sicherheit. Bis Ende 2015 sollen für die Neuschaffung und Moder-

nisierung von etwa 2.000 Mietwohnungen durch die ISB Darlehen über insgesamt 135 Millionen Euro gewährt werden. Preisgünstige Wohnungen entstehen aber nicht alleine durch Neubau. Gefördert werden daneben der Umbau bzw. die Umwandlung, der Ausbau, Erweiterungsmaßnahmen sowie die Modernisierung von Mietwohnungen mit zinsgünstigen Darlehen – Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) liegt bzw. deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 % übersteigt.

Mit der Einführung der neuen Mietwohnraumförderung setzen das Land Rheinland-Pfalz und die ISB die im April dieses Jahres im Bereich der Wohneigentumsförderung begonnene Neuausrichtung nun im Mietwohnungsbau fort. Bislang wurde die Wohnraumförderung als Treuhandgeschäft abgewickelt. Die Förderdarlehen wurden dabei im Namen und für Rechnung des Landes bewilligt. Seit dem 1. April 2013 vergibt die ISB im Bereich der Wohneigentumsförderung Darlehen im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Mit Wirkung vom 1. Juli 2013 werden auch die Darlehen der Mietwohnraumförderung als Eigenprodukt der ISB vergeben.

Einfache und gut strukturierte Prozesse

Das neue Förderangebot soll verstärkt Anreize an Investoren für ein Engagement im geförderten Mietwohnungsbau schaffen. Insbesondere hat die Landesregierung in der Wohnraumförderung auf die extremen regionalen Unterschiede des rheinland-pfälzischen Wohnungsmarktes reagiert. Dies und die inhaltlichen Änderungen des Programms tragen ebenso zur Attraktivität des Angebotes bei wie das schlanke Antrags- und Bewilligungsverfahren.

Das Programm besticht durch seine deutlich unter Kapitalmarktniveau liegenden Zinsen, die für den Zeitraum von 20 oder 15 Jahren fest sind und damit ein hohes Maß an Sicherheit und eine verlässliche Kalkulationsgrundlage bieten. Die günstigen Zinsen gelten für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 oder 15 Jahren.

Bei einer Bindungsdauer von 20 Jahren sind die Zinsen wie folgt gestaffelt

- 0,0% p.a. 1. bis 10. Jahr
- 0,5% p.a. 11. bis 15. Jahr
- 1,0% p.a. 16. bis 20. Jahr

Für Darlehen mit einer Bindung von 15 Jahren gilt die nachfolgende Zinsstaffelung

- 0,0% p.a. 1. bis 5. Jahr
- 0,5% p.a. 6. bis 10. Jahr
- 1,0% p.a. 11. bis 15. Jahr

Regionalisierte und flexibilisierte Förderung

Einen weiteren Impuls setzt das neue Programm mit der Erhöhung der Grunddarlehen pro m² Wohnfläche auf bis zu 70% der Gesamtkosten. Das Grunddarlehen je m² Wohnfläche beträgt zum Beispiel für Baumaßnahmen in der Stadt Trier bis zu 1.150 Euro gegenüber 740 Euro im Programm des Jahres 2012. Werden Wohnobjekte errichtet, die ein Zusatzdarlehen zum Beispiel für bauliche Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen erhalten, ist ein Anteil der Förderdarlehen an der Gesamtfinanzierung von über 70% möglich. Weitere Zusatzdarlehen können pro Wohnung für standortbedingte oder abrißbedingte Mehrkosten und für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, gewährt werden.

Die Höhe des Grunddarlehens richtet sich zum einen nach der Mietstufe der Bauortgemeinde und zum anderen nach der Einkommenshöhe der künftigen Mieter, für die der Wohnraum geschaffen werden soll.

Höhe der Grunddarlehen gestaffelt nach Mietstufen

Mietstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in €	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze in €
1	810	530
2	880	610
3	1.050	830
4	1.150	860
5	1.400	870

Mit dem Programm setzt das Land auch einen Schwerpunkt auf die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Wohnungen im Erdgeschoss werden daher nur gefördert, wenn bei der Planung die DIN 18025 Teil 2 zugrunde gelegt wird. Eine besondere Zweckbindung ist damit nicht verbunden. Sofern aus planerischen Gründen zu fördernde Wohnungen im Erdgeschoss nicht barrierefrei errichtet werden können, sind eine entsprechende Anzahl barrierefreier Wohnungen als Ausgleich in anderen Geschossen des Förderobjektes zu erstellen. Die Erreichbarkeit muss über einen Aufzug gewährleistet sein.

Wohnraum für ambulant betreute Wohngruppen

Für die Schaffung von Wohnraum für ambulant betreute Wohngruppen und Wohngemeinschaften steht das ISB-Darlehen Wohngruppen zur Verfügung. Gefördert werden Mietwohnungen zur Einrichtung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften für ältere Menschen mit Pflegebedarf, volljährige Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 WoFG nicht um mehr als 60% übersteigt. Die konzeptionelle Ausrichtung der Wohngruppe muss den Voraussetzungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) entsprechen. Gefördert wird je nach Mietstufe mit einem Grunddarlehen von 660 Euro bis 960 Euro je m² Wohnfläche. Das Grunddarlehen ist auf 50% der Gesamtkosten begrenzt. Daneben können Zusatzdarlehen gewährt werden, beispielsweise für die Errichtung von Tief-/Geschossgaragen, für standort- oder abrißbedingte Mehrkosten oder für den Einbau eines Aufzugs. Die Verzinsung ist auch in diesem Programm attraktiv: Für jeweils fünf Jahre gelten Zinssätze von 0,0% p.a., 0,5% p.a. und

1,0% p.a. Die Zinsfestschreibung beträgt somit 15 Jahre, ebenso die Miet- und Belegungsbindung.

Verbesserte Wohnsituation

Auch im Bereich Modernisierung von Mietwohnraum ist die Umstellung auf Eigengeschäft ebenfalls zum 1. Juli 2013 erfolgt. Die Förderung mit einem Zinsgarantiedarlehen durch die Hausbank ist durch das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen ersetzt worden. Antrags- und Bewilligungsstelle für dieses Darlehen ist die ISB.

Gefördert wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere bauliche Maßnahmen, die die Einsparung von Energie und Wasser bewirken, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Daneben können Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen mitgefördert werden. Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Mietwohnungen beträgt 550 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche. Das Darlehen ist begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten. Die Zinsen für dieses Darlehen liegen zwischen 0,5% p.a. und 2,0% p.a. je nach Mietstufe der jeweiligen Bauortsgemeinde. Der Zins ist für 15 Jahre festgeschrieben und bietet eine langfristige sichere Kalkulationsgrundlage.

Für die Darlehen im Eigengeschäft der ISB stellt das Land eine Bürgschaft in Höhe von 80% zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Darlehen durch das Land im Zins verbilligt.

Fazit

Land und ISB haben mit der neuen Mietwohnraumförderung ein einfaches und schlankes Produkt entwickelt. Lange Antragswege mit der Einbindung mehrerer Stellen und ein der Antragstellung vorgelagertes Einplanungsverfahren gehören der Vergangenheit an. Die Förderdarlehen werden künftig direkt bei der ISB beantragt. Jedem Investor steht vor Antragstellung das Beraterteam der Wohnraumförderung der ISB für eine umfassende persönliche Beratung zur Verfügung. Selbstverständlich können Interessenten auch über das Servicetelefon der

ISB, Telefon 06131 6172-1991, Auskünfte zur Mietwohnraumförderung sowie zur Antragstellung einholen.

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



Mainz – lebendige Rhein-Metropole

Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung

Mainz besitzt als Landeshauptstadt eine vielfältige Attraktivität und ein unvergleichliches Flair. Sie besticht nicht zuletzt als Wissenschafts- und Medienstandort. Mit dem ZDF auf dem Lerchenberg, Südwestdeutschen Rundfunk, RPR und Rockland Radio ist in Mainz das größte Sendezentrum Europas verortet. Mehr als 40.000 Studierende, 4.000 Wissenschaftler, Hochschulen und Wissenschaftseinrichtungen haben gezeigt: Mainz ist ferner ein wichtiger Standort der Forschung und Innovation und hat zurecht 2011 den Titel „Stadt der Wissenschaft“ geführt. Aber auch als Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet ist Mainz bei Unternehmen sehr beliebt. International tätige Konzerne wie zum Beispiel Schott, Siemens oder Nestlé profitieren von vorteilhaften Rahmenbedingungen, der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet mit der unmittelbaren Nähe zum Frankfurter Flughafen und der günstigen verkehrstechnischen Anbindung an Autobahn, Schienennetz bis hin zu einer der großen Wasserstraßen Europas, dem Rhein.

Hier liegt auch eines der technisch auf höchstem Niveau ausgestatteten Kongress-Zentren der Region. Daher entscheiden sich immer mehr Veranstalter, diese Vorzüge zu nutzen und halten ihre Kongresse, Tagungen und Messen in

der Rhein-Metropole ab. Ob modern in der Rheingoldhalle, stilvoll-historisch im Kurfürstlichen Schloss, inmitten der Mainzer Altstadt im Frankfurter Hof oder dem Hechtsheimer Messegelände: Für jedes Event steht ein individueller Veranstaltungsort zur Verfügung. Als Einkaufsstadt zieht Mainz die Menschen aus der ganzen Region an.

Diese Leistungs- und Kaufkraft macht die Landeshauptstadt zu einem interessanten Geschäfts- und Einzelhandelsstandort. Mit der Neugestaltung des Brandt-Zentrums, dem Bau der Römer-Passage mit ihrem römischen Isis-Tempel, der Ansiedlung von Möbel Martin im Wirtschaftspark und der neuen Automeile in Hechtsheim konnte die Angebotsbreite stetig weiterentwickelt und somit der jeweiligen Nachfrage angepasst werden.

Touristisch hat Mainz mit dem imposanten Dom St. Martin, den einzigartigen Chagall-Fenstern der Pfarrkirche St. Stephan, dem Kurfürstlichen Schloss und der historischen Vergangenheit viel zu bieten.

Schon die Römer wussten um die besondere Bedeutung des Standortes am Rhein, was sich vielerorts nicht nur in



Modernes Flair der Rheingoldhalle



Einkaufserlebnis – Römer-Passage Innenstadt



Kurfürstliches Schloss

ihren baulichen Hinterlassenschaften niederschlägt. So waren es die Römer vor 2000 Jahren, die mit ihren ersten Reben den Grundstein legten und somit Mainz zur heutigen Bezeichnung als Weinhauptstadt Deutschland verhalfen. Neben der gutenbergschen Buchdruckkunst und einer Fülle an Museen genießt Mainz auch durch sein Staatstheater kulturell über die Bundesgrenzen hinaus eine hohe Wertschätzung. Daher gibt es viele Gründe, Mainz zu besuchen oder hier zu leben und zu wohnen. Trotz, oder gerade wegen seiner Vielfältigkeit, bleibt Mainz daher auch in seiner fünften Jahreszeit – der Fastnacht – Mainz.

So vielfältig die Attraktivität der Stadt Mainz ist, so unterschiedlich sind die Aufgaben und Herausforderungen, die es auch in Zukunft in dieser Stadt zu bewältigen gilt.

Eines der Hauptaufgabenfelder ist hierbei das Thema Wohnen. Mainz befindet sich seit geraumer Zeit unter den zehn teuersten Mietstädten der Bundesrepublik. Nicht nur, was den Fußball angeht, spielt Mainz somit mit seinem Mietniveau wie München, Frankfurt, Hamburg und Berlin in der ersten Liga. Ein geringer Leerstand und eine hohe Nachfrage führen dazu, dass die derzeitige Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sehr angespannt ist. Bundesweit ist der Trend zu verzeichnen, dass immer mehr Menschen zum Beispiel auf der Suche nach Arbeit oder altersbedingt in die Großstädte drängen, die ihnen aufgrund der besseren infrastrukturellen Rahmenbedingungen einen höheren Wohnkomfort bieten.

In Mainz ist dieser Trend durch seine große Anzahl von Studierenden noch wesentlich stärker spürbar. Für Wohnungssuchende wird es zunehmend schwieriger, eine adäquate bezahlbare Wohnung zu finden. Längerfristig wird die Bevölkerungszahl in Mainz zwar leicht rückläufig sein, dennoch wird weiterhin eine große Anzahl an Wohnungen benötigt werden. Vor allem bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern, geringverdienende Haushalte, Hilfebedürftige, Studierende, ältere Menschen und barrierefreier Wohnraum werden dringend benötigt. Um diesem Missstand entgegenzuwirken ist es notwendig, mit einer gezielten kommunalen Steuerung den vielfältigen Bedarfen gerecht zu werden und somit eine Wohnraumversorgung in Mainz auch für zukünftige Generationen sicherstellen zu können.

Auslaufende Bindungen von sozial geförderten Wohnungsbauten der 1980iger und 1990iger Jahre führen dazu, dass sich der geförderte Wohnungsbestand bis 2030 ohne gezielte Gegensteuerungsmaßnahmen halbieren wird und somit insbesondere die Situation im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment weiter verschärfen wird. Erschwerend kommt hinzu, dass Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der anhaltenden Niedrigzinslage am Kapitalmarkt die größten Renditeerwartungen in der Vermarktung von Wohneigentum sehen und somit bereitstehende Fördermittel von Bund und Land für Investitionen in den geförderten Mietwohnungsneubau nicht abrufen. Ohne neue preisgebundene Wohnungen kann daher eine Kompensation des durch den Bindungsauslauf entstehenden Mangels an günstigem Wohnraum nicht erreicht werden.

Aufgrund dieser Problemlage hat die Stadt Mainz daher schon frühzeitig als erste Kommune im Land Rheinland-Pfalz ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept aufgelegt. Auf Grundlage einer teilmarkt-differenzierten Bestandsaufnahme und -analyse wurden hieraus weiterführende Maßnahmen und Handlungsfelder erarbeitet. Die Stadt erhofft sich mit der Umsetzung, neben der Schaffung von Anreizen, um den Bau von Mietwohnungen und Eigenheimen im mittleren und unteren Preissegment zu beleben, den bisherigen preisgebundenen Wohnungsbestand zu stabilisieren und so mit einer Angebotserhöhung den Nachfragedruck zu reduzieren.

Mit großem Eifer wird an einer Vielzahl von neuen unterschiedlichen Projekten gearbeitet. Unter anderem mit der Entwicklung neuer Stadtquartiere, wie zum Beispiel Zoll-

und Binnen- oder Winterhafen als exklusiver Wohnort im Rhein-Main-Gebiet.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete, der Nutzung innerstädtischer Ausbaupotenziale und ordnungsrechtlicher Instrumente erhofft man sich auf längere Sicht, die Nachfrage in den unterschiedlichen Preislagen zu decken. Für Studierende wird zurzeit eine Vielzahl von neuen Wohnheimen gebaut. Somit soll die Attraktivität des Bildungsstandortes Mainz gesichert und der Konkurrenzdruck insbesondere bei großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern verringert werden. Bei ausreichender Anzahl von Wohnheimplätzen wird der Anreiz zur Bildung von studentischen Wohngemeinschaften im freien Wohnungsmarkt verringert. Diese dringend benötigten naturgemäß größeren Wohnungen stehen dann für die entsprechenden Haushalte mit Kindern wieder zur Verfügung.

Auch durch die Förderung von Neubauten im mittleren Mietpreissegment erhofft man sich sogenannte „Sickereffekte“. Diese Angebotserweiterung soll einen Anreiz bieten, dass Haushalte mit gestiegenem Einkommen zum Umzug aus einer preisgünstigen Wohnung in eine neue bessere und modernere Wohnung animiert werden. Somit kann unter anderem die Anzahl an Wohnungen im unteren Preissegment erhöht werden und darüber hinaus fehlbelegte geförderte Wohnungen wieder ordnungsgemäß belegt werden. Hauptaufgabenfeld bleibt jedoch die Schaffung und Sicherung von günstigem Wohnraum. Hierbei gilt es, mithilfe von Landesförderung und der Wohnungswirtschaft gemeinsam an Lösungen zu arbeiten, um bestehende Mietpreisbindungen länger zu erhalten, freie günstige Wohnungen im Woh-



Wohnungsbau Am Krongarten Mainz-Gonsenheim

nungsbestand zu binden und neuen gebundenen preisgünstigen Mietwohnraum zu bauen.

Mitte Januar 2013 fand hierzu ein „Runder Tisch“ mit allen am Mainzer Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren statt. Dabei ging es unter anderem um städtebauliche Fragen der Nutzung von Brachflächen, Baulücken und Wohnungsbau-potenzialen. Wohnungswirtschaftliche und ordnungspolitische Fragen standen ebenso auf der Agenda wie die Abklärung von Anreizen für die Bau- und Wohnungswirtschaft, in geförderten preisgünstigen Wohnungsbau zu investieren.

Ziel der Stadtverwaltung ist es, die Angebotssituation auf dem gesamten Mainzer Wohnungsmarkt zu verbessern, um eine dauerhafte bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft gewährleisten zu können.

Kurt Merkator
Beigeordneter der Stadt Mainz

Kontakt:

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat IV
Stadthaus, Kreyßig-Flügel
Kaiserstraße 3-5
55116 Mainz
Telefon: 06131 12-2020 und 2021
Telefax: 06131 12-3021
sozialdezernat@stadt.mainz.de
www.mainz.de



Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen

Anhang 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

	2008	2009	2010	2011	2012 ¹
Rheinland-Pfalz	4.028.351	4.012.675	4.003.745	3.999.117	3.990.278
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	46.948	46.874	46.793	47.002	47.035
Kaiserslautern	97.436	99.275	99.184	99.790	97.112
Koblenz	106.293	106.445	106.417	106.677	109.779
Landau in der Pfalz	43.008	42.994	43.615	43.957	43.641
Ludwigshafen am Rhein	163.467	163.340	164.351	165.560	160.179
Mainz	197.623	197.778	199.237	200.957	202.756
Neustadt an der Weinstraße	53.658	53.525	52.855	52.941	52.268
Pirmasens	41.358	40.808	40.384	40.006	40.267
Speyer	49.930	49.811	49.857	50.036	49.764
Trier	104.640	104.587	105.260	105.675	106.544
Worms	82.040	81.784	81.736	81.967	79.727
Zweibrücken	34.525	34.109	33.944	33.807	34.064
Landkreise					
Ahrweiler	128.509	128.063	127.443	127.161	125.837
Altenkirchen (Ww.)	133.785	132.873	131.952	130.850	129.166
Alzey-Worms	125.244	124.758	124.760	124.579	125.173
Bad Dürkheim	133.576	133.052	132.757	132.400	130.927
Bad Kreuznach	156.660	155.842	155.544	155.401	155.306
Bernkastel-Wittlich	112.452	111.543	111.073	109.918	110.833
Birkenfeld	85.217	84.201	83.243	82.492	81.135
Cochem-Zell	64.489	63.884	63.409	62.949	63.475
Donnersbergkreis	77.350	76.571	75.878	75.488	75.508
Eifelkreis Bitburg-Prüm	94.828	94.394	94.008	93.807	95.946
Germersheim	125.603	124.982	124.838	125.002	124.889
Kaiserslautern	107.192	106.149	105.428	104.607	104.443
Kusel	73.987	73.306	72.602	71.848	71.766
Mainz-Bingen	201.410	201.583	202.310	202.892	202.222
Mayen-Koblenz	212.102	211.079	210.269	209.718	210.035
Neuwied	182.537	181.492	180.995	180.538	179.812
Rhein-Hunsrück-Kreis	103.609	102.878	102.145	101.157	101.002
Rhein-Lahn-Kreis	125.477	124.474	123.601	122.615	121.838
Rhein-Pfalz-Kreis	149.084	148.733	148.475	149.012	148.079
Südliche Weinstraße	109.625	109.133	109.002	108.875	108.752
Südwestpfalz	100.508	99.605	98.887	98.114	97.180
Trier-Saarburg	141.201	141.481	141.646	142.940	143.893
Vulkaneifel	62.201	61.789	61.267	60.648	61.073
Westerwaldkreis	200.779	199.480	198.580	197.731	198.852
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	1.257.580	1.250.668	1.244.811	1.239.396	1.239.796
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	874.899	872.444	872.543	874.785	865.534
Rheinhessen-Nahe	848.194	845.946	846.830	848.288	846.319
Trier	515.322	513.794	513.254	512.988	518.289
Westpfalz	532.356	529.823	526.307	523.660	520.340

Stand: 31. Dezember 2012

¹ Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Basis Zensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 2

Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2012

	Wohnungen in Wohngebäuden ¹		davon mit Anzahl Wohnungen		Nichtwohngebäude	
	insgesamt	1 bis 2	3 und mehr	insgesamt	Wohnungen	
Rheinland-Pfalz	11.547	8.360	4.937	2.710	195	
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	86	61	39	12	1	
Kaiserslautern	220	125	182	16	1	
Koblenz	146	81	94	35	-7	
Landau in der Pfalz	453	66	436	62	2	
Ludwigshafen am Rhein	319	172	234	33	6	
Mainz	738	264	560	88	20	
Neustadt an der Weinstraße	110	65	56	23	0	
Pirmasens	29	44	5	27	3	
Speyer	72	31	61	19	0	
Trier	507	87	470	27	6	
Worms	128	99	50	31	-2	
Zweibrücken	37	50	2	26	0	
Landkreise						
Ahrweiler	490	278	255	105	6	
Altenkirchen (Ww.)	238	208	85	94	3	
Alzey-Worms	331	322	56	93	15	
Bad Dürkheim	411	303	178	96	20	
Bad Kreuznach	298	278	70	100	15	
Bernkastel-Wittlich	465	406	136	122	44	
Birkenfeld	109	110	34	75	3	
Cochem-Zell	133	144	16	79	3	
Donnersbergkreis	138	155	10	46	3	
Eifelkreis Bitburg-Prüm	481	382	141	129	13	
Germersheim	391	353	97	98	11	
Kaiserslautern	365	370	31	56	2	
Kusel	135	148	10	40	3	
Mainz-Bingen	769	571	295	138	3	
Mayen-Koblenz	618	456	249	103	0	
Neuwied	314	267	114	115	5	
Rhein-Hunsrück-Kreis	256	222	65	123	5	
Rhein-Lahn-Kreis	155	129	65	68	3	
Rhein-Pfalz-Kreis	695	479	290	73	19	
Südliche Weinstraße	417	306	170	106	5	
Südwestpfalz	174	199	21	62	-49	
Trier-Saarburg	722	533	252	109	19	
Vulkaneifel	146	168	11	95	6	
Westerwaldkreis	451	428	97	186	8	
Planungsregionen						
Mittelrhein-Westerwald	2.801	2.213	1.040	908	26	
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.954	1.836	1.561	522	64	
Rheinhessen-Nahe	2.373	1.644	1.065	525	54	
Trier	2.321	1.576	1.010	482	88	
Westpfalz	1.098	1.091	261	273	-37	

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 3

Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2012

	Wohnungen in Wohngebäuden ¹			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon mit Anzahl Wohnungen		insgesamt	Wohnungen
		1 bis 2	3 und mehr		
Rheinland-Pfalz	9.228	7.436	3.294	2.300	242
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	110	73	55	21	1
Kaiserslautern	209	168	74	33	1
Koblenz	78	49	42	27	1
Landau in der Pfalz	164	76	138	40	19
Ludwigshafen am Rhein	304	191	195	32	5
Mainz	595	307	375	70	21
Neustadt an der Weinstraße	93	101	25	20	6
Pirmasens	23	26	0	21	0
Speyer	144	45	115	26	11
Trier	255	79	211	37	18
Worms	128	119	47	27	1
Zweibrücken	29	36	1	14	0
Landkreise					
Ahrweiler	293	189	134	69	7
Altenkirchen (Ww.)	193	211	41	47	1
Alzey-Worms	335	289	79	62	37
Bad Dürkheim	304	258	103	77	13
Bad Kreuznach	349	247	154	99	-5
Bernkastel-Wittlich	369	309	114	121	4
Birkenfeld	94	91	35	51	0
Cochem-Zell	94	117	4	97	0
Donnersbergkreis	73	92	1	21	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	563	408	192	139	29
Germersheim	360	305	121	80	1
Kaiserslautern	356	363	34	51	3
Kusel	114	131	10	27	-3
Mainz-Bingen	500	402	153	121	22
Mayen-Koblenz	423	371	128	144	15
Neuwied	264	227	90	69	5
Rhein-Hunsrück-Kreis	175	183	32	93	3
Rhein-Lahn-Kreis	150	123	55	61	5
Rhein-Pfalz-Kreis	415	347	121	72	4
Südliche Weinstraße	313	258	106	75	7
Südwestpfalz	206	215	26	56	2
Trier-Saarburg	615	462	204	80	6
Vulkaneifel	122	147	15	71	-1
Westerwaldkreis	416	421	64	149	3
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	2.086	1.891	590	756	40
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.207	1.654	979	443	67
Rheinhessen-Nahe	2.001	1.455	843	430	76
Trier	1.924	1.405	736	448	56
Westpfalz	1.010	1.031	146	223	3

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 4

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	geförderte Wohneinheiten			Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Wohneigentum	1.186	1.792	1.140	38,0	69,0	43,6
Mietwohnungen	172	166	122	2,2	6,3	7,4
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	<i>141</i>	<i>50</i>	<i>14</i>	<i>1,0</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>
Konversion	376	30	27	2,3	0,6	1,0
Modernisierung	2.316	2.826	1.929	22,6	32,7	23,1
<i>davon Zinsverbilligung</i>	<i>800</i>	<i>1.265</i>	<i>716</i>	<i>20,2</i>	<i>30,2</i>	<i>21,2</i>
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	256	298	178	4,4	6,5	4,2
Summe	4.306	5.112	3.396	69,5	115,1	79,4
Städtebauförderung	0	0	0	74,4	62,3	68,4
Hochenergieeffiziente Gebäude	0	0	0	2,3	1,6	0,4
Konjunkturprogramm	0	0	0	7,1	0,0	0,0
Gesamtsumme	4.306	5.112	3.396	153,3	179,0	79,4

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

Anhang 5

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2012

	Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt
Rheinland-Pfalz	198	942	1.140
Kreisfreie Städte			
Frankenthal (Pfalz)	0	10	10
Kaiserslautern	2	14	16
Koblenz	0	18	18
Landau in der Pfalz	3	22	25
Ludwigshafen am Rhein	5	15	20
Mainz	5	10	15
Neustadt an der Weinstraße	1	12	13
Pirmasens	1	4	5
Speyer	2	9	11
Trier	5	22	27
Worms	4	11	15
Zweibrücken	0	1	1
Landkreise			
Ahrweiler	10	51	61
Altenkirchen (Ww.)	4	18	22
Alzey-Worms	7	13	20
Bad Dürkheim	3	38	41
Bad Kreuznach	5	57	62
Bernkastel-Wittlich	7	16	23
Birkenfeld	6	44	50
Cochem-Zell	5	21	26
Donnersbergkreis	2	22	24
Eifelkreis Bitburg-Prüm	7	22	29
Germersheim	10	43	53
Kaiserslautern	5	17	22
Kusel	4	17	21
Mainz-Bingen	9	25	34
Mayen-Koblenz	17	69	86
Neuwied	2	52	54
Rhein-Hunsrück-Kreis	6	37	43
Rhein-Lahn-Kreis	7	31	38
Rhein-Pfalz-Kreis	7	23	30
Südliche Weinstraße	12	33	45
Südwestpfalz	4	6	10
Trier-Saarburg	10	42	52
Vulkaneifel	8	19	27
Westerwaldkreis	13	78	91

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

Anhang 6

Bewilligungen im Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ 2007 bis 2012

	geförderte Wohnungen	davon Miete	Eigentum	geförderte Wohnfläche ¹	bewilligter Zuschuss in €	Investitions- volumen in €
Rheinland-Pfalz	1.112	936	176	95.449	23.690.102	180.320.868
Kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	9	8	1	481	120.250	816.840
Kaiserslautern	64	56	8	6.420	1.605.000	10.630.103
Koblenz	0	0	0	0	0	0
Landau in der Pfalz	6	6	0	602	150.500	1.496.250
Ludwigshafen am Rhein	94	63	31	9.101	2.263.250	15.302.962
Mainz	0	0	0	0	0	0
Neustadt an der Weinstraße	54	44	10	5.309	1.327.000	9.692.767
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	78	51	27	6.447	1.611.750	15.185.906
Bad Kreuznach	79	49	30	8.470	2.082.250	17.121.019
Bernkastel-Wittlich	118	107	11	9.758	2.333.750	23.142.754
Birkenfeld	0	0	0	0	0	0
Cochem-Zell	92	89	3	7.843	1.960.750	11.953.854
Donnersbergkreis	0	0	0	0	0	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	6	3	3	430	107.500	923.946
Germersheim	20	13	7	1.899	474.750	3.550.621
Kaiserslautern	40	38	2	3.435	858.750	6.052.998
Kusel	2	0	2	192	48.000	343.000
Mainz-Bingen	16	16	0	1.172	293.000	1.619.942
Mayen-Koblenz	5	5	0	501	125.250	459.640
Neuwied	23	23	0	1.370	341.750	1.488.145
Rhein-Hunsrück-Kreis	45	45	0	2.818	704.500	4.007.450
Rhein-Lahn-Kreis	9	9	0	998	249.500	1.387.000
Rhein-Pfalz-Kreis	20	7	13	2.385	595.000	5.975.154
Südliche Weinstraße	71	61	10	6.704	1.659.102	16.293.714
Südwestpfalz	18	18	0	1.595	398.750	1.200.000
Trier-Saarburg	39	35	4	2.752	688.000	4.078.616
Vulkaneifel	0	0	0	0	0	0
Westerwaldkreis	60	60	0	3.884	971.000	5.657.756

¹ in m²

Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Anhang 7

Anzahl der Empfänger von Wohngeld in Rheinland-Pfalz 2011

	Anzahl
Rheinland-Pfalz	34.297
Kreisfreie Städte	
Frankenthal (Pfalz)	393
Kaiserslautern	990
Koblenz	1.622
Landau in der Pfalz	497
Ludwigshafen am Rhein	1.297
Mainz	1.207
Neustadt an der Weinstraße	501
Pirmasens	782
Speyer	525
Trier	1.433
Worms	824
Zweibrücken	374
Landkreise	
Ahrweiler	1.296
Altenkirchen (Ww.)	1.255
Alzey-Worms	849
Bad Dürkheim	859
Bad Kreuznach	1.631
Bernkastel-Wittlich	641
Birkenfeld	917
Cochem-Zell	591
Donnersbergkreis	821
Eifelkreis Bitburg-Prüm	605
Germersheim	634
Kaiserslautern	849
Kusel	593
Mainz-Bingen	1.089
Mayen-Koblenz	2.002
Neuwied	2.278
Rhein-Hunsrück-Kreis	958
Rhein-Lahn-Kreis	1.044
Rhein-Pfalz-Kreis	764
Südliche Weinstraße	644
Südwestpfalz	570
Trier-Saarburg	795
Vulkaneifel	582
Westerwaldkreis	1.585
Planungsregionen	
Mittelrhein-Westerwald	12.631
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	6.114
Rheinhessen-Nahe	6.517
Trier	4.056
Westpfalz	4.979

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Impressum

Herausgeber

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
Telefon 06131 6172-0
Telefax 06131 6172-1299
presse@isb.rlp.de
www.isb.rlp.de

Gestaltung

BESTFALL GmbH, Mainz
in Zusammenarbeit mit seidedesign, Mainz

Druck

Raabdruck Lindemann GmbH und Co. KG, Bad Kreuznach

Redaktion

Claudia Belz, Michael Back

Fotos

Michael Möller - Fotolia.com, Alexander Sell,
Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH,
LBBW Immobilien Management GmbH,
Sparkasse Südwestpfalz, Stadt Mainz und
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG

Wir danken

dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz
sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser
Broschüre.

Mainz, im September 2013

ANSCHRIFT

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0
isb@isb.rlp.de
www.isb.rlp.de

www.isb.rlp.de