

bauforum



Rheinland-Pfalz



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

# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2004

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2004

---

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2003

ERSTELLT VON DER LTH LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ







# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	6
Das Handwerk – sein Beitrag zum Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz.....	9
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	21
Intervention .....	26
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2003 .....	30
Anhang.....	34

bauforum



Rheinland-Pfalz







## Vorwort

Schwerpunktthema der 5. Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz ist ein Aufsatz von Herrn Günther Tartter, Hauptgeschäftsführer der ARGE Handwerkskammern Rheinland-Pfalz, über das Handwerk und seinen Beitrag zum Bauen und Wohnen im Lande. Damit setzen wir die Serie mit Darstellungen der Gesellschafter des Bauforums fort.

Die Gliederung der Jahresausgabe orientiert sich an dem Heft des Vorjahres. Als neues Format wurde lediglich ein als „Intervention“ bezeichneter größerer Kommentar aufgenommen, der zu mehr Optimismus anregen soll, indem er zahlreiche positive Entwicklungen und Bewertungen des Landes aus der jüngsten Zeit einmal auflistet.

Den Konjunkturbericht zu Beginn der Ausgabe lieferte Herr Dr. Hartmann, Leiter der Abteilung Volkswirtschaft der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz. Mein Dank gilt ihm ebenso wie Herrn Bentz vom Ministerium der Finanzen und Herrn Schmidt vom Statistischen Landesamt, die zahlreiche Daten für den Bericht über den aktuellen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt haben. Im Berichtsjahr fielen Äußerungen und Prognosekorrekturen des neuen Präsidenten des Statistischen Landesamtes auf, die sich wohltuend von der Schwarzmalerei des Vorgängers unterscheiden. Den Abschluss des Heftes bildet ein Bericht über das Ergebnis der sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2003.

Aus dem Redaktionsteam ist Bernd Weiß ausgeschieden, da er in den Ruhestand getreten ist. Ihm danke ich für viele wertvolle Ratschläge sowie den Beitrag in der dritten Jahresausgabe über den Wohneigentumsboom in den 90er Jahren und die Wirkungen der Wohneigentumsförderung des Landes. Neu eingetreten in die Redaktion ist Claudia Gödel, zur Zeit Trainee der LRP und für den Bereich Fördermarketing vorgesehen.

Ich wünsche, dass die Publikation sachlich informiert und mental aufbaut. Probleme und Herausforderungen gibt es genug und überall. Wer aber weiß, was er leisten kann, und sich etwas zutraut, braucht keine Angst vor der Zukunft zu haben.

*Rainer Richarts*

**LTH** Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz



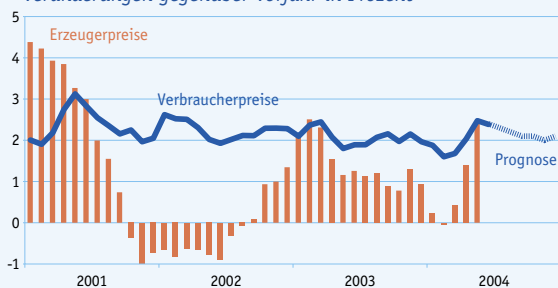
# Die konjunkturelle Entwicklung

## ... im Euroraum

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich im Euroraum 2003 im Vorfeld des Irak-Kriegs deutlich verschlechtert und war noch bis zur Jahresmitte von einer Verunsicherung der Unternehmen und der Verbraucher geprägt. Erst in den Sommermonaten setzte eine Aufwärtsbewegung ein, die von der Belebung der Weltkonjunktur getragen war und zunächst eher zögerlich verlief. Die Aufhellung des Geschäfts- und Konsumklimas führte zu einer Stabilisierung der Konjunktur, ohne indessen schon in einen nachhaltigen Aufschwung zu münden. Infolgedessen ging die Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2003 von 0,9 auf 0,5 % zurück.

### Preise im Euroraum

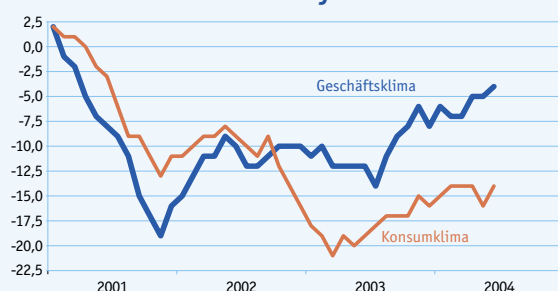
Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: Eurostat / eigene Berechnungen

In diesem Umfeld nahm die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im ersten Halbjahr in zwei Schritten von 2,75 auf 2,0 % zurück. Sie trug damit auch der anhaltenden Debatte über Deflationsrisiken Rechnung, betonte aber zugleich, dass eine solche Entwicklung für den Euroraum kaum zu erwarten sei.

### Vertrauensindikatoren für den Euroraum

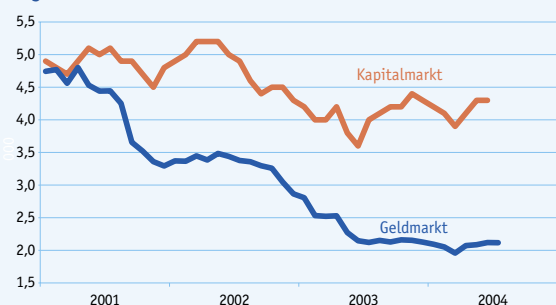


Quelle: EU-Kommission

Am Kapitalmarkt setzte gleichwohl ein starker Zinsrückgang ein, in dessen Verlauf die historischen Tiefststände von 1999 vorübergehend unterschritten wurden. Mit der Aufhellung der Konjunkturperspektive folgte schon in den Sommermonaten eine ebenso markante Gegenbewegung der Kapitalmarktzinsen.

### Zinsen

Angaben in Prozent



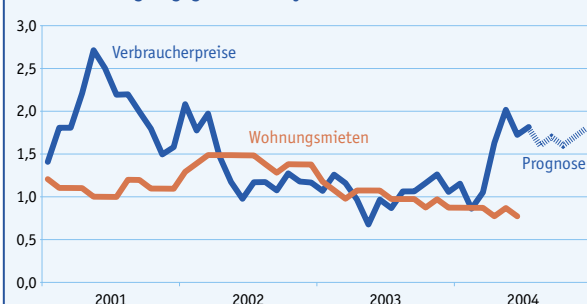
Quelle: Deutsche Bundesbank

## ... in Deutschland

Infolge der hohen Auslandsorientierung war Deutschland von der weltweiten Konjunkturschwäche des ersten Halbjahres 2003 besonders stark betroffen und konnte erst nach der Jahreswende wieder auf einen nachhaltigen Wachstumspfad einschwenken. Nach einem Plus von lediglich 0,2 % in 2002 ging das reale Bruttoinlandsprodukt 2003 um 0,1 % zurück.

### Preise in Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent



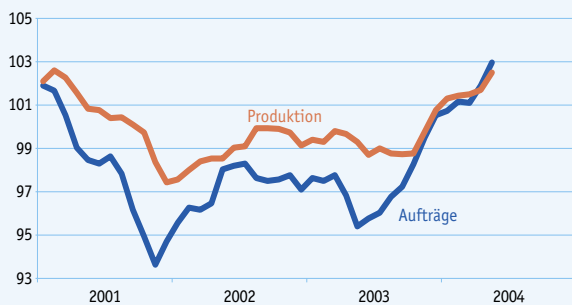
Quelle: Statistisches Bundesamt / eigene Berechnungen



Zur Schwäche neigten angesichts der niedrigen Kapazitätsauslastung insbesondere die Investitionen der Unternehmen. Die damit einhergehende Verschlechterung der Arbeitsmarktlage belastete den privaten Verbrauch, der nach dem deutlichen Rückgang des Vorjahres nochmals leicht eingeschränkt wurde.

### Industriekonjunktur in Deutschland

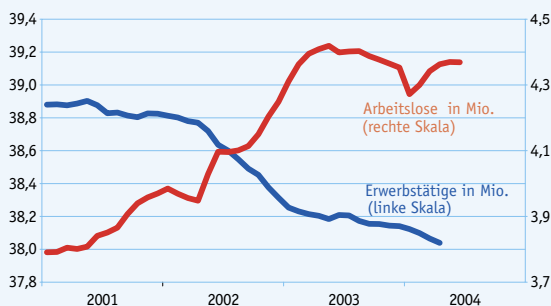
2000=100, Dreimonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo Institut

Für 2004 zeichnet sich eine Konjunkturerholung ab, die nach dem traditionellen Muster vom Exportgeschäft ausgeht und über wieder steigende Investitionen allmählich auch den Arbeitsmarkt und damit den privaten Verbrauch erreicht. Eine durchgreifende Aufhellung des Konsumklimas dürfte angesichts der anhaltenden Diskussion über die längerfristig angelegten Reformen der Sozialversicherungssysteme allerdings noch etwas auf sich warten lassen.

### Arbeitsmarkt in Deutschland



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### ... in Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz war die gesamtwirtschaftliche Lage geringfügig besser als im Bundesdurchschnitt, das Bruttoinlandsprodukt nahm preisbereinigt um 0,1 % zu. Maßgeblich hierfür waren ein leichter Rückgang der realen Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt nicht ganz so ausgeprägte Abnahme im Baugewerbe sowie eine etwas überdurchschnittliche Entwicklung im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“. Aus den anderen Dienstleistungsbereichen kamen geringe Wachstumsimpulse. Anfang 2004 setzte eine Belebung der Konjunktur ein, die vom Exportgeschäft getragen war und dem Land entsprechend seiner hohen Auslandsorientierung maßgebliche Impulse brachte.

Analog zur Entwicklung in den übrigen Bundesländern hat sich die Lage am rheinland-pfälzischen Arbeitsmarkt 2003 spürbar verschlechtert. Im Jahresdurchschnitt nahm die Zahl der Arbeitslosen um 11.000 oder 7,7 % auf 155.000 zu und blieb – von saisonüblichen Schwankungen abgesehen – auch nach der Jahreswende aufwärts gerichtet.

### Bauinvestitionen

#### ... im Euroraum

Die Bauinvestitionen im Euroraum verzeichneten 2003 einen Rückgang um preisbereinigt 0,5 %. Anzeichen einer Erholung wurden erst gegen Ende des Jahres registriert. Sie betrafen in erster Linie den Wohnungsbau, der 2004 voraussichtlich mit einem geringen Wachstum aufwarten wird. Dabei ist jedoch zwischen Neubau und Baumaßnahmen im Bestand zu unterscheiden. Wie die jüngere Entwicklung zeigt, spielt die Altbauerneuerung für die Wohnungsbaukonjunktur Westeuropas eine immer größere Rolle. Im Nichtwohnbau ist 2004 – parallel





zur wirtschaftlichen Entwicklung – ebenfalls mit einer Belebung zu rechnen, ohne dass jedoch spektakuläre Wachstumsraten zu erwarten wären.

### **... in Deutschland**

Gemessen an den Baugenehmigungen müsste der Wohnungsbau – auch aufgrund seines hohen Gewichts – in Kürze das Ende der Baurezession in Deutschland einläuten. 2003 waren die Bauinvestitionen insgesamt noch um 3,4 % gedrosselt worden. Erfahrungsgemäß wird jedoch nur ein Teil der Genehmigungen kurzfristig bauwirksam. Ein Grund dafür ist, dass immer noch erhebliche Überkapazitäten auf den Markt drücken. Überdies vermindern unsichere Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven das Bauinteresse. Realistischerweise wird das Wachstum der Wohnungsbauinvestitionen daher 2004 kaum höher als 1 % ausfallen. Gleiches gilt trotz konjunktureller Erholung der Gesamtwirtschaft für den Nichtwohnbau. Als Bremse wirken hier die vielerorts bestehenden Leerstände und – im öffent-

lichen Nichtwohnbau – die angespannte Haushaltslage der Gebietskörperschaften.

### **... in Rheinland-Pfalz**

Der Rückgang der Bruttowertschöpfung im rheinland-pfälzischen Baugewerbe um preisbereinigt 2,2 % im Jahr 2003 signalisiert, dass die Region ebenfalls ein „Bauproblem“ hat. Nicht wenige Unternehmen sind daran, wie aus der Insolvenzstatistik hervorgeht, gescheitert. Der Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen um mehr als ein Fünftel ist zu einem großen Teil auf Sondereffekte zurückzuführen und keineswegs als Zeichen eines neuen Aufbruchs zu deuten. Angesichts der rückläufigen Nachfrage nach Bauleistungen im ersten Halbjahr sind die Aussichten, 2004 einen Umsatzanstieg im rheinland-pfälzischen Baugewerbe zu erwirtschaften, eher gering. Die abwartende Haltung der gewerblichen Wirtschaft lässt auf ungenutzte Kapazitäten schließen, die zumindest in der gegenwärtigen Phase der Konjunktur keinen Investitionsanreiz aussenden.

*Dr. Manfred Hartmann*



# Das Handwerk – sein Beitrag zum Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz

Die Zukunft der Bauwirtschaft am Standort Rheinland-Pfalz ist eine der wichtigsten Herausforderungen, der wir uns in den nächsten Jahren ganz besonders stellen müssen. Dies auch vor dem Hintergrund der EU-Osterweiterung und ihren Folgen für den Baumarkt in unserer Region.

Das Handwerk braucht dringend Wachstum und neue Aufträge, um Perspektiven für Prosperität, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu haben. Sonst bluten das Handwerk und der Mittelstand aus und mit ihm unsere Gesellschaftsstruktur.

Ausbildung im Handwerk .....	
<b>Auszubildende in 2003:</b>	
Auszubildende insgesamt	27.283
- davon männlich	21.440
- davon weiblich	5.843
<b>TOP TEN der Ausbildungsberufe:</b>	
Kfz.-Mechatroniker	4.061
Anlagenmechaniker	2.335
Elektroniker	2.261
Friseur	2.082
Metallbauer	1.952
Maler und Lackierer	1.902
Tischler	1.801
Fachverkäufer/in im Nahrungsmittelhandwerk	1.640
Maurer	733
Dachdecker	552

Quelle: Handwerkskammer Rheinland-Pfalz

Aufgrund der deutlichen Standortabhängigkeit des Handwerks kommt es auf eine Gesundung der Kommunalfinanzen an. Rheinland-Pfalz und seine Regionen sind nur dann zukunfts- und entwicklungsfähig, wenn sie seinen Bürgern gute Wohn- und seinen Unternehmen gute Wirtschaftsbedingungen bieten.

Zukunftsfähige Städte und Gemeinden offerieren ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze, bewahren so ihre soziale Balance ebenso wie ihre Tradition und sind durch gute Verkehrsanbindung und Infrastrukturen attraktive Standorte für Handwerk, Handel und Industrie und vor allem für die Wohnbevölkerung. Nur finanziell gut ausgestattete

Kommunen sind in der Lage, qualitativ hochwertige Einrichtungen und Dienstleistungen für die Wirtschaft und für ihre Bürgerinnen und Bürger zu bieten, oder ein funktionierendes Nahverkehrssystem und öffentliches Straßennetz, neue Kindergärten und Schulen, Schwimmbäder, Museen und Theater.

Aber wie zukunftsfähig ist Rheinland-Pfalz? Welche Prognosen sind heute für unser Land möglich?

Sicher ist dabei die Tatsache, dass allein schon wegen der demografischen Entwicklung in Deutschland und damit auch in unserer Region die Wohnbevölkerung deutlich schrumpfen wird.

So geht ab dem Jahr 2010 die Zahl der Schulabgänger um bis zu 30 % zurück, mit allen Konsequenzen für die Arbeits- und Ausbildungsplätze und mit den entsprechenden Folgen für die Kommunen, die untereinander um Betriebsansiedlungen konkurrieren.

## Das Handwerk in Rheinland-Pfalz – Zahlen und Fakten

Während die Zahl der Handwerksbetriebe um gut ein Drittel des Vorjahresbestandes wächst, nimmt die Qualifikation der Neugründer ab. Rund 45.000 Handwerksbetriebe waren Mitte 2004 bei den vier Kammern registriert; viele der 2.800 Neugründungen im ersten Halbjahr 2004 (unter Berücksichtigung der Betriebsschließungen wuchs damit der Unternehmensbestand um fast 900 Betriebe) waren nur aufgrund der liberalisierten Handwerksordnung möglich.

Der Anstieg der Betriebszahlen ist insbesondere auf die zum Jahresbeginn in Kraft getretene Änderung des Berufszulassungsrechts zurückzuführen. Danach ist in einigen Handwerksberufen die Selbstständigkeit jetzt auch ohne die Meisterqualifikation möglich. In den so genannten zulassungs-



Quelle: Handwerkskammer Rheinland-Pfalz

pflichtigen Handwerken (41) wurden mehr als die Hälfte der Neueintragungen registriert.

Hier ist nach wie vor grundsätzlich die Meisterprüfung für die selbstständige Berufsausübung erforderlich. Ihr sind aber auch eine Reihe anderer Prüfungen gleich gestellt, so beispielsweise die von staatlich geprüften Technikern oder Industriemeistern.

Die „Altgesellenregelung“ ermöglicht es erfahrenen Handwerksgehlen unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere mit jahrelanger Erfahrung in leitender Funktion, sich in ihrem erlernten Beruf selbstständig zu machen.

Innerhalb der einzelnen Berufssparten herrscht landesweit ein einheitliches Bild. Mit Ausnahme der Nahrungsmittelbranche melden alle Kammern steigende Betriebszahlen. Die Schattenseite der steigenden Betriebszahlen ist aus unserer Sicht die meist fehlende Qualifikation der Betriebsinhaber.

In den zulassungsfreien Berufen kann nur jeder vierte Existenzgründer eine einschlägige Fachausbildung nachweisen. Darin sehen wir die Gefahr des schnellen Scheiterns am Markt mit allen daraus erwachsenden Nachteilen für Verbraucher, Bauauftraggeber und die Volkswirtschaft. Ob es den Kammern nachhaltig gelingt, diese „Bildungslücke“ der Existenzgründer durch die Gründer-Beratung und ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsangebot fit für die Selbstständigkeit zu machen, wird die Zukunft zeigen.



Quelle: Handwerkskammer Rheinland-Pfalz

Woran liegt es, dass die Lage im rheinland-pfälzischen Bauhandwerk seit Jahren auf niedrigstem Niveau verharrt? Sicher nicht nur daran, dass Bürger wie Behörden „angstsparen“. Nach Daten des Statistischen Landesamtes für das Bauhauptgewerbe in Rheinland-Pfalz ist in den ersten fünf Monaten des Jahres die Nachfrage nach Bauleistungen um 8,5 % gesunken und alle Indikatoren zur Lage des



Quelle: Handwerkskammer Rheinland-Pfalz



rheinland-pfälzischen Bauhauptgewerbes zeigen nach unten. Mit allen Folgen für Betriebe, Mitarbeiter und Auszubildende.

Im Vergleich zum Jahr 2004 entspricht dies minus 22 % bei den Auftragswerten, minus 20 % bei den Umsätzen und Entgelten für die Arbeitnehmer und minus 24 % bei den Beschäftigten. Dies deutet klar darauf hin: Die Baunachfrage in Rheinland-Pfalz ist zu schwach; die Krise am Bau hält an. Der einstmals „goldene Boden“ des Handwerks verblasst.

Andererseits haben wir, was den privaten Wohnungsbau betrifft, einen historischen Tiefstand bei den Zinsen für Baugeld, relative Preiskonstanz für Wohneigentum, günstige Förderbedingungen durch den Staat und das mietfreie Wohnen im Alter. Und dennoch: Im internationalen Vergleich findet sich Deutschland am unteren Ende der Skala in puncto Immobilieneigentum.

Mit einer Eigentumsquote von nur 42 % und dies trotz des Zuwachses an Haushalten mit Immobilien-eigentum in den letzten 10 Jahren bleibt unser Land ein Land der Mietwohnungen. Eine Eigentümerquote von 86 % in Spanien und Norwegen, 74 % in Griechenland, 69 % in den USA und immerhin 55 % im Nachbarland Frankreich machen deutlich: In Deutschland gibt es für die eigenen vier Wände noch Nachholbedarf.

In erster Linie dürften es die politischen Rahmenbedingungen, die allgemein unbefriedigende Wirtschaftslage und die vielfach nicht unberechtigte Angst vor Arbeitslosigkeit und Krankheit sein, die manche Investitionsentscheidung zugunsten von Neu- oder Umbauten verhindern.

Auch der demografische Faktor spielt für die Bauentscheidung eine zunehmend größere Rolle. Noch nie wurden so viele Immobilien vererbt wie

derzeit, viele von ihnen mit hohem Modernisierungsbedarf. Der Wunsch nach Wohneigentum, sei es zur Alterssicherung, sei es zur Geldanlage, bekommt mit sinkenden Geburtenzahlen bei gleichzeitiger Überalterung unserer Gesellschaft eine neue Dimension.

Weniger Menschen benötigen weniger Wohnungen und Häuser; der Umbau und die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes in Rheinland-Pfalz werden mehr an Bedeutung gewinnen. Ökonomische wie ökologische Erwägungen kommen hinzu und beeinflussen die Bauentscheidung.

Viele unserer Städte und Gemeinden liegen im Einzugsbereich der großen Ballungszentren. Sie locken Bauwillige mit bezahlbaren Preisen und einer attraktiven Infrastruktur in ländliche Idylle. Der Blick auf die Zahl und geografische Verteilung der in 2003 bis 2004 in Rheinland-Pfalz erteilten Baugenehmigungen unterstreicht dies.

„Landluft macht“ nicht nur „frei“, sondern schafft auch ein günstiges Klima für mehr Bautätigkeit – legale wie illegale. Zwar grenzen sich die Zunahme der „Nachbarschaftshilfe“ und der anhaltende, von der Bauindustrie und Medien intensivst propagierte Trend zum „Do-it-yourself“ von der Schattenwirtschaft deutlich ab. Der negative Effekt für die legal arbeitenden Bauhandwerksbetriebe, aber auch für die öffentlichen Kassen und für die Sozialversicherungen, ist derselbe.

### **Schwarzarbeit schadet allen**

Allein im ersten Halbjahr 2004 erließen die Ordnungsbehörden in Rheinland-Pfalz Bußgelder in Höhe von mehr als 400.000 Euro wegen Schwarzarbeit und unerlaubter Handwerksausübung. Der Schwerpunkt lag verständlicherweise im Baubereich: Maurer, Stukkateure, Maler – hier wird traditionell am häufigsten „schwarz“ gearbeitet.



Der tatsächliche Umfang bewegt sich allein in Rheinland-Pfalz in Millionenhöhe. Nach neuesten Erhebungen der Universität Linz nimmt der Umfang der Schwarzarbeit bereits 17 % des Bruttoinlandsproduktes ein. Zuletzt wurde der Umfang der Schwarzarbeit in Deutschland auf rund 370 Mrd. € im Jahr geschätzt. Zu den enormen Ausfällen an Steuern und Abgaben kommen die Schäden bei den durch Pfuscharbeit geprellten Kunden.

Daher muss die Bekämpfung der Schwarzarbeit oberste Priorität haben. Eine effektive Verfolgung von Verstößen gegen bestimmte handwerks- und gewerberechtliche Bestimmungen ist nicht allein im Interesse der legal arbeitenden Handwerksbetriebe, sondern auch der Kommunen im Rahmen einer nachhaltigen Standortsicherungspolitik. Es bestehen im Handwerk erhebliche Zweifel, ob das am 1. August 2004 in Kraft getretene Gesetz zur Intensivierung der Bekämpfung der Schwarzarbeit und der Steuerhinterziehung wirksame Abhilfe schaffen wird.

Das rheinland-pfälzische Handwerk ist überzeugt, dass nur nachhaltige Vereinfachungen im bestehenden Steuer- und Abgabensystem die Schwarzarbeitsquote senken würde.

Auch die steuerliche Anerkennung von Handwerksleistungen zur Modernisierung eigengenutzten Wohnraums von Privatpersonen wäre ein erfolgversprechender Weg zur Bekämpfung der Schwarzarbeit. Die steuerliche Anerkennung „haushaltsnaher Dienstleistungen“ geht bereits in diese Richtung; sie reicht jedoch bei weitem nicht an die Vorstellungen des Handwerks heran.

Solange es nicht gelingt, Bürger und Betriebe steuerlich zu entlasten, wird man die Schwarzarbeit nicht in den Griff bekommen. Das Beispiel im benachbarten Frankreich zeigt es. Dort ist Schwarz-

arbeit unter anderem deshalb weitaus geringer verbreitet, weil die Mehrwertsteuer auf Dienstleistungen 5,5 % beträgt, während sie in Deutschland bei 16 % liegt.

### *Eigenheimzulage justieren*

Umso mehr plädieren die Handwerkskammern in Rheinland-Pfalz für eine Neujustierung der Eigenheimzulage und ihre Koppelung an die Vorlage von Handwerkerrechnungen.

Die erwarteten Nachteile bei der zukünftigen Eigenheimförderung haben im Jahr 2003 in Rheinland-Pfalz zu Vorzieheffekten bei den Bauanträgen und damit zu einer verstärkten Genehmigungstätigkeit im Wohnungsbau beigetragen. Dies zeigt, wie weit sich jeder Eingriff in die Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung auf den Wohnungsneubau auswirkt. Immerhin entfallen mehr als die Hälfte aller Bauinvestitionen im Land auf den Wohnungsbau.

Würden beispielsweise von den jährlich in Deutschland mit der Eigenheimzulage geförderten 100.000 Wohneinheiten mittelfristig nur 20.000 pro Jahr weniger gebaut werden, bedeutete dies ein Minus von jährlich 2,4 Mrd. € bei den Wohnungsbauinvestitionen. Dahinter stehen in Rheinland-Pfalz rund 26 % aller Handwerksbetriebe oder 89.000 Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft.

Umso mehr plädiert das Handwerk für eine grundlegende Änderung der Eigenheimförderung. Sie sollte auf legal abgerechnete Bau-, Erhaltungs- und Modernisierungsleistungen beschränkt werden.

Würden darüber hinaus die Anschaffungskosten für Grund und Boden bei der Bemessung der Höhe der Zulage nicht mehr berücksichtigt werden, könnte die Eigenheimförderung ausschließlich für Bauleistungen verwendet werden.





Dies würde für Bauauftraggeber/innen einen wirkungsvollen Anreiz setzen, verstärkt legale Bauleistungen in Anspruch zu nehmen.

Der Fiskus profitierte hierbei doppelt: Zum einen würde das Gesamtfinanzierungsvolumen der Eigenheimzulage deutlich reduziert und damit ein wirkungsvoller Beitrag zum Subventionsabbau geleistet werden. Zum anderen könnten infolge einer steigenden Zahl an legal abgewickelten Bauaufträgen dem Staatshaushalt mehr Steuer- und Sozialversicherungsabgaben zugeführt werden.

### **Impulse für den Wohnungsmarkt**

Die Vereinfachung der Bauordnungen der Länder könnte Impulsgeber für den Wohnungsmarkt sein, wenn die Bauordnungen unter Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit sowie des Umwelt- und Verbraucherschutzes kurz, präzise und auf notwendige Regelungsgegenstände hin harmonisiert würden.

### **Bauplanung mit Plan**

Als „Träger öffentlicher Belange“ sind Handwerkskammern in die öffentliche Bauplanung einbezogen und geben zu den Planungsvorhaben gutachterliche Stellungnahmen ab. Handwerksrelevante Probleme ergeben sich insbesondere bei so genannten „Gemeinde-Lagen“. Für das Bauen im Außenbereich gelten auch für Handwerksbetriebe streng einschränkende Bestimmungen.

Die Expansion von handwerklichen Betrieben im Innenstadtbereich wird vielfach durch baurechtliche Regelungen eingeschränkt. Einen großen Einfluss auf die Bautätigkeit von Handwerksbetrieben haben wohnungsrechtliche Bestimmungen, insbesondere die Wohnbauförderung oder die Mietgesetzgebung.

Hier wäre es nach Meinung des rheinland-pfälzischen Handwerks sinnvoll, dass im Geltungsbereich

eines Bebauungsplanes die Errichtung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, bei denen es sich üblicherweise um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, baugenehmigungsfrei erfolgen kann.

### **Bauvorlagenberechtigung für Handwerksmeister**

Schon lange erhebt das Handwerk die Forderung auf die Wiedereinführung der Bauvorlagenberechtigung für Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes in der Landesbauordnung. Sie wäre ein wichtiger Schritt im Hinblick auf die Anerkennung der Gleichwertigkeit von allgemeiner und beruflicher Bildung in Rheinland-Pfalz.

Bereits andere Bundesländer, bei denen die Bauvorlagenberechtigung für Handwerksmeister besteht, haben positive Erfahrungen gemacht. Das rheinland-pfälzische Handwerk fordert daher die Kommunen auf, ihren politischen Einfluss bei der Landesregierung mit dem Ziel der Wiedereinführung der Bauvorlagenberechtigung für Handwerksmeister in der Landesbauordnung geltend zu machen.

### **Zukunftsmarkt „Barrierefreies Wohnen“**

Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen wird in den kommenden 20 Jahren deutlich steigen. Durch die Zunahme der älteren Bevölkerung – im Jahre 2030 wird rund jeder dritte Kunde über 60 Jahre alt sein – wächst die Bedeutung dieser Zielgruppe zusehends. Obwohl die Senioren in ihrem häuslichen Umfeld mehr als 20 Stunden pro Tag verbringen, entsprechen rund 90 % der Wohnungen nicht dem veränderten Bequemlichkeitsbedarf dieser Altersgruppe.

Hier besteht ein hoher Bedarf an qualitativen und attraktiven Handwerkslösungen. Der Arbeitsbereich der barrierefreien Wohnraumgestaltung unterscheidet sich deutlich von den üblichen Umbau-,



Einrichtungs- und Installationsarbeiten. Menschen in spezifischen Lebensumständen aufgrund von Behinderungen möchten zudem nicht ständig an ihre Gebrechen erinnert werden.

Firmen, die in der Lage sind, neue Kunden anzusprechen und sie an das Unternehmen zu binden, haben dabei einen strategischen Vorteil im Wettbewerb und erzielen deutlich größere Markterfolge als mit traditionellen Lösungen.

Wie bei Energiesparmaßnahmen und Umbauten verfügt das rheinland-pfälzische Handwerk über besondere Kompetenzen. Die Handwerkskammern in Rheinland-Pfalz unterstützen das Engagement der Betriebe in diesem Marktsegment durch ein umfassendes Beratungs- und Schulungsangebot, zum Beispiel als Gebäudeenergieberater oder Solarteur.

Die Kommunen müssen die finanziellen Voraussetzungen schaffen, um den erheblichen Sanierungsbedarf im sozialen Wohnungsbau bewältigen zu können. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Bereitstellung von günstigem Bauland für „junge Familien“ – eine bekannte Forderung des rheinland-pfälzischen Handwerks.

### **Handwerk ist gerüstet für nachhaltiges Renovieren und Sanieren**

Die Erhaltung und Bewahrung vorhandener Bausubstanz leistet einen zentralen Beitrag zur Nachhaltigkeit und stellt ein wachsendes Marktpotenzial dar:

- 50 % des gesamten Umsatzes der deutschen Bauindustrie wird derzeit im Gebäudebestand erwirtschaftet, Tendenz steigend.
- Über 80 % aller Wohngebäude wurden vor dem In-Kraft-Treten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1970 gebaut und sind demzufolge unzureichend gedämmt.

- Bis zum Jahr 2006 sind allein in Rheinland-Pfalz mehr als 150.000 Heizanlagen auszutauschen.

Zunehmend interessieren sich die Bauherren dafür, vorhandene Gebäudesubstanz zu nutzen, um individuell zu wohnen und Traditionen zu bewahren. Bei der Umsetzung ist traditionelle Handwerkskunst gefragt. Modernisierungsmaßnahmen schaffen neue Arbeitsplätze.

Nachhaltiges Renovieren und Sanieren setzt vor die Planung der Baumaßnahme eine umfassende Erhebung der Nutzerbedürfnisse. Dazu gehört eine umfassende Gebäuediagnostik, aber auch ein Alternativen berücksichtigendes modulares Gesamtkonzept, das gewerkeübergreifend realisiert wird.

### **Kompetenz für Renovierung und Sanierung**

Diesen Anforderungen trägt das kürzlich eingerichtete Kompetenzzentrum (Komzet) für nachhaltiges Renovieren und Sanieren der Handwerkskammer Trier Rechnung. Es unterstützt Handwerker darin, beim Renovieren und Sanieren Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.

Das Komzet-Projekt wird vom Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB), vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), vom Land Rheinland-Pfalz (Wirtschaftsministerium) sowie vom Ministerium für Umwelt und Forsten (MUF) gefördert.

Neben Information und Beratung von Betrieben wie Verbrauchern ist ein Schwerpunkt des Komzet, neue Aus-, Fort- und Weiterbildungsmodule und Lehrgänge zu entwickeln und ein bundesweites Netzwerk im Bereich des „Nachhaltiges Renovieren und Sanieren“ zu schaffen.

Unter dem Titel „Erfolg mit EDV am Bau“ stand das Projekt Transbau, das die Handwerkskammer



Trier u. a. mit Partnern wie dem EIC Trier, der IHK Trier und der Universität Kaiserslautern in den Jahren 2000 bis 2003 durchführte. Mit diesem aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit geförderten Projekt wurden kleinen und mittleren Unternehmen die Chancen moderner Computertechnologie für die Bauwirtschaft vermittelt.

Dazu gehörte die Online-Suche nach öffentlichen Ausschreibungen über das Internet, die für die Betriebe als auch für die Verwaltung erhebliche Zeit- und Kosteneinsparungen ermöglicht. Über das im Projekt aufgebaute Internet-Portal „transbau.com“ können nach wie vor durch eine Kooperation mit der internetbasierten Datenbank ausschreibungs-abc (Verlag Wittich, Föhren) die öffentlichen Ausschreibungen von mehr als 80 % aller Kommunen aus Rheinland-Pfalz ausfindig gemacht werden. Unternehmen, die im Rahmen von Transbau mit ausschreibungs-abc nach öffentlichen Ausschreibungen suchen wollen, erhalten einen Preisnachlass von 20 %.

Ein wichtiges Ziel von Transbau ist, dass zukünftig neben der Bekanntmachung einer Ausschreibung auch die Lastenhefte online abrufbar sein sollen. Dies ist bislang erst in Einzelfällen möglich. Mit der Stadt Trier wurde im Oktober 2002 ein erfolgreiches Pilotprojekt durchgeführt. Seitdem sind in Trier erstmals Lastenhefte von Bauaufträgen über das Internet zu beziehen – erheblich schneller und kostengünstiger als nach dem bisherigen Verfahren, bei dem Disketten oder Kopien von der Baubehörde angefordert werden müssen. In Trier und anderen Gebietskörperschaften aus Rheinland-Pfalz soll die Online-Ausschreibung mit dem Download von Lastenheften in ein Standardverfahren überführt werden.

Mehrwertdienste runden das Angebot des Portals ab. Dazu gehören Baustoff- und Baumaschinenbörsen, Gesetzes- und Verordnungstexte (z. B. VOB), eine Kooperationsbörse, Informationen zu Software

für die Baubranche sowie Baupreisindizes und Kosteninformationen.

### **Ausschreibungen online über das eVergabe-Netzwerk**

Überhaupt kommt elektronischen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren eine wachsende Bedeutung zu. In Zeiten der Effizienzsteigerung und Kosteneinsparung bei öffentlichen Auftraggebern wie in der Privatwirtschaft umso mehr.

Gerade erst wurde in Trägerschaft des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks in Berlin ein deutschlandweites eVergabe-Netzwerk gegründet. Es soll öffentliche, gewerbliche und private Auftraggeber sowie Handwerk, Baugewerbe, Hersteller und Handel bundesweit vernetzen.

Ziel ist es, die digitalen Vergabeprozesse zu vereinfachen, Kosten einzusparen, die mittelständische Bauwirtschaft durch eine zügige und effiziente Auftragsvergabe und damit durch schnelle Investitionen zu stärken und einen wesentlichen Beitrag zur Modernisierung der Verwaltung und den damit einhergehenden Prozessvereinfachungen und Kosteneinsparungen zu leisten.

### **Bauaufträge online vergeben**

Nur die wenigsten Handwerksbetriebe finden sich im Dickicht der über 1.000 verschiedenen Publikationen zu Ausschreibungen zurecht. Für ihre Mitgliedsbetriebe haben die Handwerkskammern in Rheinland-Pfalz ihr Serviceangebot auch auf die Beratung Thema „Bauaufträge online vergeben“ erweitert.

Hierzu werden den Betrieben Online-Recherchen zu verschiedenen beschränkten und öffentlichen Vergabeverfahren angeboten: von Verfahren für re-



gistrierte gewerbliche Auftraggeber wie Architekten, Ingenieure, Generalunternehmer, Projektgesellschaften etc.; mit Eingabehilfen bis hin zur Ausschreibung/Suche von Planungs-, Bau-, Handwerks- und Dienstleistungen für private Bauherren.

### **Das abc der öffentlichen Ausschreibungen**

Eine von den acht rheinland-pfälzischen Kammern (HWK und IHK) getragene Service-Einrichtung ist das Auftragsberatungscentre Rheinland-Pfalz (abc). Seine Aufgabe ist die auf den Mittelstand zugeschnittene Beratung zu allen Fragen rund um das Thema öffentliche Aufträge.

Warum die Beratung einen so hohen Stellenwert einnimmt, mag ein kurzes Beispiel verdeutlichen. Um erfolgreich bei öffentlichen Ausschreibungen bieten zu können, muss sich ein Unternehmen mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Richtlinien, Gesetzen und Verordnungen auseinandersetzen.

Das Wissen um diese Vorschriften ist zentrale Voraussetzung für den Erfolg, denn allzu oft führen formale Fehler bei der Angebotsabgabe zum Ausschluss konkurrenzfähiger Angebote. Hier steht das Auftragsberatungscentre den Unternehmen beratend zur Seite.

Von der individuellen Information über Gesetze und Vorschriften, über konkrete Hilfestellung bei Ausschreibungen und Angebotsabgabe bis hin zu Seminaren und Informationstagen bietet das Auftragsberatungscentre ein breites Angebot an Serviceleistungen für die Mitglieder der rheinland-pfälzischen Kammern. Durch die Einbindung in das Euro Info Centre verfügt das Auftragsberatungscentre zudem über europaweite Kontakte, die bei der Informationsbeschaffung zu länderspezifischen Fragen genutzt werden können.

Hervorzuheben ist die Ausschreibungsrecherche des Auftragsberatungscentre. Auf der Grundlage

individueller Firmenprofile sucht abc nach passenden öffentlichen Ausschreibungen im In- und Ausland. Unternehmen, die diesen Recherchedienst in Anspruch nehmen, ersparen sich die eigene mühselige Suche; sie werden aktuell und zeitnah über interessante Ausschreibungen informiert und profitieren vom abc-Service. Er reicht von der Erstberatung über die Ausschreibungsrecherche bis hin zu Angebotsabgabe und -abwicklung.

### **Public Private Partnership: Chancen prüfen**

Die Handwerkskammern plädieren für eine Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft bei Planung, Finanzierung und Umsetzung von Leistungen. Darin sehen die Kammern eine Möglichkeit, Investitionen bei knappen öffentlichen Finanzmitteln zu realisieren.

Dies gilt für alle möglichen Bereiche, beispielsweise Verkehrsinfrastruktur, Neubau/Sanierung/Revivierung kommunaler Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Umweltschutz, Ver- und Entsorgung. Ziel einer solchen Public Private Partnership (PPP): Abbau des anhaltenden Investitionsstaus in den Kommunen. Dieser macht den Handwerksbetrieben nach wie vor schwer zu schaffen.

Infolge der schlechten Finanzlage der Städte und Gemeinden haben sie einen entscheidenden Teil ihrer Aufträge eingebüßt – mit den entsprechenden Konsequenzen für den Bestand an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Durch ein partnerschaftliches Miteinander von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft ist es aus Sicht des Handwerks möglich, auch bei knappen Kassen effiziente Lösungen zu finden.

Public Private Partnership ist sicher nicht das Allheilmittel zur Lösung kommunaler Finanzproble-



me, es eröffnet aber Spielräume, um endlich wieder Investitionen in dringend notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu tätigen und damit auch zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Rheinland-Pfalz beizutragen.

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das kommunale Defizit trotz erheblicher Konsolidierungsbemühungen nicht zurückgefahren werden kann. Angesichts der Belastung der Haushalte durch hohe Personalkosten und Sozialhilfeausgaben ist auch in absehbarer Zeit keine Besserung der finanziellen Lage in Sicht.

### **PPP-Konzepte grundsätzlich ins Kalkül ziehen: das BauTeam-Konzept**

Ein gelungener Ansatz für PPP-Konzepte ist das von der Handwerkskammer Rheinhessen mit entsprechenden Partnern initiierte PPP-Projekt „BauTeam“, in dessen Rahmen am Mainzer Großberg Reihenhäuser für junge Familien gebaut werden.

Der ganzheitliche Ansatz, der typisch für PPP-Konzepte ist, gewährleistet auch in diesem Fall eine Optimierung der Gesamtkosten und damit Einsparungen, Bauzeitverkürzungen durch beschleunigte Verfahren, eine Verringerung des bürokratischen Aufwands sowie günstigere Nutzungskosten. Sowohl die öffentliche Hand als auch die Bauhandwerksbetriebe haben hier erfolgreich die Herausforderung angenommen, sich als umfassende Dienstleister und kompetente Problemlöser zu beweisen.

Angesichts der Finanzsituation steht es außer Zweifel, dass die Kommunen auf Dauer nicht umhin kommen werden, grundsätzlich bei allen Investitionsvorhaben auch die Möglichkeit von deren Realisierung durch Public Private Partnership-Konzepte ins Kalkül zu ziehen, weil sie entscheidend zu einem effizienten Einsatz der knappen Finanzmittel beitragen könnten.

### **Der Beratungsservice für handwerkliche Denkmalpflege**

Das wachsende Interesse an der Erhaltung und Nutzung historischer Bausubstanz einerseits, die zunehmenden, umweltbedingten Zerstörungen aber auch das immer knapper werdende Bauland fordern das verstärkte Engagement des Handwerks in der Altbauerhaltung und Denkmalpflege.

Die kompetente Mitwirkung des Handwerks bei der Erhaltung und Pflege unseres kulturellen Erbes stellt eine wirtschaftlich wie ökologisch wichtige und interessante, aber auch schwierige Aufgabe dar.

Restaurierung erfordert mehr als Kenntnisse und Fertigkeiten bezüglich traditioneller Verfahren und kunsthistorischer Einordnungen. Denkmalpflege beinhaltet aus ökonomischen Gründen auch vermehrt den sinnvollen Einsatz moderner Techniken und Hilfsmittel.

Aufgrund der breiten, fast unüberschaubaren Produktpalette kommt der betrieblichen Einzelberatung eine besondere Bedeutung zu. Diese Beratung leistet – projektbezogen vor Ort – das Zentrum für Restaurierung und Denkmalpflege in Herrstein der Handwerkskammer Koblenz. Denkmalpflegerisch tätige Handwerksbetriebe erhalten hier theoretische und fachpraktische Informationen zu Renovierung und Sanierung und können damit ihre Beratungs- und Restaurierungskompetenz sichern und steigern.

Zur Wahrung der kulturellen Verantwortung und Sicherung höchster Qualität wird vom Handwerk eine kontinuierliche Fortbildungsbereitschaft verlangt, um dem Markt Denkmalpflege weiterhin zur Verfügung stellen zu können. Dabei gilt es nicht nur, das handwerkliche Wissen der Vergangenheit neu zu erschließen, sondern auch für die Sanierungspraxis transformierte moderne naturwissenschaftlich-





technische Erkenntnisse und Verfahren einzusetzen. Hierfür stehen Einrichtungen des Handwerks mit ihrem Fortbildungsangebot zur Verfügung. Das Handwerk knüpft damit an seine über Jahrhunderte gewachsene Aufgabe an, Wissen weiter zu geben, um die Umwelt zu erhalten und zu pflegen.

Seit 1985 bietet das Handwerk erfolgreich die Fortbildung zum geprüften Restaurator im Handwerk an. Nach unserer Einschätzung dürften sich bisher 4.500 bis 5.000 Meister und Meisterinnen auf diesem Wege zusätzlich qualifiziert haben und stehen dem Markt der Denkmalpflege zur Verfügung. Dieser Markt repräsentiert ein jährliches Investitionsvolumen von 7 bis 8 Mrd. €, von denen etwa 90 % vom Handwerk umgesetzt werden.

In zunehmendem Maße registriert das Herrsteiner Denkmal-Zentrum Anfragen der amtlichen Denkmalpflege, der Kirchenbauämter, aber auch von Handwerksbetrieben und der Handwerksorganisation selbst, die auf die Bildung von Bietergemeinschaften bzw. die Vermittlung von Aufträgen an Restauratoren im Handwerk zielen.

## Umweltschutz

Dem im Handwerk und bei den Verbrauchern zunehmenden Umweltbewusstsein tragen die 4 Handwerkskammern (HWK) mit eigens dafür eingerichteten Beratungsstellen und einem erweiterten Weiterbildungs- und Seminarangebot Rechnung.

Gemeinsam entwickeln die 4 HWK in dem Projekt „Hochgedämmte Bauweise und gesundes Wohnumfeld“ Seminare, in denen Handwerkern die Theorie und vor allem die praktische Umsetzung der korrekten Bauausführung von energetisch sanierten Altbauten und hochgedämmten Neubauten vermittelt werden soll, um Schäden am Gebäude und/oder gesundheitliche Beeinträchtigungen der Bewohner durch Baufolgeschäden zu vermeiden. In einer vorangegangenen

Umfrageaktion wurden Handwerker, Experten, Planer und Architekten befragt, um zu erfahren, wo sich Wissenslücken auftun und welcher Art sie sind.

Wenn dieses Projekt im kommenden Jahr 2005 endet, werden für jedermann zugänglich und in Erweiterung der schon bestehenden Datenbank [www.energiespar-tour-rlp.de](http://www.energiespar-tour-rlp.de) umfassende Informationen zum energieoptimierten Bauen mit „best and worst-practise“-Beispielen zur Verfügung stehen.

Die Weiterbildung zum Gebäudeenergieberater und zum Solarteur bleibt fester Bestandteil des Kursangebots der Handwerkskammer Rheinhessen. Bauherren auf der Suche nach qualifizierten Beratern zum Thema Energieeinsparung und regenerative Energien können auf der Internetseite der Handwerkskammer Rheinhessen unter der Rubrik Beratung Umwelt ein Adressenverzeichnis herunterladen.

## Kompetenz und Leistung aus einer Hand

Ein Zukunftsmarkt für das Handwerk ist die Gebäudetechnik. Die durch die gerade erfolgte zweite Novellierung der Handwerksordnung nun verbesserten Möglichkeiten für handwerksübergreifende Tätigkeiten einerseits und der Kundenwunsch nach Energieeinsparung verlangen von den Betrieben, sich mit einem breiten Leistungsangebot aus einer Hand im Wettbewerb neu aufzustellen.

Dabei sind zwei Trends im privaten, gewerblichen und öffentlichen Bereich zu beobachten. Im Bereich des privaten Wohnungsbaus ein Trend hin zum „Intelligenten Gebäude“, das mit intelligenter Technik die Kundenwünsche nach Komfort, Sicherheit, umweltschonender, regenerativer Energienutzung erfüllt. Man denke an Niedrigenergie- oder die so genannten Passivhäuser, die aufgrund ihrer gedämmten und dichten Gebäudehülle ohne intelligente Entlüftungs- und Wärmerückgewinnungsanlagen nicht auskommen.



Dem wachsenden Umweltbewusstsein entsprechend, gewinnen Solar- und Photovoltaikanlagen zur Brauchwassererwärmung und zur Energieerzeugung rasant an Bedeutung. Schon bald werden nicht nur hochwertige Wohngebäude selbstverständlich mit Einzelraumregelung, selbststeuernden Verschattungssystemen und einer intelligenten Lichtszenensteuerung ausgestattet sein. Hausgeräte arbeiten untereinander vernetzt und neben integrierten Alarmsystemen verbunden mit Bussystemen.

Der zweite, maßgeblich für den gewerblichen Bereich, wichtige Trend heißt „Messen, Steuern, Regeln von Energie, Licht, Kälte, Klima und Kommunikation“. Es existiert eine steigende Nachfrage nach Möglichkeiten der Kosteneinsparung in der Gebäudewirtschaft und entsprechender Automatisierungstechnologien.

Aufgrund der knappen öffentlichen Mittel steigt auch für die Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude der Automatisierungsbedarf und führt zu einem Umdenken in der Investitionspolitik und der Gebäudewirtschaft.

### **Das Bio-Solarhaus**

Mit dem Bau eines Bio-Solarhauses hat die Handwerkskammer Koblenz und ihr Zentrum für Umwelt und Arbeitssicherheit ein Beispiel für ökologisches Bauen geliefert: Wiederverwendung des Bauaufhubs, Erhalt des vorhandenen Baubestandes, Aufschüttung zu 100 % aus Recyclingmaterial, alle Baumaterialien sind recycelbar. Durch das „Haus im Haus Prinzip“ wurden Dämmung und solare Energiegewinne optimiert. Die äußere Hülle wurde als Stahlskelett-Holzbau konzipiert. Dies ermöglicht es, den Innenausbau beliebig zu gestalten.

### **Das Passiv-Haus**

Einspareffekte ganz anderer Art erzielt das so genannte „Passiv-Haus“ – eine Initiative der

Handwerkskammer Trier für Baubetriebe, die eingebettet in die diesjährige Landesgartenschau in Trier Handwerker wie Verbraucher/Bauherren anspricht und mit aktuellen Veranstaltungen, Führungen und Ausstellungen wirbt.

Das Haus zeichnet sich durch seine nachhaltige und ökologische Bauweise aus. So wurden beispielsweise durch spezielle Dämmtechniken Wärmegevinne optimiert und Wärmeverluste minimiert. Weiterhin wurden nachwachsende Rohstoffe als Baumaterial eingesetzt. Das Erdgeschoss des Hauses ist barrierefrei konzipiert.

### **Grenzenlos Bauen: Handwerk und Europa**

Arbeitsplätze in Rheinland-Pfalz sichert auch der Export handwerklicher Produkte und Dienstleistungen des Bau- und Ausbauhandwerks in das benachbarte Ausland. Die Hauptzielländer dieser Exporttätigkeit sind Frankreich, Belgien, Luxemburg und die Schweiz. Die ausländischen Auftraggeber von Bau- und Ausbaumaßnahmen sind entweder Staatsangehörige der genannten Länder oder dort lebende Deutsche, die Handwerksqualität aus Rheinland-Pfalz besonders schätzen. Für die bauausführenden Betriebe sind solche grenzüberschreitenden Aufträge nicht unproblematisch.

Denn trotz des gemeinsamen europäischen Binnenmarktes ist die vorübergehende Tätigkeit rheinland-pfälzischer Handwerksbetriebe in diesen Ländern nicht frei von Marktzugangsbeschränkungen und -hemmnissen.

Grenzüberschreitend tätige Handwerksbetriebe finden sich im Dickicht der Verordnungen, Meldebestimmungen und Steuervorschriften häufig nur unzureichend zurecht. Für sie gibt es das aus Mitteln des Landes kofinanzierte EU- und Export-Beratungs- und Serviceangebot der vier Handwerkskammern in Rheinland-Pfalz in Landau, Koblenz, Mainz und Trier.



Es sind mehrheitlich grenzüberschreitend tätige Bauhandwerksbetriebe, die Beratung und praktische Handlungsempfehlungen zur Baustellenabwicklung, Rechnungsstellung und Auslandsmarkterschließung nachfragen.

Neben der firmenindividuellen, kostenfreien Beratung zu diesen Themen veröffentlichen die Kammern permanent aktualisierte Merkblätter, veranstalten Ländersprechtage und Info-Abende.

**Service der Handwerkskammern in Rheinland-Pfalz**

**Betriebsberatung**  
Breitesten Raum im Aufgabenkatalog der vier Handwerkskammern nehmen die Beratungsdienste ein, die sich im Wesentlichen auf folgende Gebiete erstrecken:

Betriebswirtschaft,	Starterzentren,
Technologie,	Recht,
Exportberatung,	Umweltschutz,
Formgebung,	Berufsbildung,
Weiterbildung,	Qualitätsmanagement,
e-Learning	

**Beratungen in 2003**

Betriebswirtschaftliche Beratungen	3.001
Technische Beratungen	189
<b>Gesamtzahl der Beratungen in 2003</b>	<b>3.190</b>

Quelle: Handwerkskammer Rheinland-Pfalz

Eine Besonderheit ist das grenzüberschreitende Beratungsnetz „Transinonet“, ein Zusammenschluss der Handwerkskammern der Pfalz, Karlsruhe, Freiburg, Elsaß und Baselland. Transinonet bietet

umfassende persönliche und telefonische Beratung zu allen für den Grenzraum Deutschland/Frankreich/Schweiz relevanten Themen, vom grenzüberschreitenden Dienstleistungs- und Warenverkehr, Fragen zum Handwerksrecht bis hin zu sozial- und arbeitsrechtlichen Aspekten, Mehrwertsteuerregelungen, Grenzformalitäten, Rechnungsstellung und Fragen der Gründung einer Niederlassung im Nachbarland. Die zweisprachige Info-Schrift „Über die Grenzen...“ kann von den Betrieben kostenlos angefordert oder im Internet heruntergeladen werden.

Darüber hinaus präsentieren sich auf dem Internet-Marktplatz von Transinonet deutsche und französische Handwerksbetriebe sowie KMU aus der Schweiz, die bereits über die Grenzen hinweg tätig und in der grenzüberschreitenden Bauausführung erfahren sind. Darüber hinaus erleichtert dieses Serviceangebot potenziellen Bau-Auftraggebern/innen die Suche nach auslandserfahrenen Handwerksbetrieben.

Zu allen genannten Themen informiert die

**Arbeitsgemeinschaft der Handwerkskammern Rheinland-Pfalz**

Dagobertstraße 2, 55116 Mainz

Telefon 06131-9992-0

Telefax 06131-9992-63

Internet: [www.hwk.de](http://www.hwk.de)

Dipl.-Volkswirt Günther Tartter,

Hauptgeschäftsführer der ARGE HWK Rheinland-Pfalz



# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

*Die Einwohnerzahl des Landes wuchs im Jahr 2003 gemäß Fortschreibung durch die statistischen Ämter um 995 Personen auf 4.058.682.*

*Die Zahl der Privathaushalte stieg laut Mikrozensus um 17.700 auf 1.870.300 und liegt erstmals seit dem Jahr 2000 wieder über der Wohnungsbestandszahl.*

*Es wurden im Laufe des Berichtsjahres 15.202 Wohnungen fertiggestellt. Zum zweiten Mal in Folge lag die Zahl der Baufertigstellungen unter dem Zuwachs der Privathaushalte.*

## Das Angebot

### Baugenehmigungen

Vor dem Hintergrund der Debatte um eine Kürzung der Eigenheimzulage hat sich im vergangenen Jahr die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöht. Bundesweit wurde der Bau von 296.823 Wohnungen genehmigt, was einem Anstieg von 8,3 % gegenüber dem Jahr 2002 entspricht. Ein Plus von gut 13 % mehr Baugenehmigungen zum Vorjahr zeigt die Statistik bei Wohnungen in Einfamilienhäusern, während die Genehmigungszahl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht um 1 % zurückgegangen ist.

Im Ländervergleich liegt Rheinland-Pfalz mit 4,4 genehmigten Wohnungen pro 1.000 Einwohner zusammen mit Niedersachsen an dritter Stelle, hinter Bayern mit 5,0 und Brandenburg mit 5,3 genehmigten Wohnungen. Der Bundesdurchschnitt beträgt 3,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

In Rheinland-Pfalz wurde im vergangenen Jahr der Bau (inklusive Umbau) von 17.887 Wohnungen genehmigt, damit rund 20 % mehr als in den beiden Jahren davor. Zum einen nahm die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mietgebäuden gegenüber 2002 um 14,7 % zu, was den seit 1995 bestehenden Abwärtstrend stoppt. Zum anderen stieg die Zahl der Genehmigungen für den Eigenheimbau um 25,0 % und für Eigenheime mit Einliegerwohnung um 16,9 %.

Während der Mietwohnungsbau nicht weiter sinkt bzw. um den historischen Tiefstand von 2.582 Wohnungen oszilliert und mit einer Jahresrate von rund 2.500 Wohnungen den Status einer quantité négligeable gerade vermeidet, hat die erneut verschärfte Debatte um die Abschaffung der Eigenheimzulage im Laufe des Jahres 2003 offenbar zu deutlichen Vorzieheffekten bei den Bauherren von Eigenheimen geführt. Dies hatte sich bereits im Dezember 2002 angekündigt, als schlagartig die Zahl der Baugenehmigungen für Eigenheime um 91,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat zunahm. Dass es in dem ein oder anderen Fall um die Mitnahme der Eigenheimzulage ging, belegt die Zunahme von Verfahren gegen Bauherren, die zu Unrecht die Eigenheimzulage erhalten haben.

Regional bleibt der Norden des Landes besonders baufreudig. Der Landkreis Mayen-Koblenz liegt mit 1.334 Baufreigaben an der Spitze, vor dem Westerwaldkreis (1.150) und dem Landkreis Mainz-Bingen (1.064). Mit kleinem Abstand folgt der Landkreis Neuwied (856), erst dann rangieren im Süden der Landkreis Kaiserslautern (808) und im Westen der Landkreis Trier-Saarburg (805). Die Schlusslichter der kreisfreien Städte und der Landkreise bilden Pirmasens (53) und Birkenfeld (337). Gemessen an der Zahl der Einwohner verzeichnete der Landkreis Kaiserslautern, vor den Landkreisen Daun, Mayen-Koblenz und Bitburg-Prüm, die stärkste Nachfrage. Die wenigsten Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden in Pirmasens, Koblenz und Mainz genehmigt.



## Baufertigstellungen

Die konjunkturelle Entwicklung im europäischen Wohnungsneubau (19 Euroconstruct-Gebiete) verläuft sehr unterschiedlich. Das ziemlich stabile Gesamtergebnis von etwas mehr als 2 Mio. neuen Wohnungen jährlich kommt deshalb zustande, weil einige Staaten sich im Aufschwung befinden, während andere Staaten oder Regionen eine Abnahme verzeichnen.

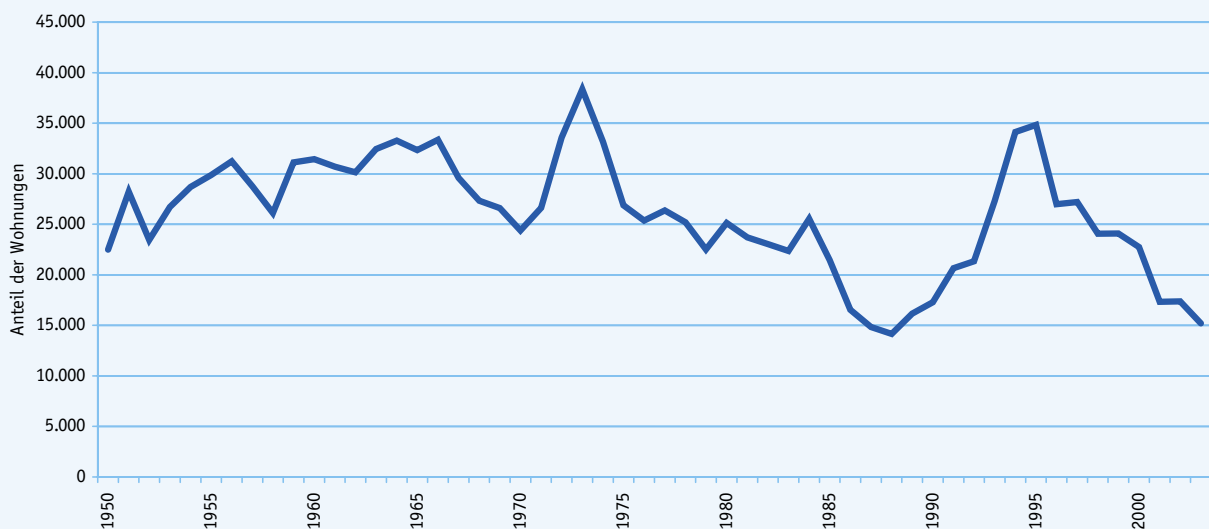
Im Jahr 2003 wurden bundesweit 268.103 Wohnungen errichtet, so wenig wie nie zuvor nach 1950. Dies entspricht einem Rückgang der Neubautätigkeit gegenüber 2002 von minus 7,4 %. Deutlich weniger Baufertigstellungen gab es für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (minus 11,7 % gegenüber 2002). Ebenfalls geringer war die Zahl der Fertigstellungen von Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern (minus 11,4 %) und in Einfamilienhäusern (minus 2,5 %). Im Ländervergleich erzielte Rheinland-Pfalz zusammen mit Schleswig-Holstein den vierbesten Wert, nämlich 3,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Damit übertraf

das Land die Bauproduktion seiner unmittelbaren Nachbarn.

In Rheinland-Pfalz mit 15.202 fertiggestellten Wohnungen betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr sogar 12,5 %; das Ergebnis der Bauproduktion ist jedoch immerhin nur das drittniedrigste seit 1950. Erstmals seit 2000 liegt die Zahl der Privathaushalte über dem Wohnungsbestand, so dass sich ein leichtes Ansteigen der Nachfrage abzeichnet. Zwar ist die Lücke zwischen Bestand und Haushaltsnachfrage klein; man kann daher noch von einem allgemein ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgehen. Jedoch öffnet sich die Schere weiter, wenn der von empirica im Gutachten von 1994 für das Land ermittelte Jahresneubaubedarf von knapp mehr als 20.000 Wohnungen über einen längeren Zeitraum massiv verfehlt wird.

Die höchsten Werte pro 1.000 Einwohner erreichten die Landkreise Kaiserslautern mit 6,2, Rhein-Hunsrück mit 5,7 und Westerwald mit 5,0 Wohnungen. Bei den Städten schnitt Landau mit 4,9 Wohnungen am besten ab. Die Schlusslichter bilden Mainz mit 1,5 und Ludwigshafen mit 1,0 Wohnungen.

### Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz seit 1950



Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz





## Eigentumsquote

Die Eigentumsquote (Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden) betrug in Rheinland-Pfalz 56 %; das ist der zweite Rang hinter dem Saarland mit 57 %. Der deutsche Durchschnittswert beläuft sich auf 42,8 %. Seit 1993 hat sich der Wert um vier Prozentpunkte erhöht. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland knapp vor der Schweiz am Tabellenende, während die Nachbarn deutlich höhere Eigentumsquoten aufweisen: Dänemark und die Niederlande je 53 %, Frankreich 55 %, Österreich 56 %, Luxemburg 70 % und Belgien 74 %.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche pro Einwohner in Deutschland beträgt im Durchschnitt 41,6 qm. Jedem Rheinland-Pfälzer stehen statistisch 45,0 qm zur Verfügung. Dieser Wert wird mit 45,8 qm nur vom Saarland übertroffen. Das vergangene Jahr brachte eine leichte Verbesserung der Position von Rheinland-Pfalz, indem sich der Abstand zum Saarland um 0,3 qm verringerte und die Differenz zum drittplatzierten Niedersachsen um 0,3 qm zunahm.

## Preise

Die Kaufpreise für baureifes Land beliefen sich im Jahr 2003 auf durchschnittlich 87 € pro qm, damit 1 € mehr als ein Jahr zuvor. Am teuersten war baureifes Land in der Stadt Mainz mit 307 €, gefolgt von Speyer mit 262 € und Neustadt an der Weinstraße mit 253 €. Am günstigsten konnte baureifes Land in den Landkreisen Daun (25 €), Birkenfeld (27 €) und Bitburg-Prüm (27 €) erworben werden. Rund 10.700 unbebaute Grundstücke wechselten im Jahr 2003 den Eigentümer. Die Gemeinden im Westen des Landkreises Bitburg-Prüm mit qm-Preisen zwischen 69 und 95 € profitieren derzeit davon, dass Baugrundstücke im benachbarten Luxemburg mehr als das Dreifache kosten. Die Allgemeine Immobilienzeitung widmete

in ihrer Juliausgabe 2004 dieser Grenzregion einen eigenen Bericht. Als für Luxemburger attraktiv erweisen sich die Gemeinden Echternacherbrück, Wallendorf, Bollendorf, Minden und Irrel. Angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums im Großherzogtum und zurückgehender Zahl von Baufertigstellungen (seit 1995 um 36 %) dürfte der seit fünf Jahren erkennbare Trend zum Grenzwechsel anhalten. Mit dieser Thematik hat sich im Mai 2004 das Bauforum in Trier befasst. Der Informationsaustausch brachte zudem eine Art nicht abgesprochener Arbeitsteilung ans Tageslicht, indem die Lothringer im Moseltal und an der Grenze zu Luxemburg für ihre 40.000 Pendler verstärkt Mietwohnungen errichten, während die Landkreise Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg erfolgreich Bauland für Eigenheimer aus Luxemburg vorhalten. Das sind nicht nur Luxemburger, sondern auch Mitarbeiter europäischer Institutionen aus den Mitgliedsstaaten der EU.

Die Preise für Wohnimmobilien fielen in Deutschland im vergangenen Jahr um 1,7 %. Große Preissteigerungen gab es dagegen in Großbritannien mit 19,5 %, Spanien mit 17,3 %, Frankreich mit 11,8 % und Italien mit 10,6 %.

Der Mietpreisanstieg belief sich im Berichtsjahr bundesweit auf 1,1 %. Während nach Erhebungen des RDM in Mainz mit 8,20 € pro qm, in Wörrstadt mit 6,50 € und in Ingelheim mit 7,00 € keine Preisbewegung im Vergleich zu 2002 festgestellt wurde, stieg die Wohnungsmiete in Bingen um 3 % auf 6,20 €. Bei den Wohnnebenkosten ragten die Veränderungen bei Strom (+ 4,9 %) und bei Gas (+ 5 %) heraus. Im Vergleich zu 1999 sind die Gaspreise um 39,8 %, die Preise für Heizöl um 36,7 % und die Strompreise um 8,5 % gestiegen, die Nettokaltmieten nur um 4,8 %. Bei den Heizölkosten gibt es in Deutschland beachtliche regionale Unterschiede, überwiegend zum Vorteil der Einwohner von Rheinland-Pfalz. Eine Tabelle mit bundesweiten Verbrauchswerten der Heizperiode 2002/3, ergänzt um die jeweilige



Differenz zum Mittelwert 2002/3 in Prozent, zeigt auf dem 2. Rang den Landkreis Bernkastel-Wittlich mit minus 19,9 %, auf dem 7. Platz Ludwigshafen mit minus 15,1 % und auf dem 12. Platz Trier mit minus 11,9 %. Günstiger als der Bundesdurchschnitt sind auch die Städte Mainz, Koblenz und Kaiserslautern, während Bad Kreuznach, Worms und Pirmasens überdurchschnittlich hohe Heizölkosten haben.

In den letzten Jahren wurde ein Anstieg der Mietschulden beobachtet. Die Angaben über die gesamten Mietschulden bundesweit, die nicht eingetrieben werden können, variieren zwischen 1,75 Mrd. und 1,9 Mrd. € – mit steigender Tendenz in Ost- und Westdeutschland.

## Die Nachfrage

### Bevölkerung

Die 25 Staaten der Europäischen Union hatten zum 31. Dezember 2003 insgesamt 456,4 Mio. Einwohner und damit rund 2 Mio. (0,4 %) mehr als ein Jahr zuvor gezählt. Bevölkerungszuwächse verzeichneten 20 der 25 Staaten. Am stärksten ging die Einwohnerzahl in den baltischen Staaten (4 bis 5 %) zurück. Die rote Laterne des kleinsten EU-Staates hat Luxemburg an Malta abgegeben. Hinter Deutschland, dessen Bevölkerungszahl um 5.000 zurückgegangen ist und nun 82,532 Mio. beträgt, liegen praktisch gleichauf Frankreich mit 59,9 Mio., das Vereinigte Königreich mit 59,6 Mio. und Italien mit 57,9 Mio. Einwohnern.

In Deutschland starben im vergangenen Jahr rund 147.000 Menschen mehr als geboren wurden. Die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten war seit 1990 noch nie so groß. Der Zuwanderungsüberschuss betrug 143.000 Personen, wobei 602.000 Ausländer nach Deutschland zogen, während 499.000 Ausländer Deutschland den Rücken kehrten. Der Wanderungsgewinn lag im Jahr 2002 noch bei 219.000 Personen.

Zum Jahresende 2003 wurde die Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz auf 4,059 Mio. Einwohner fortgeschrieben. Trotz des im Vergleich zu 2002 zu beobachtenden Rückganges des Wachstums zählt das Land immerhin zu den acht Ländern mit einer Bevölkerungszunahme und liegt statistisch genau im Bundesdurchschnitt. Beim Blick auf die Nachbarn fällt auf, dass Hessen in 2003 eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweist, während es im Jahr davor noch mit Rheinland-Pfalz gleichauf lag. An der Spitze befinden sich erwartungsgemäß die beiden Südländer mit je 0,3 % Wachstum.

Regional weisen die Landkreise Mainz-Bingen und Alzey-Worms mit je 0,5 % Zunahme das relativ größte Wachstum auf, während die Städte Pirmasens und Zweibrücken mit je 0,9 % relativ am stärksten abgenommen haben. Bei den Landkreisen verzeichneten Birkenfeld und Kusel den stärksten Rückgang.

### Wanderung

Der anhaltend positive Wanderungssaldo (nur angrenzende Länder) von Rheinland-Pfalz ging mit 3.222 Personen im Vergleich zum Jahr 2002 leicht zurück, ist aber immer noch größer als im Jahr 2001. Insgesamt betrug der Wanderungsgewinn des Landes 10.805 Personen.

### Haushalte

Die Fortschreibung der Zahl der Privathaushalte durch den Mikrozensus (April 2003) führte zu einem erneut beachtenswerten Anstieg um 17.700 Haushalte. Trotzdem liegt Rheinland-Pfalz bei der Zahl der Haushalte immer noch hinter Berlin, obwohl das Land mehr Einwohner hat als der Stadtstaat, ein Beleg dafür, wie klein Berliner Haushalte inzwischen sind.

Die Struktur der heimischen Haushalte hat sich gegenüber dem Jahr 2002 nur leicht verändert. Die stärkste Veränderung gab es bei den 1-Personen-



haushalten, die um 0,9 % zunahmen. Erstaunlich und vielleicht ein Hinweis für den Bedarf an größeren Wohnungen dürfte die Zunahme der 4-Personenhaushalte um 0,5 % sein. Dagegen blieb der Anteil der 2-Personenhaushalte gleich, die 3-Personenhaushalte nahmen leicht um 0,3 % sowie die 5-Personenhaushalte um 0,2 % ab. Im Vergleich der Jahre 1994 bis 2003 nahmen im Lande die 1-Personenhaushalte um 17,2 % und die 2-Personenhaushalte um 10,7 % zu. Auch die 4-Personenhaushalte nahmen im Vergleichszeitraum absolut zu.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelte, dass Koblenz mit 51,7 % über den höchsten Seniorenanteil (Haushaltsvorstände im Rentenalter) verfügt. Trier hat von allen deutschen Städten mit 52,4 % den vierthöchsten Anteil von Singles an der Gesamtbevölkerung.

Die Bruttoeinkommen der Privathaushalte in Deutschland betragen im Jahr 2003 durchschnittlich 3.454 € monatlich, was nach Abzug von Steuern und Sozialausgaben zu einem Nettoeinkommen von 2.771 € führt. Die Konsumausgaben beliefen sich auf 2.126 € im Monat. Als größter Ausgabenblock erreichten die Wohnkosten (Wohnen, Energie und Instandhaltung) im Schnitt 691 € und zehrten damit fast ein Drittel des gesamten Konsumbudgets auf. Die Ausgaben für Verkehr und Nachrichtenübermittlung erreichten einen Konsumanteil von 14,4 % und lösten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als zweithöchsten Ausgabenbereich ab.

## Ausblick

Da die Haushalte nach Ansicht der „Immobilienweisen“ Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier in den alten Ländern bis 2020 zunehmen werden und zwar trotz eines unterstellten Bevölkerungsrückganges, liege der Neubaubedarf für 2004 und 2005 bei

jährlich 200.000 Wohnungen. Ältere Haushalte beanspruchten mehr Wohnfläche. Dieser Remanenzeffekt bewirke, dass die Wohnfläche pro Einwohner in den nächsten 20 Jahren um 8 bis 10 qm zulege. Angesichts der Tatsache, dass die Bautätigkeit im vergangenen und im laufenden Jahr unter der 200.000er Grenze liege, müsse in Ballungsräumen mit steigenden Mietpreisen gerechnet werden. Mit 120.000 fehlenden Wohnungen im Jahr 2006 rechnet z. B. die LBS West.

Für Rheinland-Pfalz sieht Frau Dr. Krings-Heckemeier ein Anwachsen der Haushaltszahlen von 1,8 Mio. in 2000 auf 1,953 bis 1,958 Mio. im Jahr 2025, danach ein Absinken im Laufe von 10 Jahren auf rund 1,950 Mio. Was die Wertsteigerung von Wohnimmobilien anbelangt, so dürften sich regionale und sektorale Preisunterschiede ergeben.

Zukünftig könnte auch die Wohnungspolitik familienfreundlicher ausgerichtet werden, indem zum Beispiel die Entscheidung zum Wohneigentum jungen Familien erleichtert wird. Dabei gilt es, aktuelle Tendenzen zu berücksichtigen und auch den Familienbegriff den Realitäten anzunähern. Als stabiler Trend erweist sich die Zunahme der Erwerbstätigkeit von Frauen. Von den rund 38,2 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland waren 18 Mio. Frauen. Der weibliche Anteil liegt inzwischen bei 47,1%. Eine andere Entwicklung ist das Phänomen, dass für die 25- bis 45-jährigen, den potenziellen Bauherren also, das Ledigsein zu einer fast dominierenden Lebensform geworden ist. Entscheidend ist also die Tatsache, dass die Heiratsneigung zurückgegangen ist. Ledigsein heißt oft Partnerschaft mit oder ohne Wohngemeinschaft. Auch für derartige Konstellationen sollte die Entscheidung zum Wohneigentum erleichtert werden, zumal wenn es Partnerschaften mit Kindern sind.

Rainer Richarts



*„n Abend, Mr. Bast!“*

*„n Abend, Mr. Cunningham!“*

*„Ernste Sache, dieser Geburtenrückgang in Manchester!“*

*„Wie bitte?“*

*„Ernste Sache, dieser Geburtenrückgang in Manchester“, wiederholte Mr. Cunningham und klopfte auf die Sonntagszeitung, in der die in Rede stehende Misere vermeldet worden war.*

*„Ach ja!“, sagte Leonard.*

*„Wenn das so weitergeht, wird Englands Bevölkerung im Jahr 1960 stagnieren.“*

*„Was Sie nicht sagen!“*

*„Das nenne ich doch eine ernste Sache, nicht?“*

*„Guten Abend, Mr. Cunningham!“*

*„Guten Abend, Mr. Bast!“*

*Edward M. Forster in „Wiedersehen in Howards End“, 1910*

## Intervention

Jahrelang haben wir uns die mit prophetischer Gewissheit vorgetragenen Prognosen anhören müssen, dass Deutschland in den kommenden 50 Jahren schrumpfe. Im Sommer 2004 hieß es dagegen plötzlich vom DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung „Die Bevölkerung wird bis 2050 nicht abnehmen“. Die Zukunft bleibt also ungewiss.

Der Geburtenrückgang war offenbar schon vor hundert Jahren auch in Großbritannien ein ernstes Thema. Die in den Sonntagszeitungen publizierten Befürchtungen für die Zukunft – siehe oben – bewahrheiteten sich jedoch nicht: Die Einwohnerzahl im UK betrug im Jahr 1901 insgesamt 38,3 Mio., stieg auf 52,8 Mio. im Jahr 1961 und auf 59,6 Mio. im Jahr 2003.

Zugegeben: Der Kommentar richtet sich an eine Minderheit, nämlich an alle, die des anhaltenden Jammerns überdrüssig sind, die sich bei schlechten Nachrichten nicht wohlfühlen, nicht ständig Neidgefühle entwickeln beim Vergleich von Äpfeln und Birnen, kurz, an alle, die nicht unzufrieden sind. „Die Deutschen – ein Volk von Unzufriedenen“, so DIE WELT am 24. August zum Datenreport 2004 des Statistischen Bundesamtes. Die Geschichte zeigt,

dass Unzufriedenheit als Massenphänomen weitreichende Folgen haben kann. In Frankreich wählten zum Beispiel die mécontents Poujade, ein Sargnagel für die Vierte Republik. Das war vor fünfzig Jahren.

Selbstverständlich gibt es auch in Rheinland-Pfalz regional unterschiedliche Entwicklungen, selbstverständlich hat das Land zahlreiche Probleme, weshalb niemand die Hände in den Schoß legen darf. Den Willen, Probleme zu lösen und das Selbstbewusstsein, es zu können, sollten sich die Bürger jedoch von niemandem ausreden lassen. Rheinland-Pfalz ist auf dem Sprung nach vorne, schrieb auch die FAZ vor kurzem. Ehe man sich auf dem linken Rheinufer dem Leitmotiv deutscher Trendexperten „Schrumpfung, Abriss und Verelendung“ anschließt, sollten positive Nachrichten wenigstens wahrgenommen werden. Was ist so schlimm an der Vorstellung, dass es in Rheinland-Pfalz anders ist als anderswo? Wieso irritiert eine Veränderung des säkularen Time lag- und Ranking-Geleitzuges der Länder gerade bei uns? Warum müssen wir husten, weil anderswo Schwindsucht herrscht? Warum werden bei uns ständig Bundeszahlen „heruntergebrochen“, obwohl die Summe der regionalen Entwicklungen positivere Aussagen rechtfertigt?



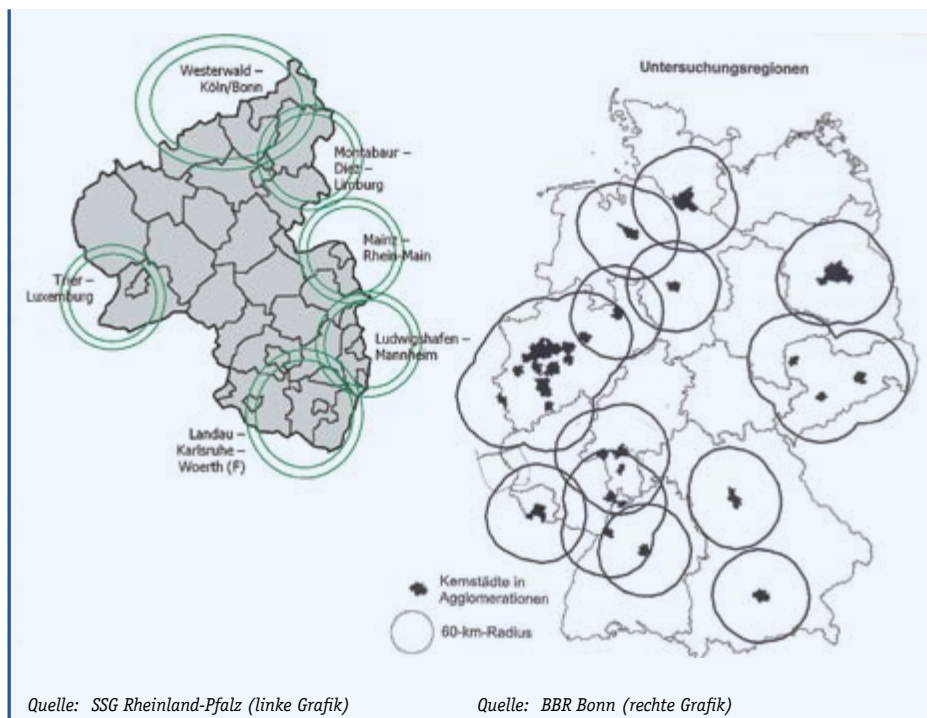
Die Lage ist offenbar nicht nur bei Immobilien das A und O, sondern auch bei Ländern. Zwar liegt Rheinland-Pfalz nicht im Zentrum der von London bis Mailand reichenden „blauen Banane“, aber es ergeben sich vor allem an den Rändern enorme Fühlungsvorteile. Mit fünf Wirtschaftszentren sind intensive „grenzüberschreitende“ Verbindungen geknüpft, die in der Regel darin bestehen, dass man bei uns wohnt und dort arbeitet: Rheinhessen zu Rhein-Main, Ludwigshafen zu Heidelberg und Mannheim (siehe Karte im Anhang 4), Landau zu Karlsruhe, der Norden des Landes zu Köln/Bonn sowie die Region Trier zu Luxemburg. Welche Vorteile eine solche Funktionsteilung, die fünffache regionale Grenzüberschreitung und die damit verbundene Vielfalt (Flughäfen, Telekommunikation, Chemie, Wissenschaft und Forschung etc.) hat, stellte Staatssekretär Prof. Dr. Deubel in einer Veranstaltung des Bauforums in Trier anhand eines Vergleiches dar. Während das Wirtschaftszentrum Hamburg als Solitär in drei Länder strahlt (Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern), umgeben fünf

Wirtschaftszentren das Land Rheinland-Pfalz und sorgen für eine risikoärmere Abhängigkeit des Landes von externen Wirtschaftseinflüssen insgesamt.

Anders als „Fachbruderschaften“, deren Blick üblicherweise an Bundes- und Landesgrenzen endet und Märkte nicht wahrnimmt, stellen Wirtschaftsexperten dem Land Rheinland-Pfalz günstige Prognosen.

Im ersten Halbjahr 2004 wuchs der rheinland-pfälzische Einzelhandel entgegen dem Bundestrend, der durch Rückgang gekennzeichnet war. Dies ist nur die Spitze des Eisberges der guten Nachrichten der vergangenen Monate für Rheinland-Pfalz.

Die Wirtschaftswoche veröffentlichte im August 2004 eine Studie von IW Consult, nach der Rheinland-Pfalz insgesamt an dritter Stelle bei den Fragen „Welche Länder kommen am schnellsten voran?“ und „Wo haben sich die ökonomischen Rahmenbedingungen am stärksten verbessert?“ liegt. Bei der BIP-Entwicklung belegt das Land





den 2. Platz, beim Dynamikranking zur Ermittlung des Fortschrittstempos den 3. Platz ebenso wie beim Niveauranking in Sachen Wirtschaftsstärke oder bei der Arbeitslosenquote. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt in Rheinland-Pfalz seit jeher unter dem Bundesdurchschnitt. Dies fällt aber deshalb nicht so sehr ins Gewicht, weil dabei die Einkommen der zahlreichen Pendler nicht berücksichtigt sind. Bei der Kaufkraft je Einwohner überschreitet das Land knapp den Bundesdurchschnitt. Ein wichtiger „Wohlfühlfaktor“ dürfte die Tatsache sein, dass die meisten Bürger als Eigenheim mietfrei wohnen. Dazu passt die geringe Quote an Sozialhilfeempfängern, die Rheinland-Pfalz mit Abstand vor Hessen auf den 4. Platz setzt.

Das Cash Kapitalanlage-Magazin untersuchte die Immobilienmärkte von 40 Großstädten und setzte für das Jahr 2003 die Stadt Mainz an die erste Stelle, da sie bei robustem Wirtschaftswachstum und niedriger Arbeitslosenquote eine hervorragende Mietrendite aufweise.

Einen 4. Platz erzielte Mainz bei einem Städte-Ranking der Zeitschrift „Wirtschaftswoche“ und

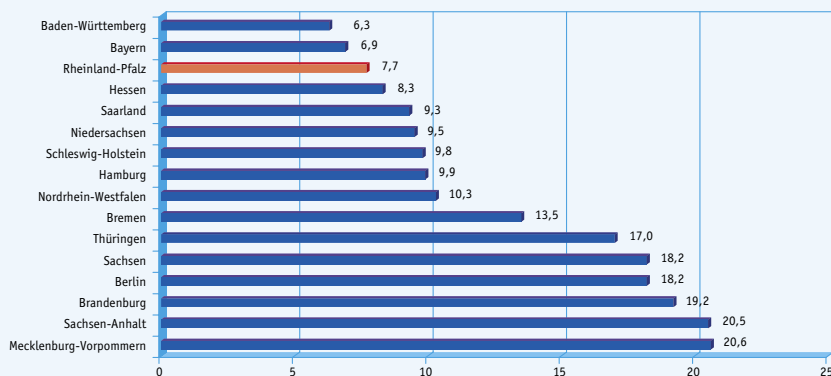
der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft im April 2004. Die Hauptkriterien des Vergleichs von Deutschlands 50 größten Städten waren Wohlstand, Arbeitsmarkt, Standortqualität, Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie kommunale Finanzlage. Mehr Lebensqualität wurden München, Frankfurt und Stuttgart zugemessen.

Das Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung veröffentlichte im April-Heft 2004 von GEO eine Prognose für Deutschland im Jahr 2020, die für Rheinland-Pfalz ein zu erwartendes Bevölkerungswachstum von 2,8 % ermittelte. Im Länderranking erscheint das Land auf dem dritten Platz hinter Baden-Württemberg und Bayern, knapp vor Hessen. Besonders günstig werden die Landkreise Mainz-Bingen, Germersheim und Südliche Weinstraße sowie die Stadt Mainz bewertet, während Pirmasens, Ludwigshafen und der Landkreis Birkenfeld das Schlusslicht bilden.

Im Juli 2004 erschien ein vom Handelsblatt und der Prognos AG erstellter „Zukunftsatlas 2004“ mit einem Standortvergleich aller 439 Städte und Kreise Deutschlands. In der Studie wird nach 29 Indikato-

### Arbeitslosenquote der Bundesländer Deutschlands im April 2004

(Angaben in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit





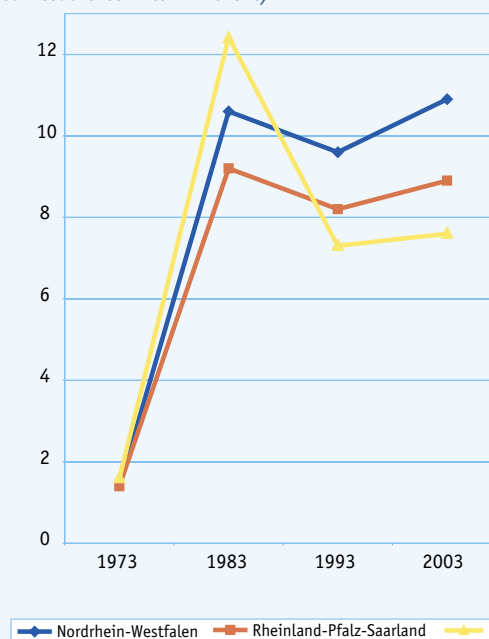
ren die Zukunftsfähigkeit jeder einzelnen kreisfreien Stadt bzw. jedes Landkreises untersucht. Unter den ersten 100 befinden sich 9 Städte und Landkreise aus Rheinland-Pfalz sowie 18 angrenzende Gebiete. Mainz wird in der Serie „Stille Stars“ des Handelsblatts eigens vorgestellt und dank Kostenvorteilen und hoher Lebensqualität als Aufsteiger zu einem neuen Wachstumsstandort in Rhein-Main bezeichnet. Eine Einzeldarstellung mit den Plätzen der heimischen Gebietskörperschaften, aber auch die der unmittelbar angrenzenden deutschen Gebiete, findet sich im Anhang 5.

Deutsche Bank Research prognostizierte im September 2003 für Rheinland-Pfalz ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von 4,2 %; das ist der vierthöchste Anstieg hinter Brandenburg, Berlin und Bayern. Für Hessen wird für den gleichen Zeitraum ein Wachstum von 1,6 % und für Nordrhein-Westfalen ein Rückgang von 2,0 % erwartet.

Angesichts der vom Bundespräsidenten angestoßenen Diskussion über die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse darf man in Erinnerung rufen, dass die ökonomische Situation in Rheinland-Pfalz und seinen Regionen noch vor 20 und 30 Jahren im Verhältnis z. B. zu Nordrhein-Westfalen erheblich schlechter war. Die graphische Darstellung der Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 1973 zeigt, dass der Arbeitsamtsbezirk Trier im Vergleich zum Land und besonders zu NRW inzwischen deutliche Fortschritte gemacht hat, deren Ursache vor allem in der Prosperität Luxemburgs zu suchen ist.

### Arbeitslosenquote

(Jahresdurchschnitt in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Landesarbeitsamt Rheinland-Pfalz

Insgesamt gehört Rheinland-Pfalz in Sachen Zukunftsfähigkeit zur deutschen Spitzengruppe hinter Baden-Württemberg und Bayern, mal vor, mal neben, mal hinter Hessen, also meist auf Platz 3 oder 4. Zum Trübsalblasen besteht daher kein Anlass. Nicht überall im Lande aber ist Wachstum die einzige Lösung, bisweilen ist Konzentration auf den Kern geboten, um die Zukunftsprobleme vernünftig anzugehen.

Rainer Richarts



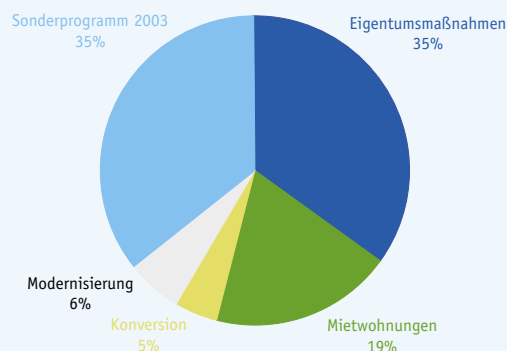
# Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2003

**70 % der Fördermittel für Eigentumsmaßnahmen +++ Bedarf an Modernisierung entspricht nicht der Nachfrage +++ Sanierungsberatung stark gefordert**

Für das Wohnungsbauprogramm 2003 standen Fördermittel in Höhe von 50,9 Mio. € zur Verfügung, die im Laufe des Jahres um 26,0 Mio. € für ein „Sonderprogramm Eigentumsmaßnahmen“ ergänzt wurden. In diesem Sonderprogramm 2003, welches sich an das Zinsgarantieprogramm anlehnt, gewährt nicht die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz die Förderdarlehen, sondern die jeweilige Hausbank des Bauherren.

Insgesamt wurde ein Volumen von 71,6 Mio. € bewilligt. Hiermit konnte der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung von 3.395 Wohneinheiten gefördert werden. Dies entspricht einer Auslastung des Kontingents von 93,1 %.

## Anteil der Programme am Gesamtbewilligungsvolumen



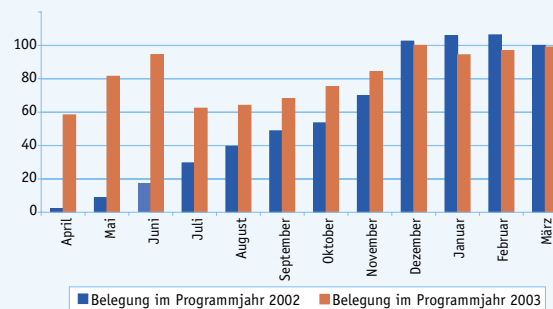
## Eigentumsmaßnahmen

Durch die Bereitstellung von Bau- und Aufwendungsdarlehen unterstützt die LTH im Sozial- und Normalprogramm den Bau von Einfamilienhäusern und selbst genutzten Eigentumswohnungen. Die

Förderung erfolgt zu Gunsten von Haushalten mit Kindern oder Schwerbehinderten, deren Einkommen innerhalb der in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen liegt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Förderung im Rahmen des Zinsgarantieprogramms, in dem das Land Rheinland-Pfalz eine für den Förderzeitraum festgeschriebene Zinshöhe gewährleistet.

Im Programmjahr 2003 stand für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen zunächst ein Kontingent von 25,0 Mio. € zur Verfügung. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage waren die Mittel bereits zur Jahresmitte aufgebraucht, die Eigentumsförderung wurde jedoch als Zinsverbilligungsprogramm fortgeführt. Die Förderung in diesem Sonderprogramm 2003 umfasste 725 Wohneinheiten mit einem bewilligten Fördervolumen von 25,5 Mio. €. Im Sozial- und Normalprogramm konnte der Neubau oder Erwerb von 542 Wohneinheiten gefördert werden. Insgesamt flossen 70 % der Fördervolumina in den Eigentumsbereich.

## Belegung in der Eigentumsförderung in Prozent





## Zinsgarantieprogramm

Aufgrund der historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen, aber auch durch die Einführung des Sonderprogramms 2003 war die Nachfrage nach dem seit 1998 laufenden Zinsgarantieprogramm mit insgesamt 30 Bewilligungen gering. Gegenüber dem Vorjahr, in dem noch 194 Bewilligungen ausgesprochen wurden, kam es zu einem Rückgang um 84,5 %.

## Mietwohnungsbau

Um den Mietwohnungsbau in Rheinland-Pfalz zu fördern, gewährt die LTH gemäß dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und der Förderbestimmungen des Landes Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen zur Verbilligung der Gesamtfinanzierung und zur Erzielung einer für den begünstigten Personenkreis tragbaren Miete. Gefördert werden Investoren, die preiswerte Mietwohnungen für Haushalte, welche bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, errichten.

Nach dem rückläufigen Trend der letzten Jahre hat sich die Nachfrage nach Fördermitteln aus dem Mietwohnungsprogramm im Jahr 2003 erholt. Für 292 Wohneinheiten wurden Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 12,1 Mio. € zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr (11,2 Mio. €) entspricht dies einer Zunahme der bewilligten Mittel um 8,1 %. Bei den Wohneinheiten (Vorjahr 191 Wohneinheiten) beträgt der Anstieg sogar 52,9 %.

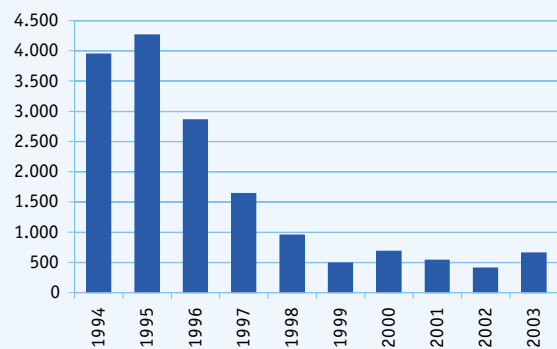
## Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten

Die Förderung von Wohnungen aus dem Bestand hat in 2003 wieder deutlich zugenommen. Durch die Bereitstellung von Zuschüssen erwirbt das Land bzw. die jeweilige Kommune Belegungs- und Benennungsrechte an bestehendem Wohnraum.

Gegenüber dem Jahr 2002 konnte die Zahl der geförderten Wohneinheiten mit 364 (Vorjahr 217) deutlich erhöht werden.

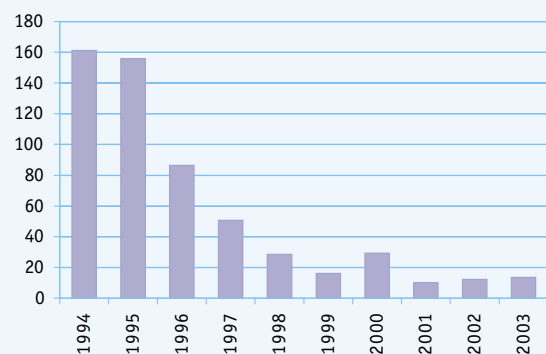
Folgende Darstellungen verdeutlichen den starken Rückgang der Bewilligungen im Mietwohnungsprogramm (einschließlich des Erwerbs von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten) in den letzten Jahren:

**Geförderte Wohneinheiten**



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

**Bewilligte Mittel in Mio. €**



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



## Konversionsprogramm

In Rheinland-Pfalz sind nach dem Abzug der amerikanischen und französischen Streitkräfte sowie der Bundeswehr zahlreiche Militärwohnsiedlungen für eine zivile Nutzung frei geworden. Im Konversionsprogramm fördert das Land Rheinland-Pfalz die Umwandlung dieser ehemals militärisch genutzten Wohnungen in Mietwohnungen sowie selbst genutzte Eigentumswohnungen. Die Bewilligungen im Jahr 2003 liegen mit 94 geförderten Sozialwohnungen und 69 Eigentümerwohnungen und einem Volumen von insgesamt 3,4 Mio. € auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren. Ein Ende der Konversion ist jedoch nicht absehbar.

## Modernisierung

Ziel des Modernisierungsprogramms ist es, die Qualität des Wohnungsbestands zu erhalten und zu verbessern. Hierfür stellt das Land Rheinland-Pfalz Fördermittel in Form von Darlehen für die Modernisierung von Mietwohngebäuden und in Form von Bauzuschüssen für Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen zur Verfügung. Zusätzlich stehen Mittel aus dem Programmteil Modernisierung mit Belegungsbindung bereit. Eine Modernisierung liegt vor, wenn der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht bzw. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Berücksichtigt werden hierbei

### Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts von Wohnungen
- der Belichtung und der Belüftung
- des Schallschutzes
- der Energie-, der Wasserversorgung und der Entwässerung
- der sanitären Einrichtungen
- der Beheizung und der Kochmöglichkeiten
- der Funktionsabläufe in Wohnungen

sowie

- der Einbau einer Zentralheizung
- der Einbau eines Aufzugs in Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen
- besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen.

Daneben werden Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien oder zur besseren Ausnutzung des Energieeinsatzes in Wohnungen gefördert (erstmaliger Einbau).

Im Jahr 2003 wurden für Modernisierungsmaßnahmen Fördermittel in Höhe von insgesamt 4,2 Mio. € bewilligt. Damit konnten 1.277 Wohneinheiten gefördert werden. Auf die Modernisierung mit Belegungsbindung entfielen dabei 102 Wohneinheiten mit einem bewilligten Volumen von 1,2 Mio. €.

## Weitere Fördermaßnahmen

Die LTH ist neben dem Bereich Wohnungsbauförderung auch in der **Städtebauförderung** aktiv. Zur Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität in Städten und Gemeinden sowie für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen stellt das Innenministerium Fördermittel zur Verfügung. Im Rahmen des Programms **Soziale Stadt** werden Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur unterstützt. In dem Programm **Experimenteller Wohnungs- und Städtebau** werden innovative Modellprojekte zu aktuellen Entwicklungen im Wohnungs- und Städtebau in Rheinland-Pfalz mit Schwerpunkt im Bereich kostengünstiges und umweltgerechtes bzw. energiesparendes Bauen gefördert. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt hier durch das Ministerium der Finanzen. Die LTH ist in allen Fällen für die Auszahlung der bewilligten Mittel verantwortlich.



## Sanierungsberatung

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Anträge auf Zwangsversteigerung von Immobilien deutlich angestiegen. Hierbei tritt vor allem die Zunahme von Versteigerungen bei Gewerbeimmobilien und vermieteten Wohneigentumsobjekten in den Vordergrund. Der Zuwachs von Verfahren, die selbst nutzende Wohneigentümer betreffen, fällt dagegen geringer aus.

Als Gründe für die zunehmende Zahl der Zwangsversteigerungsverfahren sind die hohe Arbeitslosigkeit, die steigende absolute Zahl von Eigentumsfinanzierungen wie auch eine Nachfrageschwäche bei Wohnimmobilien, die einen freihändigen Verkauf der Immobilie zur Abwendung einer Zwangsversteigerung erschwert, zu nennen. Jedoch können 40 % der Verfahren durch erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen vor einer Versteigerung eingestellt werden. Nur 0,2 % aller Wohneigentümer, die noch finanzielle Verpflichtungen aus der Eigentumsfinanzierung haben, sind von Zwangsversteigerung betroffen.

Wohneigentümer geraten erfahrungsgemäß durch Arbeitslosigkeit oder die Trennung von Lebenspartnern in Zahlungsschwierigkeiten. Auch Fehlkalkulationen der mit dem Eigentumserwerb verbundenen Kosten oder ein insgesamt zu geringer finanzieller Spielraum erhöhen das Risiko für Zahlungsschwierigkeiten.<sup>1</sup>

Bei akuten finanziellen Problemen ist die Kontaktaufnahme zwischen Schuldner und Gläubiger

von großer Relevanz. Hier beginnt die Arbeit der Sanierungsberatung der LTH, die aus fünf erfahrenen Mitarbeitern besteht. In Abstimmung mit den Gläubigerbanken, Schuldnerberatungsstellen und anderen Institutionen werden umfassende Sanierungskonzepte für Bauherren entwickelt, die den gesamten Ursachenkomplex der Zahlungsschwierigkeiten berücksichtigen. Mit dem Ziel, das jeweilige Objekt zu erhalten und den Ausfall ausgereicher öffentlicher Mittel zu verhindern, ergreift die Sanierungsberatung alle dazu notwendigen Maßnahmen. Dazu gehört unter anderem die Gewährung von Hilfen zur Sicherung von Wohneigentum wie auch Stundungen, Zinsherabsetzungen, Zahlungs- und Abwicklungsvereinbarungen.

	2000	2001	2002	2003
Sanierungsfälle	801	809	831	917
zwangsversteigerte Objekte	29	45	49	24
Ausfallforderung in TEUR*	274	503	1.649	827

\* ab 2001 einschließlich Ausfälle bei zurückgeforderten Zuschüssen

Hilfen zur Sicherung von Wohneigentum	2000	2001	2002	2003
gestellte Anträge	16	30	15	25
Bewilligungen	2	5	2	2
bewilligte Mittel in TEUR	24,3	176,4	71,0	93,4

Im Jahr 2003 hat die Sanierungsberatung der LTH in zwei Fällen Hilfen zur Sicherung von Wohneigentum gewährt und in rund 100 Fällen durch Finanzierungsberatung, Zahlungs- und Abwicklungsvereinbarungen oder in sonstiger Weise erfolgreich zur Sanierung beigetragen.

Ruth Möser

<sup>1</sup> Vgl.: Regina Höbel; Melanie Kloth; Ulrike Berendt: Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern, InWIS-Bericht-Nr. 32, 2004, S. 9 f.



# Anhang 1

## Baugenehmigungen, neu errichtete Wohnungen (einschließlich Um-, Ausbau und Erweiterung) für das Jahr 2003

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>15.864</b>	<b>11.385</b>	<b>2.582</b>	<b>1.530</b>	<b>186</b>
Ahrweiler	600	334	106	55	7
Altenkirchen	585	459	63	56	1
Alzey-Worms	525	422	48	52	20
Bad Kreuznach	466	314	97	51	6
Bad Dürkheim	449	314	101	56	19
Bernkastel-Wittlich	498	396	53	49	7
Birkenfeld	288	249	3	27	1
Bitburg-Prüm	519	428	31	112	1
Cochem-Zell	355	277	26	36	6
Daun	398	324	35	52	4
Donnersberg	319	281	8	22	1
Frankenthal (Stadt)	111	88	15	11	2
Germersheim	640	369	210	75	5
Kaiserslautern	743	552	98	36	6
Kaiserslautern (Stadt)	185	132	39	14	0
Koblenz (Stadt)	181	99	68	11	1
Kusel	341	282	13	20	0
Landau (Stadt)	59	52	3	10	3
Ludwigshafen (Stadt)	332	219	75	23	4
Mainz (Stadt)	309	114	175	29	14
Mainz-Bingen	915	653	141	114	15
Mayen-Koblenz	1.241	912	156	80	11
Neustadt (Stadt)	109	39	63	14	2
Neuwied	777	568	99	73	8
Pirmasens (Stadt)	49	37	6	11	0
Rhein-Hunsrück	564	430	55	53	3
Rhein-Lahn	402	289	55	33	1
Rhein-Pfalz	544	390	88	36	1
Speyer (Stadt)	209	57	145	15	13
Südliche Weinstraße	480	325	111	67	6
Südwestpfalz	455	371	26	40	2
Trier (Stadt)	225	111	103	19	0
Trier-Saarburg	714	520	109	40	4
Westerwald	1.042	812	105	110	10
Worms (Stadt)	176	124	43	23	2
Zweibrücken (Stadt)	59	42	10	5	0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz





## Anhang 2

### *Baufertigstellungen, neu errichtete Wohnungen (einschließlich Um-, Ausbau und Erweiterung) für das Jahr 2003*

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>13.104</b>	<b>8.851</b>	<b>2.734</b>	<b>1.743</b>	<b>293</b>
Ahrweiler	427	275	107	63	4
Altenkirchen	492	370	53	57	4
Alzey-Worms	434	293	85	60	85
Bad Kreuznach	424	254	126	54	5
Bad Dürkheim	378	248	80	63	7
Bernkastel-Wittlich	373	280	38	52	5
Birkenfeld	259	215	9	31	1
Bitburg-Prüm	369	250	80	73	1
Cochem-Zell	280	217	30	41	2
Daun	255	184	46	110	7
Donnersberg	288	237	17	38	6
Frankenthal (Stadt)	62	51	6	17	1
Germersheim	431	267	106	81	35
Kaiserslautern	632	452	97	47	6
Kaiserslautern (Stadt)	232	156	60	31	7
Koblenz (Stadt)	284	91	180	27	5
Kusel	307	250	21	42	7
Landau (Stadt)	110	73	31	16	3
Ludwigshafen (Stadt)	232	126	97	23	1
Mainz (Stadt)	243	64	151	28	1
Mainz-Bingen	786	535	148	95	12
Mayen-Koblenz	874	568	195	97	13
Neustadt (Stadt)	114	58	45	10	2
Neuwied	621	429	108	82	7
Pirmasens (Stadt)	64	48	12	13	0
Rhein-Hunsrück	525	343	119	72	6
Rhein-Lahn	295	240	15	37	4
Rhein-Pfalz	588	332	192	39	5
Speyer (Stadt)	128	92	28	33	12
Südliche Weinstraße	337	208	90	69	7
Südwestpfalz	403	319	37	41	1
Trier (Stadt)	208	69	133	17	1
Trier-Saarburg	499	379	66	34	2
Westerwald	922	710	90	105	27
Worms (Stadt)	170	120	36	29	0
Zweibrücken (Stadt)	58	48	0	16	1

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 3

### Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.030.773</b>	<b>4.034.557</b>	<b>4.049.066</b>	<b>4.057.727</b>	<b>4.058.682</b>
Ahrweiler	128.947	129.462	130.141	130.772	130.900
Altenkirchen	137.456	137.223	137.659	137.410	137.285
Alzey-Worms	123.113	124.183	125.303	126.103	126.772
Bad Kreuznach	157.087	157.576	157.843	158.047	158.389
Bad Dürkheim	133.517	133.815	134.303	134.726	134.818
Berncastel-Wittlich	113.752	113.899	113.998	114.293	114.160
Birkenfeld	90.143	90.294	90.201	89.932	89.471
Bitburg-Prüm	96.244	96.468	96.308	96.098	95.850
Cochem-Zell	65.540	65.664	65.860	65.998	66.062
Daun	64.331	64.367	64.464	64.241	64.285
Donnersberg	78.258	78.401	78.740	78.942	79.215
Frankenthal (Stadt)	48.213	47.763	47.827	47.699	47.564
Germersheim	123.003	123.362	124.380	124.669	124.852
Kaiserslautern	110.142	110.103	110.207	110.145	110.029
Kaiserslautern (Stadt)	100.025	99.825	99.794	99.469	99.095
Koblenz (Stadt)	108.003	107.950	107.730	107.891	107.608
Kusel	79.184	78.685	78.530	78.111	77.667
Landau (Stadt)	40.810	41.122	41.089	41.396	41.502
Ludwigshafen (Stadt)	163.771	162.233	162.458	162.436	162.836
Mainz (Stadt)	183.134	182.870	185.293	186.103	185.532
Mainz-Bingen	193.066	194.156	196.072	197.739	198.824
Mayen-Koblenz	209.706	210.812	212.344	213.052	213.249
Neustadt (Stadt)	53.886	53.917	53.822	53.892	53.939
Neuwied	183.929	184.278	185.004	185.653	185.739
Pirmasens (Stadt)	45.773	45.212	44.822	44.367	43.971
Rhein-Hunsrück	105.038	105.380	105.591	106.018	106.094
Rhein-Lahn	128.953	129.082	129.608	129.684	129.486
Rhein-Pfalz	146.479	146.986	147.396	148.060	148.270
Speyer (Stadt)	49.851	49.776	49.956	50.156	50.247
Südliche Weinstraße	109.028	109.375	109.694	110.276	110.524
Südwestpfalz	105.728	105.378	105.271	105.168	104.730
Trier (Stadt)	99.891	99.410	100.024	100.234	100.180
Trier-Saarburg	137.330	137.610	138.196	138.836	139.280
Westerwald	201.435	201.840	202.714	203.154	203.636
Worms	80.361	80.361	80.625	81.111	81.100
Zweibrücken (Stadt)	35.646	35.719	35.799	35.846	35.521

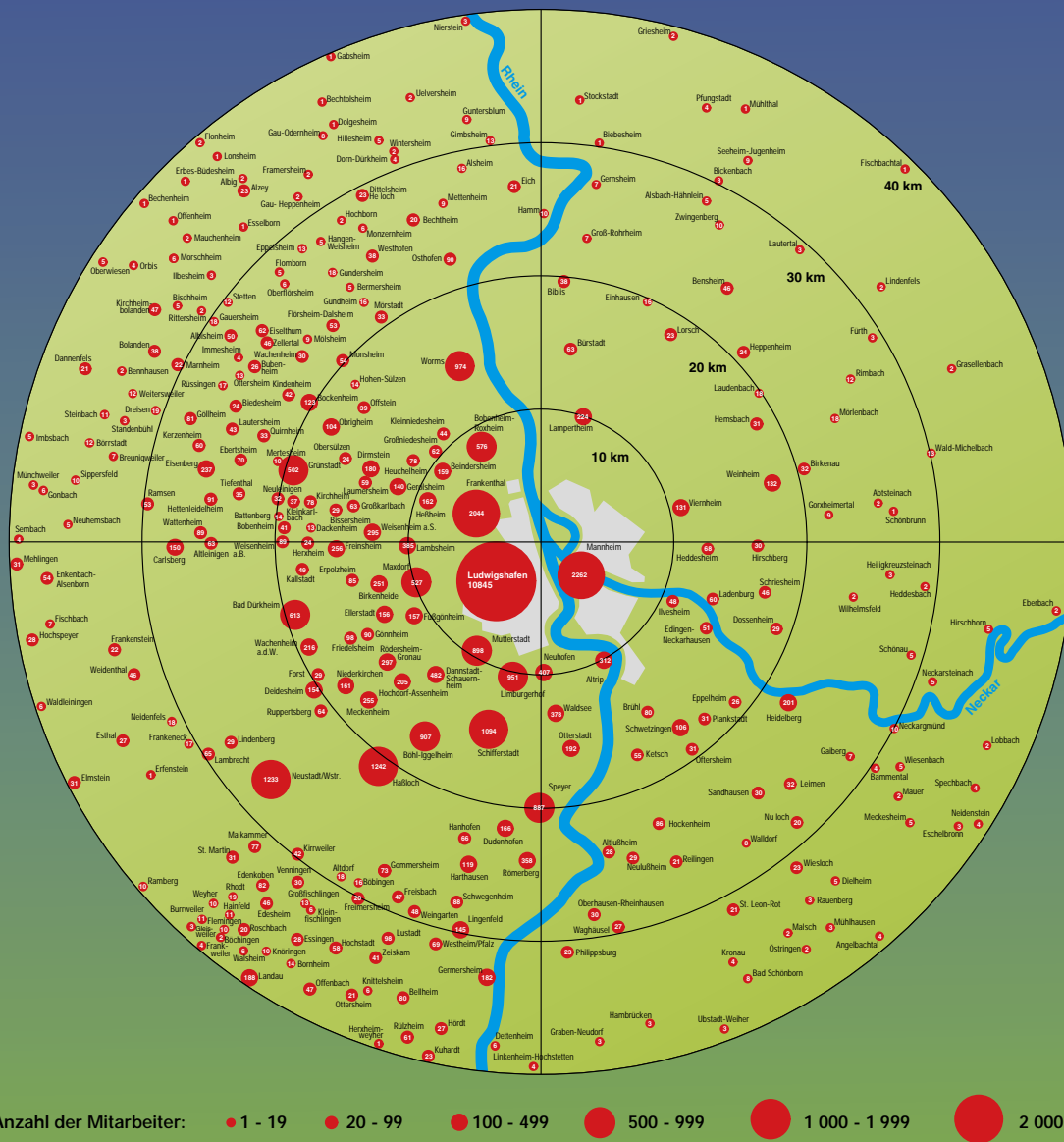
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



# Anhang 4

## Wohnorte der BASF-Mitarbeiter

### Wohnsitz-Verteilung der Mitarbeiter der BASF Aktiengesellschaft



Quelle: BASF AG



## Anhang 5

### Zukunftsatlas aller 439 kreisfreien Städte und Landkreise – Auswahl aus den ersten 100 – Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz und benachbarte Wirtschaftsstandorte

Gebiet	Gesamt		Teilindex Dynamik		Teilindex Stärke		Produktivität	Wachstum 1997 - 2001	Arbeitslosen- quote
	Rang	Index	Rang	Indexwert*	Rang	Indexwert**	€	%	%
Darmstadt	4	55,1	8	20,4	8	34,6	75.581	1,4	8,3
Heidelberg	6	54,8	7	20,6	9	34,2	74.557	17,3	7,0
Frankfurt am Main	11	53,0	15	19,3	12	33,7	94.971	13,2	8,3
Mainz	13	52,6	19	19,0	13	33,6	84.667	14,8	7,7
Groß-Gerau	15	51,6	71	17,6	11	34,0	102.116	12,1	6,9
Main-Taunus-Kreis	16	51,3	146	16,6	7	34,7	99.494	21,6	4,9
Hochtaunuskreis	19	51,1	118	16,9	10	34,2	90.949	10,9	5,4
Rhein-Neckar-Kreis	26	49,3	44	18,2	26	31,1	84.391	13,7	6,7
Offenbach (Stadt)	28	48,8	11	19,9	60	29,0	84.564	10,9	11,0
Karlsruhe (Stadt)	29	48,8	132	16,8	18	32,0	81.058	2,3	8,5
Landau in der Pfalz	31	48,7	17	19,1	43	29,6	69.154	17,5	8,9
Aachen (Stadt)	32	48,5	13	19,8	69	28,7	69.532	15,0	11,9
Wiesbaden	34	48,4	75	17,5	27	30,8	88.418	12,9	9,5
Bonn	36	48,0	79	17,4	29	30,6	75.084	1,1	8,1
Köln	41	47,8	46	18,2	45	29,6	84.417	5,7	12,3
Leverkusen	49	47,1	120	16,9	36	30,2	95.177	8,5	10,6
Mannheim	57	46,7	77	17,4	53	29,2	80.323	14,0	11,3
Alzey-Worms	63	46,4	26	18,7	109	27,7	88.009	16,6	7,2
Rhein-Sieg-Kreis	69	46,1	53	18,0	90	28,1	80.551	13,3	7,6
Karlsruhe (Landkreis)	70	46,1	72	17,6	77	28,5	82.503	22,2	5,8
Kaiserslautern (Stadt)	84	45,3	27	18,6	155	26,6	67.314	4,7	12,1
Kaiserslautern (Landkreis)	85	45,2	18	19,0	189	26,2	66.418	14,4	8,5
Speyer	86	45,2	211	16,0	56	29,2	72.114	6,0	9,4
Aschaffenburg (Stadt)	87	45,2	165	16,4	66	28,8	71.957	9,8	9,9
Bad Dürkheim (Landkreis)	88	45,2	179	16,3	64	28,8	79.008	9,7	6,8
Mainz-Bingen	92	45,0	214	16,0	59	29,0	87.504	19,3	6,5
Worms	97	44,8	66	17,7	131	27,1	72.108	4,9	10,6

\* Auswertung von 18 Indikatoren (z. B. Kaufkraft, Arbeitslosenquote, BIP, Kriminalitätsrate, usw.)

\*\* Auswertung von 11 Indikatoren (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftswachstum, Arbeitsplatzdichte, usw.)

= Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz  
= angrenzende Städte und Landkreise

Quelle: Handelsblatt vom 21.07.2004



## Anhang 6

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2003

(Sozial-, Normal- und Ergänzungsprogramm sowie Zinsgarantieprogramm)

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.297</b>
Ahrweiler	58
Altenkirchen	38
Alzey-Worms	33
Bad Kreuznach	107
Bad Dürkheim	32
Berncastel-Wittlich	39
Birkenfeld	76
Bitburg-Prüm	38
Cochem-Zell	22
Daun	48
Donnersberg	21
Frankenthal (Stadt)	7
Germersheim	39
Kaiserslautern	37
Kaiserslautern (Stadt)	17
Koblenz (Stadt)	24
Kusel	44
Landau (Stadt)	3
Ludwigshafen (Stadt)	21
Mainz (Stadt)	11
Mainz-Bingen	34
Mayen-Koblenz	79
Neustadt (Stadt)	17
Neuwied	110
Pirmasens (Stadt)	4
Rhein-Hunsrück	91
Rhein-Lahn	40
Rhein-Pfalz	22
Speyer (Stadt)	15
Südliche Weinstraße	20
Südwestpfalz	12
Trier (Stadt)	3
Trier-Saarburg	33
Westerwald	82
Worms (Stadt)	16
Zweibrücken (Stadt)	4

(ohne Sanierungsdarlehen)

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



## Anhang 7

### Bewilligte Maßnahmen in den Wohnungsbauprogrammen des Landes Rheinland-Pfalz (einschließlich Städtebauförderung)

	Wohneinheiten			bewilligte Mittel in Mio. €		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
<b>Eigentumsmaßnahmen</b>	<b>1.891</b>	<b>1.660</b>	<b>1.299</b>	<b>60,5</b>	<b>62,5</b>	<b>50,5</b>
<i>davon Zinsgarantieprogramm</i>	<i>196</i>	<i>194</i>	<i>30</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Sonderprogramm</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>725</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>25,5</i>
<b>Mietwohnungsbau</b>	<b>537</b>	<b>408</b>	<b>656</b>	<b>9,9</b>	<b>12,3</b>	<b>13,5</b>
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	<i>354</i>	<i>217</i>	<i>364</i>	<i>1,7</i>	<i>1,1</i>	<i>1,4</i>
<b>Konversion</b>	<b>220</b>	<b>329</b>	<b>163</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7</b>	<b>3,4</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>2.180</b>	<b>1.614</b>	<b>1.277</b>	<b>5,2</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>
<i>davon Modernisierung mit Belegungsbindung</i>	<i>28</i>	<i>4</i>	<i>102</i>	<i>0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>
<b>Experimenteller Wohnungs- und Städtebau</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>	<b>4.828</b>	<b>4.011</b>	<b>3.395</b>	<b>82,3</b>	<b>86,6</b>	<b>71,6</b>
<b>Städtebauförderung</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>63,3</b>	<b>83,6</b>	<b>72,0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.828</b>	<b>4.011</b>	<b>3.395</b>	<b>145,6</b>	<b>170,2</b>	<b>143,6</b>

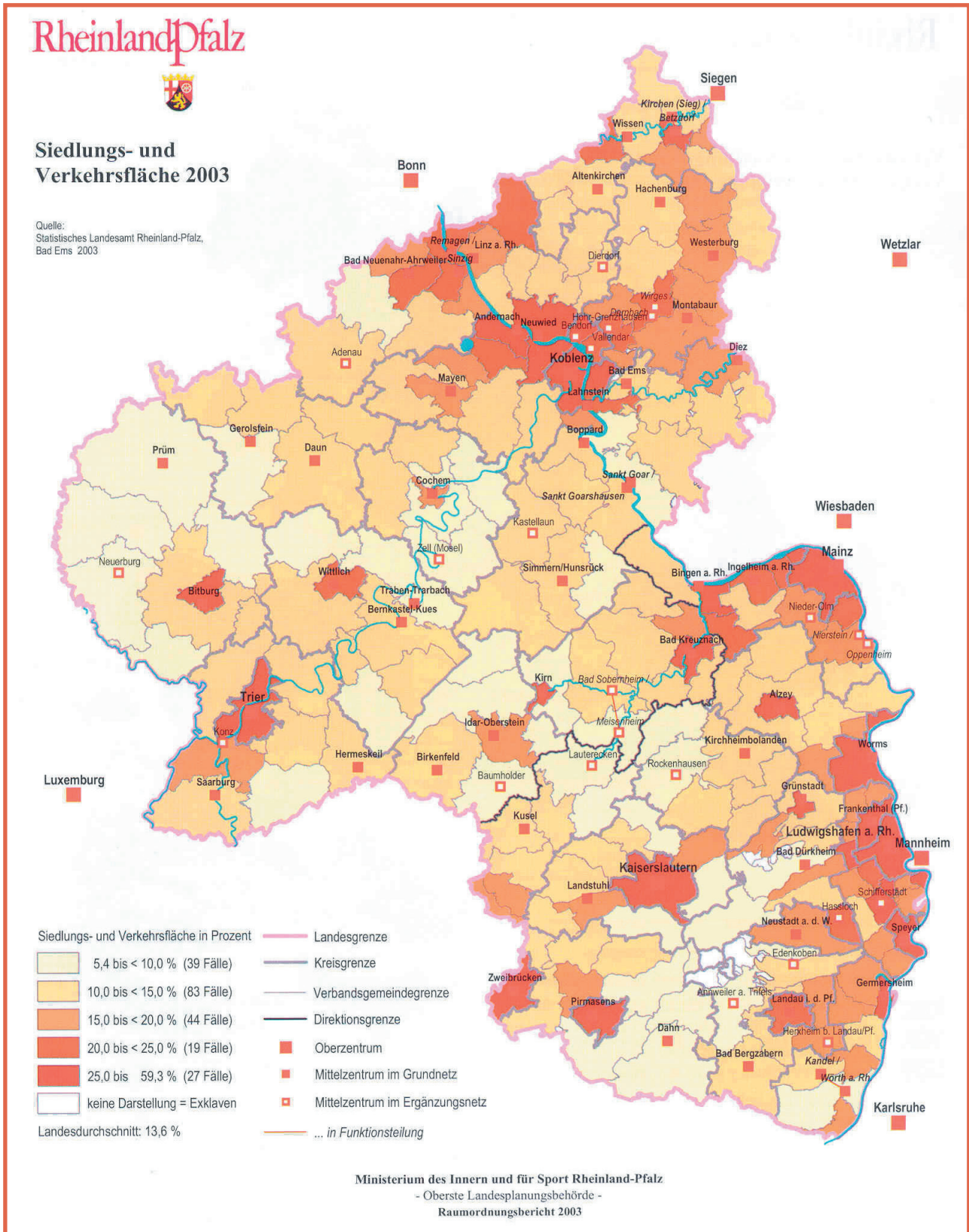


Quelle: LTH Rheinland-Pfalz





# Anhang 8





bauforum  
 Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

LTH Rheinland-Pfalz  
Ernst-Ludwig-Straße 6-10  
55098 Mainz  
Telefon 0 61 31 / 13 21 00  
Fax 0 61 31 / 13 30 05  
E-Mail [landestreuhandstelle@lth-rlp.de](mailto:landestreuhandstelle@lth-rlp.de)  
Internet [www.lth-rlp.de](http://www.lth-rlp.de)

### Design+Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

### Redaktion

Rainer Richarts (verantwortlich)  
Astrid Gibbert  
Claudia Gödel  
Ralf Gölz  
Dr. Manfred Hartmann  
Ulrike Koch  
Jens Koebke  
Ruth Möser

### Wir danken

dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz  
dem Statistischen Bundesamt  
dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz  
der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz

für die gute Zusammenarbeit bei der Entwicklung dieser Broschüre

Mainz, im September 2004