

bauforum



Rheinland-Pfalz



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

Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2007

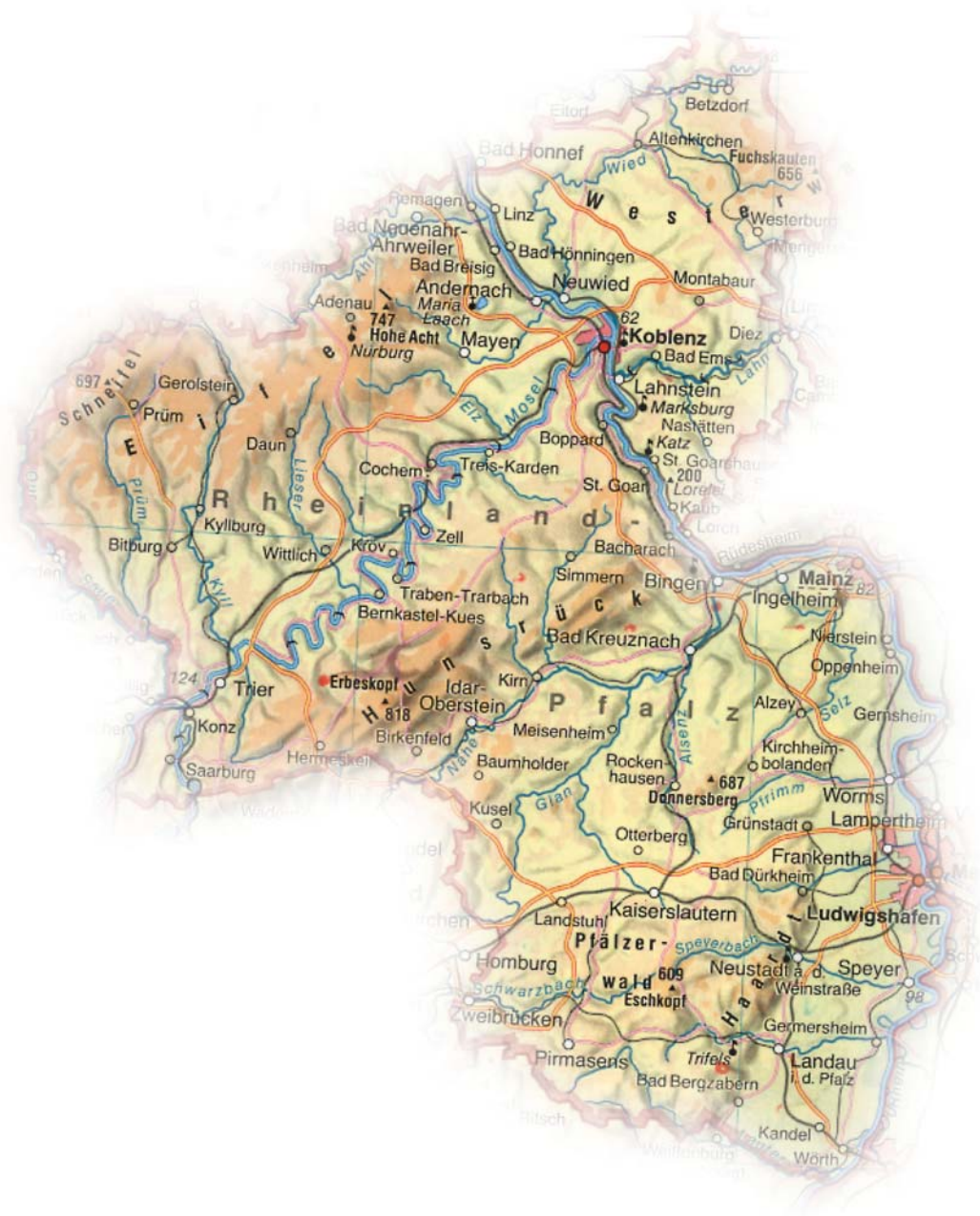
LTH

Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2007

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2006

ERSTELLT VON DER LTH LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ



Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung	6
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	10
Energieeffizienz beim Bauen.....	22
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2006.....	26
Bundesstadt Bonn: Die Region als Motor.....	31
Anhang	35
Impressum.....	40

bauforum



Rheinland-Pfalz



Vorwort

Die Trendwende im Baugewerbe kennzeichnete das Jahr 2006 auch in Rheinland-Pfalz. Nach den starken Rückgängen in den vergangenen Jahren stieg die Wertschöpfung nun um 7,6 % an, drei Prozentpunkte mehr als im Bundesdurchschnitt. Mit einer Zunahme von 12,3 % fiel die Umsatzsteigerung im Bauhauptgewerbe besonders deutlich aus. Allerdings ist das Gesamtbild nicht einheitlich positiv.

Zwar startete das Jahr 2006 bei den Baugenehmigungszahlen mit einer Steigerung von 57 % gegenüber dem Januar 2005. Dieses Ergebnis erwies sich jedoch nur als Überhang aus dem Dezember des Vorjahres, was mit dem Auslauf der Eigenheimzulage zu tun hatte. Insgesamt verharrten die Baugenehmigungszahlen auf Vorjahresniveau, wobei Vorzieheffekte wegen der Mehrwertsteuererhöhung einen Einbruch verhindert haben. Umso stärker fiel dann der Rückgang in diesem Jahr aus.

Am 1. September 2006 trat die Föderalismusreform in Kraft, die die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern neu regelt. Unter anderem gingen die soziale Wohnraumförderung und das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich in die ausschließliche Zuständigkeit der Länder über. Der Freistaat Bayern hat inzwischen den neuen Gestaltungsraum genutzt und ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet. Andere Länder wollen folgen.

In der vorliegenden achten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung stellt sich die Bundesstadt Bonn vor, die unmittelbar an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz liegt und in die nördlichen Landkreise beiderseits des Rheins strahlt. Entgegen mancher Befürchtungen wegen des Regierungsumzugs nach Berlin nahmen Stadt und Umland eine positive Entwicklung, auch zum Vorteil von Rheinland-Pfalz. Das geplante Kongresszentrum dürfte

viele zusätzliche Besucher aus aller Welt in die Region bringen. Für den Norden des Landes eine Chance, die es rechtzeitig zu nutzen gilt.

Aus der Gesellschafterversammlung des Bauforums schreibt Alexander Blanz für die Technische Universität Kaiserslautern (TU) einen Bericht über die Bedeutung der Energieeffizienz für das Bauen in Rheinland-Pfalz und stellt das neue ETA-Zentrum der TU vor.

Der Konjunkturbericht zu Beginn des Heftes stammt erstmals aus Stuttgart. Mein ganz besonderer Dank gilt Dr. Peter Merk von der LBBW Landesbank Baden-Württemberg, unter dessen Leitung der bisherige Beitrag der Mainzer volkswirtschaftlichen Abteilung fortgesetzt wird.

Die Beschreibung der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes Rheinland-Pfalz haben Matthias Ensgraber und Rainer Helsper von der IRP Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz übernommen, nachdem die Premiere im Heft des vergangenen Jahres erfolgreich verlaufen war.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Stimmung in Deutschland gut. Tarifierhöhungen beflügeln Fantasien zur Steigerung der Haushaltseinkommen und zu einem höheren Wohnflächenkonsum. Transaktionen von großen Wohnungsbeständen und die stärkere Nachfrage auf regional begrenzten Wohnungsmärkten haben bereits hie und da zu höheren Mieten geführt, was endlich zu einer breiten Belegung des Mietwohnungsneubaus beitragen könnte. Angetrieben von Politik, Gesetzgeber und steigenden Energiekosten bleibt die Modernisierung von älteren Wohnungen ganz oben auf der Tagesordnung.

Allen Autoren und Mitarbeitern dieser Ausgabe gilt mein herzlicher Dank.

Rainer Richarts
Leiter der Landestreuhandstelle

Die konjunkturelle Entwicklung

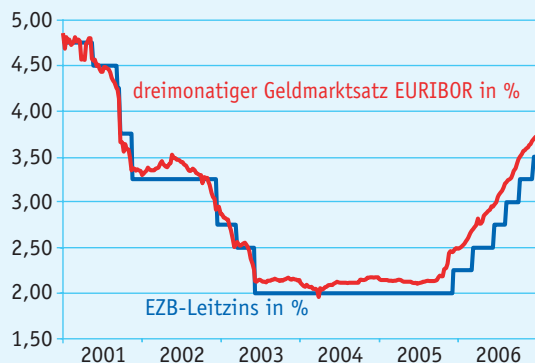
Euroraum

Die konjunkturelle Entwicklung in der Eurozone überraschte im Jahr 2006 so manchen Prognostiker. Waren Ende des Jahres 2005 die wirtschaftlichen Ausblicke für den gemeinsamen Währungsraum noch tendenziell verhalten, wendet sich das Blatt bereits im ersten Halbjahr 2006 deutlich. Das günstige weltwirtschaftliche Umfeld entfaltete seine Wirkung auch auf dem hiesigen Kontinent bereits zu Jahresbeginn und beschleunigte das Wirtschaftswachstum in der Eurozone nach Angaben der EU-Kommission auf 2,8 % im Gesamtjahr 2006. Als Initiator des Aufschwungs können die Exporte gelten, die im Jahr 2006 um 8,3 % zulegten. Die hohe Ausführleistung fiel schließlich bei den Unternehmen auf fruchtbaren Boden. Unterstützt durch sehr günstige Finanzierungsbedingungen, Bilanzrestrukturierungen sowie beträchtliche Ergebniszuwächse gewann das Investitionswachstum im Verlauf des Jahres an Dynamik. Im Jahr 2006 verbuchten die Bruttoanlageinvestitionen schließlich ein Plus von 5,1 % im Jahresvergleich. Auch der private Konsum trug seinen Teil zum Aufschwung bei – wenngleich noch auf moderatem Niveau. Der Beschäftigungsaufbau förderte im Zusammenhang mit einer Erhöhung des real verfügbaren Einkommens das Wachstum der Konsumausgaben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte den im Jahr 2005 begonnenen geldpolitischen Straffungskurs fort. Im Verlauf des Jahres 2006 erhöhte der EZB-Rat die Leitzinsen in mehreren Schritten um insgesamt 125 Basispunkte von 2,25 % im Januar auf 3,5 % zum Jahresende. Die Währungshüter reagierten damit auf Aufwärtsrisiken für die Preisstabilität, die sowohl im Rahmen der wirtschaftlichen als auch der monetären Analyse festgestellt wurden. Ein kräftiges Wirtschafts-, Geldmengen- und Kreditwachstum sowie eine reichliche Liquiditätsausstattung unterstrichen die Notwendigkeit einer Erhöhung des Leitzinses.

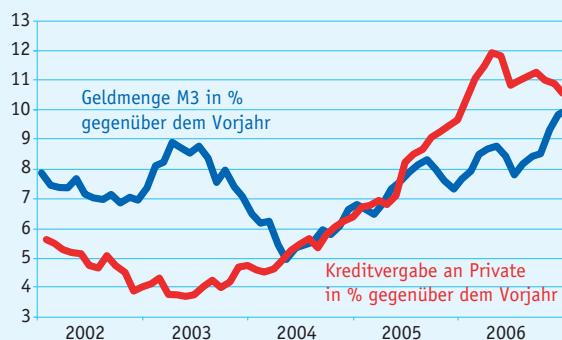
Lag die Inflationsrate in der Eurozone zum Jahresende 2005 noch bei 2,2 %, stieg sie bis zur Jahresmitte 2006 auf 2,5 %. Im Dezember fiel die Teuerungsrate hingegen wieder auf 1,9 %. Ungeachtet des Preisrückgangs erklommen die Wachstumsraten der Geldmenge M3 in der EZB-Geschichte historische Hochs. Im Dezember 2006 expandierte das Geldmengenaggregat M3 mit 9,2 % und lag damit deutlich über dem von der EZB angestrebten Referenzwert von 4,5 %.

**EZB-Leitzins
und dreimonatiger Geldmarktsatz**



Quelle: Thomson Financial Datastream

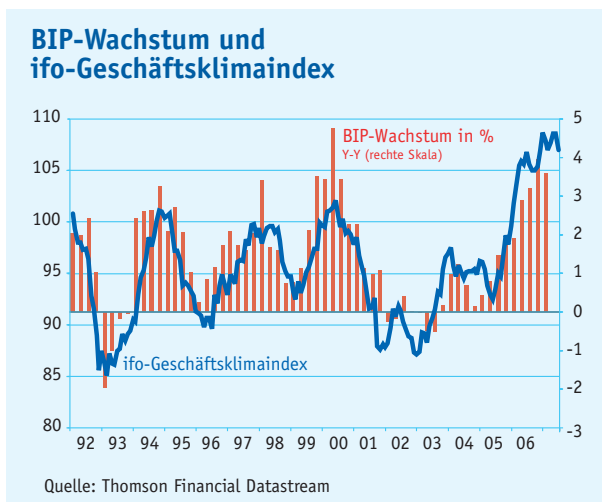
**Geldmenge M3
und Kreditvergabe an Private**



Quelle: Thomson Financial Datastream

Deutschland

Was eine ganze Reihe von Frühindikatoren bereits Ende 2005 andeuteten, bestätigte sich schließlich: Die deutsche Volkswirtschaft gewann an Dynamik. Kalenderbereinigt wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2006 um 3 %. Parallel hierzu schwang sich der ifo-Geschäftsklimaindex zu Höhen auf, die zuletzt im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gemessen wurden.

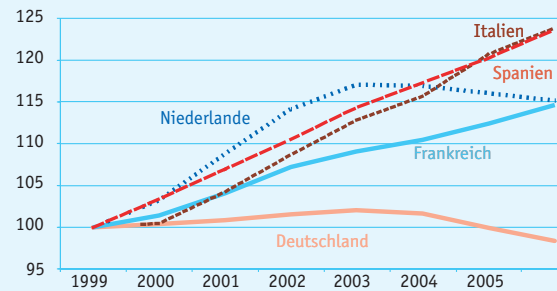


Die maßvollen Tariflohnabschlüsse in Verbindung mit tariflichen Öffnungsklauseln verbesserten die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands erheblich. Deutschland konnte dabei vor dem Hintergrund einer günstigen Lohnstückkostenentwicklung gegenüber seinen europäischen Nachbarn beachtliche preisliche Vorteile erlangen. Eindrucksvoll illustrieren lässt sich dies anhand einer mehrjährigen Gegenüberstellung. Demnach konnte Deutschland seine Lohnstückkosten seit Beginn des Jahres 1999 sogar senken, während Italien und Spanien eine Steigerung von über 25 % verbuchten (siehe Grafik).

Besonders deutlich tritt dies mit einem Zuwachs der deutschen Exporte von 13,4 % im Jahr 2006 zutage. Damit leistete die Außenwirtschaft erneut einen wichtigen Beitrag zum Wachstum. Die gute Exportentwicklung war auch die Initialzündung für einen selbsttragenden Aufschwung.

Lohnstückkostenentwicklung im europäischen Vergleich

(normiert auf 100)

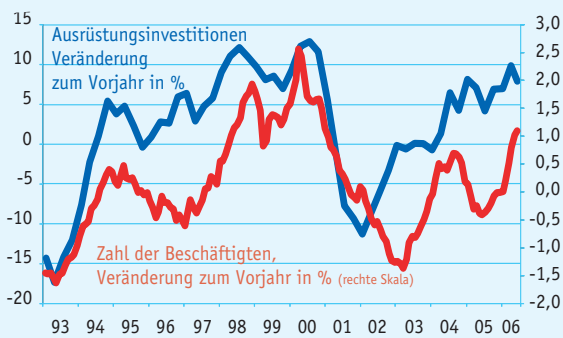


Das spiegelt sich in der merklichen Belebung des Arbeitsmarktes wider. Selbst äußerst optimistische Prognosen wurden von der Realität überholt. Im Dezember 2006 waren im direkten Jahresvergleich 492.000 Menschen mehr beschäftigt. Die Arbeitslosenquote sank von 11,4 % zum Jahresbeginn 2006 auf 9,8 % im Dezember 2006.

Von der beschleunigten Zunahme der Erwerbstätigkeit profitierte erstmals seit dem Jahr 2000 auch der Bereich der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Nach vorläufigen Angaben der Bundesanstalt für Arbeit ist hier ein Plus von 452.000 Stellen zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der positiven Arbeitsmarktentwicklung lieferte der private Konsum erstmals seit der Stagnation der vergangenen Jahre mit einem realem Anstieg von 0,7 % einen bescheidenen Wachstumsbeitrag. Angesichts der im Jahr 2007 weiter zunehmenden Beschäftigung gerade auch im sozialversicherungspflichtigen Bereich deutet sich nach Überwinden der Mehrwertsteuer-Delle im ersten Quartal eine Belebung des Konsums in der zweiten Jahreshälfte an.

Die starke Konjunktur machte sich bei den öffentlichen Haushalten positiv bemerkbar. In Kombination mit einer nur moderaten Ausgabenerhöhung sank die gesamtstaatliche Defizitquote auf 1,7 % des BIP und unterschritt damit zum ersten Mal seit dem Jahr 2001 wieder die im Vertrag von Maastricht verankerte Obergrenze von 3 %.

Ausrüstungsinvestitionen und Zahl der Beschäftigten



Quelle: Thomson Financial Datastream

Rheinland-Pfalz

Die konjunkturelle Dynamik in Deutschland erfasste auch die rheinland-pfälzische Wirtschaft. Das BIP ist im Jahr 2006 in Rheinland-Pfalz so kräftig gestiegen wie zuletzt im Jahr 2000. Der Zuwachs belief sich auf 2,7 %. Das hohe Tempo der Weltwirtschaft verlieh der exportorientierten heimischen Industrie starke Impulse. Die Exportquote des verarbeitenden Gewerbes hat 2006 mit 47,4 % einen neuen Rekordwert erreicht. Die Länder Mittel- und Osteuropas entpuppten sich dabei zu bedeutenden Handelspartnern. Im vergangenen Jahr gingen 11,8 % der rheinland-pfälzischen Exporte in diese Region.

Wesentlicher Wachstumstreiber war das produzierende Gewerbe. Der Zuwachs lag allerdings dort mit einem Plus von 4 % etwas unter dem Bundesdurchschnitt. Günstiger im Vergleich zum Bundesdurchschnitt entwickelte sich hingegen das Baugewerbe, das mit einem Zuwachs von 7,6 % aufwartete.

Auch Rheinland-Pfalz erzielte deutlich positive Effekte auf dem Arbeitsmarkt. Lag die Arbeitslosenquote zur Jahresmitte 2006 noch bei 7,7 %, war sie mit 7,1 % zum Jahresende auf einem der vorderen Plätze in einem deutschlandweiten Vergleich. Der Beschäftigungszuwachs ging zu einem hohen Maß vom Dienstleistungsbereich aus, hierbei profitierten vor allem Teilzeitbeschäftigte.

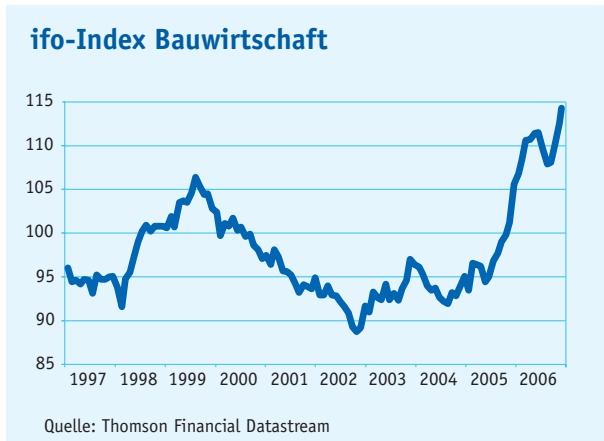
Bauinvestitionen

Euroraum

Die europäische Bauwirtschaft erreichte im Jahr 2006 ein vorläufiges zyklisches Hoch. Die Bauinvestitionen blickten auf einen Zuwachs von 4,1 % zurück. Während in den Jahren zuvor noch wesentliche Impulse von den südlichen Ländern der Eurozone ausgegangen waren, vollzog sich im Jahr 2006 eine Kräfteverschiebung. Beeinflusste die deutsche Baukonjunktur seither den gesamteuropäischen Durchschnitt negativ, war im Jahr 2006 die hiesige Bauwirtschaft der Überraschungskandidat. Nicht zuletzt ist das erfreuliche Plus in der Eurozone auch der guten Entwicklung in Deutschland geschuldet. Aber auch die französische Bauindustrie legte nach einer bereits begonnen Erholung im Jahr 2005 im letzten Jahr nochmals zu. Im Nachbarland konnte ein durchschnittliches Quartalswachstum bei den Bauinvestitionen von 5,2 % verbucht werden.

Deutschland

Nach einer jahrelangen Durststrecke fasste die deutsche Bauwirtschaft im Jahr 2006 neuen Mut. Erstmals seit 1999 verbuchten die Bauinvestitionen wieder einen Zuwachs. Mit einem Plus von 4,25 % wurde das Minus von 3,5 % im Jahr 2005 deutlich wettgemacht. Von der regen Investitionstätigkeit der Unternehmen konnte der Gewerbebau profitieren. Aber auch der Wohnungsbau wuchs erstmals seit 1999. Mehrere Faktoren wirkten hierbei unterstützend. Zum einen gab es Engpässe in einigen deutschen Ballungszentren. Hinzu kamen günstige Finanzierungsbedingungen. Die steuerliche Absetzbarkeit von Handwerksleistungen sorgte darüber hinaus für einen wichtigen Impuls. Die Abschaffung der Eigenheimzulage zu Beginn des Jahres 2006 hat den Wohnungsbau ebenfalls beeinflusst. So waren zum Jahresende 2005 die Baugenehmigungen stark angestiegen, was dann im Laufe des Jahres 2006 in Aufträge und Produktion „umgesetzt“ wurde. Trotz dieser günstigen Einmaleffekte ist die deutsche Bauwirtschaft zuversichtlich, dass der jahrelange Abwärtstrend der Bauinvestitionen nunmehr ausgelaufen ist.



Rheinland-Pfalz

Was sich bereits im Jahr 2005 abzeichnete, materialisierte sich im Jahr 2006: Dem gesamtdeutschen Trend folgend, bekam auch die rheinland-pfälzische Bauwirtschaft Rückenwind. Das Baugewerbe verzeichnete ein Plus von 7,6 % und lag damit klar über dem Bundesdurchschnitt. Eine deutliche Umsatzsteigerung im vergangenen Jahr war sowohl im Bauhauptgewerbe mit einem Zuwachs von 12,3% als auch im Ausbaugewerbe mit einem Plus von 9,5% festzustellen. Nach einem mehrjährigen Konsolidierungsprozess scheint die Talsohle durchschritten zu sein.

*Dr. Thomas Gitzel
Bond Research/Economics
LBBW Landesbank Baden-Württemberg*

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die seit einiger Zeit in der öffentlichen Diskussion verstärkt wahrgenommenen Wirtschafts- und Standortrankings leisten als grobes Messinstrument im Sinne einer bundesweiten Differenzierung von Entwicklungen einzelner Regionen gute Dienste. Im jüngst publizierten Prognos-Zukunftsatlas 2007¹ wurde zahlreichen rheinland-pfälzischen Landkreisen ein ausgeglichener Chancen-Risiko-Mix attestiert, für die Kreise Birkenfeld und Altenkirchen sieht man jedoch Zukunftsrisiken. Gerade dem hochkomplexen und kleinräumig äußerst differenzierten Nachfrage- und Angebotsgeflecht auf den Wohnungsmärkten werden solche Rankings nicht gerecht.

Mit dem folgenden Artikel möchte die IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH auch in diesem Jahr wieder einen kompakten Überblick über die aktuelle Situation sowie zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz geben. Durch eine regional differenzierte Betrachtung sollen die im Hintergrund ablaufenden, in einzelnen Teilbereichen oft zeitversetzten bzw. gegenläufigen Prozesse aufgezeigt werden. Dies geschieht exemplarisch mit besonderem Fokus auf die Region um den Flughafen Frankfurt-Hahn.

Die Analyse von Nachfrage- und Angebotsindikatoren wurde in diesem Jahr erstmals um eine Betrachtung der Miet- und Immobilienpreise erweitert, da es sich bei diesen Angaben um unerlässliche Grundlagen für Investitionsentscheidungen handelt, die zur Fundamentierung von Renditeerwartungen herangezogen werden können. Damit wird die Wohnungsmarktbeobachtung in Rheinland-Pfalz qualitativ weiterentwickelt.

Als Grundlage des vorliegenden Berichts dienen die umfangreiche Datenbasis und die Auswertungsmöglichkeiten des Standort-Informationssystems ReWoB. Mithilfe der kartografischen Aufbereitung der Daten wird eine Kombination aus landesweitem Überblick und einer gleichzeitig regional differenzierten Betrachtung möglich. Der interessierte Leser kann bei Bedarf unter www.rewob.de tiefer in die Materie einsteigen und eigene Auswertungen bis auf Ortsgemeindeebene vornehmen.

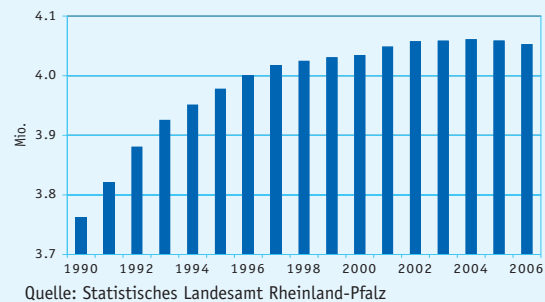
¹ Prognos AG, Basel, Schweiz. <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>

Die Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung

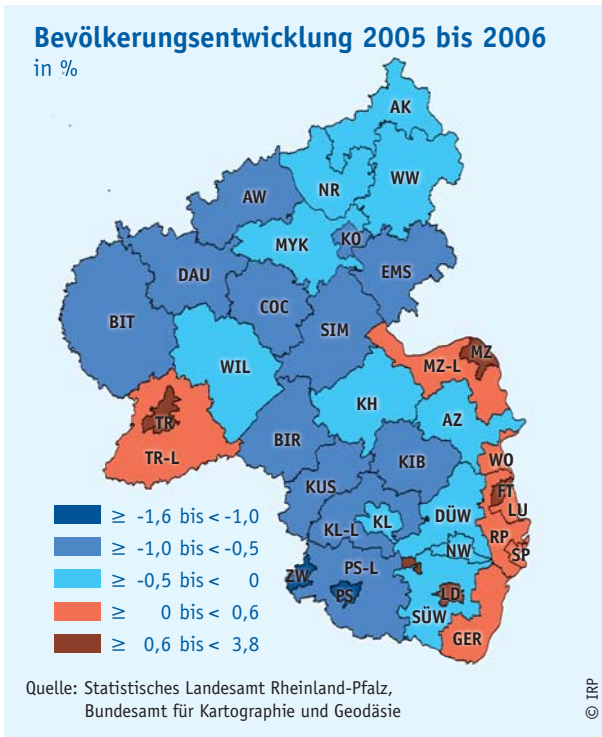
Ein aktuell viel diskutiertes Thema ist der demografische Wandel, dessen Folgen auch in Rheinland-Pfalz allmählich spürbar werden. Die Bevölkerungszahl ist im zweiten Jahr in Folge leicht gesunken, wobei der Rückgang von 2005 auf 2006 um 5.983 Personen (-0,15 %) etwas stärker ausgefallen ist als im Jahr zuvor (2004 auf 2005: -0,06 %).

Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

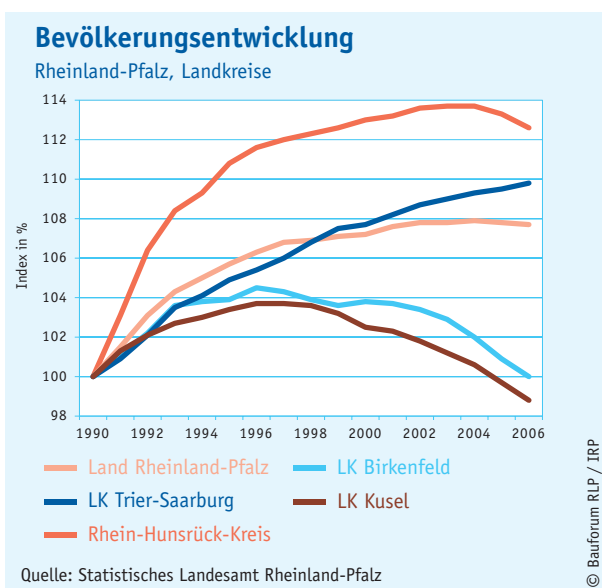


Die regionalen Disparitäten haben sich, was die Bevölkerungsentwicklung betrifft, weiter verschärft. Die beiden kreisfreien Städte Pirmasens (-1,6 %) und Zweibrücken (-1,1 %) weisen die stärksten Abnahmen im Vergleich zum Vorjahr auf. Während die Bevölkerung in Zweibrücken erst seit 2002 zurückgeht, befindet sich Pirmasens bekanntermaßen auf einem mehrere Jahre andauernden Schrumpfungspfad.

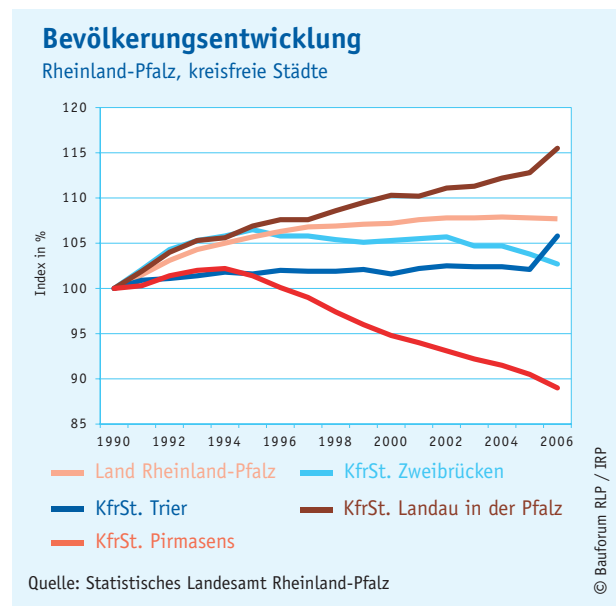
Zu den Landkreisen, die ebenfalls von Rückgängen betroffen sind, gehören unter anderem Kusel (-1,0 %), Birkenfeld (-0,9 %), Kaiserslautern (-0,8 %), Südwestpfalz (-0,8 %) und der Rhein-Hunsrück-Kreis (-0,6 %). Trier-Saarburg (+0,2 %) bildet, wie auch im letzten Jahr, in dieser Reihe die Ausnahme, da die Region weiterhin von der räumlichen Nähe zum wirtschaftsstarken Luxemburg profitiert. Der Eifelkreis Bitburg-Prüm hingegen konnte sein moderates Wachstum vom letzten Jahr nicht beibehalten und hat 2006 in der Fläche ebenfalls einen leichten



Rückgang zu verzeichnen. Die restlichen Kreise mit zumindest geringen Zunahmen befinden sich ausnahmslos entlang der südlichen Rheinschiene: Mainz-Bingen (+0,2%), Rhein-Pfalz-Kreis (+0,2%) und Germersheim (+0,1%).



Unter den kreisfreien Städten konnte Trier den größten Bevölkerungsgewinn für sich verbuchen (+3,7%), aber auch Landau in der Pfalz hatte deutliche Zuwächse zu verzeichnen (+2,4%). Auffallend ist, dass es in Trier nach einem in den vergangenen Jahren stagnierenden Bevölkerungsstand erst ab 2005 zu einem starken Zuwachs kommt. Möglicherweise steht dies mit dem Wunsch im Zusammenhang, den Status einer Großstadt zu erlangen². Die Landeshauptstadt Mainz ist, was die positive Bevölkerungsentwicklung angeht, noch immer in der Spitzengruppe vertreten (+1,1 %).



Leider lag die aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis zur Veröffentlichung dieses Heftes noch nicht vor. Wie wichtig diese in Bearbeitung befindliche Anpassung auf das neue Basisjahr 2006 im Hinblick auf die Treffsicherheit der Aussagen für die beschriebenen Zeithorizonte sein wird, zeigt bereits ein Vergleich zwischen der letzten Prognose (Basisjahr 2000) und der tatsächlichen Entwicklung: Selbst für das zeitlich nächstgelegene Jahr der Schätzung (2005) war bei der oberen, also der optimistischsten Variante, für Rhein-

² Die erforderliche Schwelle von 100.000 Einwohnern wurde durch den starken Zuwachs bis zum Jahreswechsel erreicht. Um diesen Bevölkerungsstand nachhaltig zu stabilisieren, ist zum 1. Januar 2007 auch in Trier eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt worden. Diese soll vor allem Studenten und Pendler mit einer Zweitwohnung dazu bewegen, ihren Hauptwohnsitz in Trier anzumelden.

land-Pfalz seinerzeit ein Stand von 4.040.263 Einwohnern ermittelt worden. Die tatsächliche Zahl liegt bekanntlich bei 4.058.843 Einwohnern. Dies entspricht zwar „nur“ einer Differenz von 0,5 %, bezogen auf kleinere räumliche Einheiten (Kreise, Verbandsgemeinden) kann jedoch aus statistischen Gründen von größeren Abweichungen ausgegangen werden.

Bei der Betrachtung des demografischen Wandels ist neben dem Rückgang der Bevölkerung auch die veränderte Altersstruktur zu berücksichtigen. Die wachsende Gruppe älterer Menschen hat qualitativ und quantitativ andere Ansprüche an Wohnstandort, Wohnumfeld und Wohnform als etwa junge Familien, was neueste Forschungsergebnisse zur Wohnstandortwahl und Wohnmobilität belegen³.

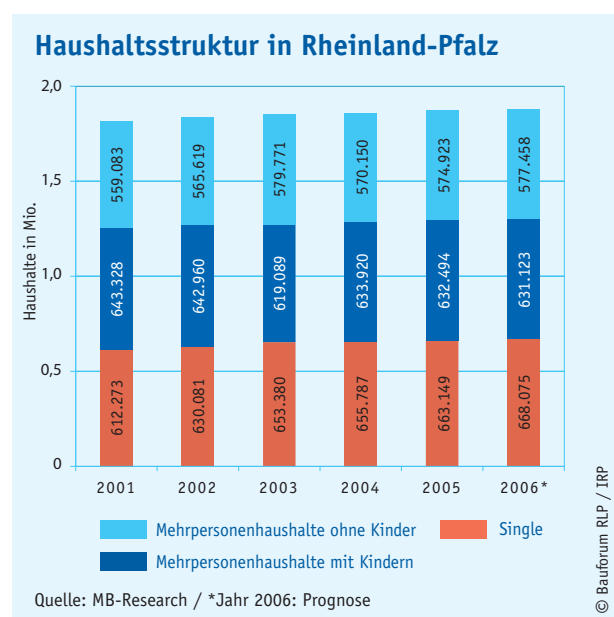
Die Bereitstellung seniorengerechter Immobilien in einem adäquaten Wohnumfeld ist ohne Frage ein wichtiges Zukunftsthema, unabhängig davon, ob die in Ansätzen zu beobachtende Tendenz einer Wanderung von Senioren aus dem suburbanen Raum in die Städte tatsächlich zu einem Massentrend wird oder nicht. Die Immobilienbranche muss daher auf die unterschiedlichsten Nachfragemodelle reagieren. Dies beinhaltet sowohl die infrastrukturelle Aufwertung ländlicher bzw. suburbaner Räume im Hinblick auf die Bedürfnisse einer wachsenden Gruppe mobilitätseingeschränkter Personen, als auch die Bedienung der steigenden Nachfrage nach altengerechten Stadtwohnungen.

Haushalte

Die Haushalte sind die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, denn unabhängig von der Bevölkerungszahl führt eine steigende Zahl an Haushalten zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungen. Die Haushaltsstruktur unterliegt aufgrund fortwährender gesellschaftlicher, demografischer und ökonomischer Modernisierungs- bzw. Transformationsprozesse (Pluralisierung der Lebensstile, demografische Alterung, zunehmende Arbeitsplatzmobilität, Änderungen der Erwerbsbiografien, etc.) einer stetigen

Veränderung. Beispielsweise wird in den nächsten Jahren die für Haushaltsgründungen relevante Altersgruppe immer kleiner. Trotzdem ist weiterhin mit einer Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner und der Anzahl der Haushalte zu rechnen, da die Platzansprüche und die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen. Dadurch besteht zunächst noch eine stetige Nachfrage nach neuem Wohnraum, und die Auswirkungen des demografischen Wandels werden noch nicht direkt spürbar. Allerdings müssen starke räumliche Differenzen des Nachfrageverhaltens beachtet werden. Es profitieren Gebiete, die Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben, während in Regionen, die von Bevölkerungsabwanderung und Überalterung betroffen sind, ein Überangebot an Wohnraum entsteht und es dort sehr schwer wird, neue Angebote zu platzieren (vgl. Karte der Bevölkerungsentwicklung). Umso wichtiger sind für alle Wohnungsmarktakeure genaue Kenntnisse von Marktlage und Haushaltsstruktur, um den Umständen entsprechend reagieren zu können.

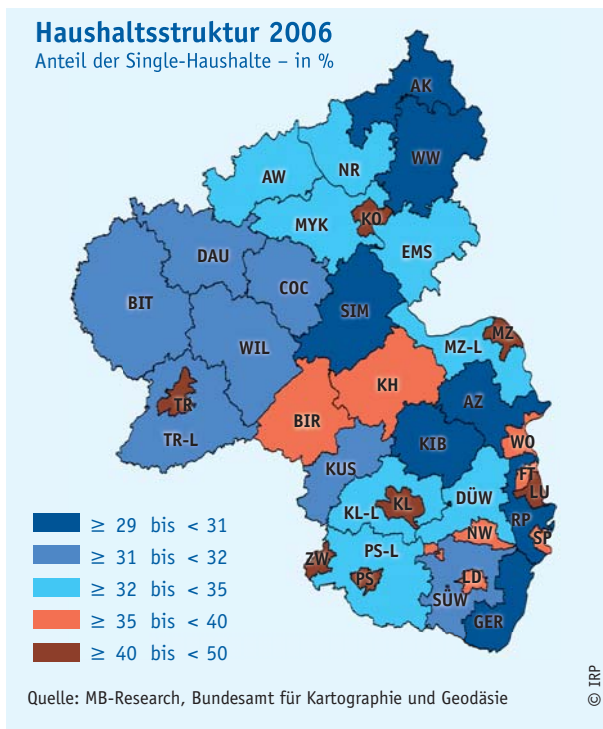
Ein Blick auf Rheinland-Pfalz bestätigt den bereits geäußerten Trend: Im Vergleich zum letzten Jahr ist die Zahl der Singlehaushalte erneut gestiegen. Dieses Wachstum



³ Glasze, Georg; Graze Philip: Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbanen der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung. Hrsg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Heft 4/2007.

geht eindeutig zulasten der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rheinland-Pfalz ist weiter gefallen, sie lag im Jahr 2006 bei 2,16 Personen. Damit liegt das Land knapp über dem Bundesdurchschnitt.

Während der Singleanteil in den Städten klar am höchsten liegt, ist er in den ländlichen Gebieten deutlich geringer – ein Zeichen dafür, dass die Gemeinden im ländlichen Raum immer noch der bevorzugte Wohnstandort für Familien mit Kindern sind.



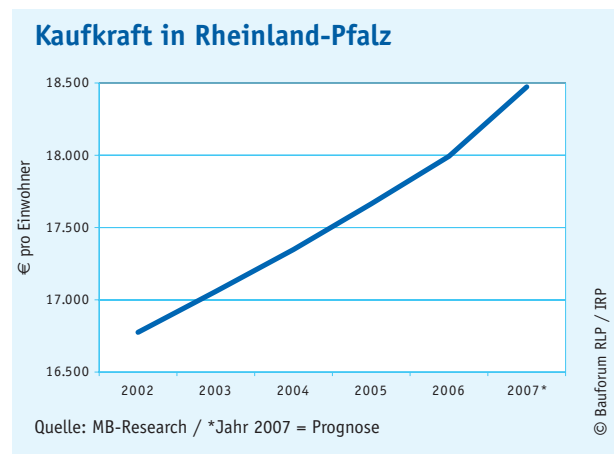
Um marktgerechte Angebote zu erzeugen, müssen diese Veränderungen in der Haushaltsstruktur in Anbetracht der zu treffenden Investitionsentscheidungen zur Kenntnis genommen werden. Ziel muss die Kompatibilität neuer Wohngebäude zu den im Laufe des Lebenszyklus sich wandelnden Anforderungen sein. Das bedeutet, dass für das langlebige Wirtschaftsgut Immobilie flexible Umbaumöglichkeiten und neue Konzepte wie das Mehrgenerationen-Wohnen immer wichtiger werden.⁴

⁴ Projektübersicht des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zum Thema „Innovativer Wohnungsbau“. <http://www.bbr.bund.de>

Kaufkraft

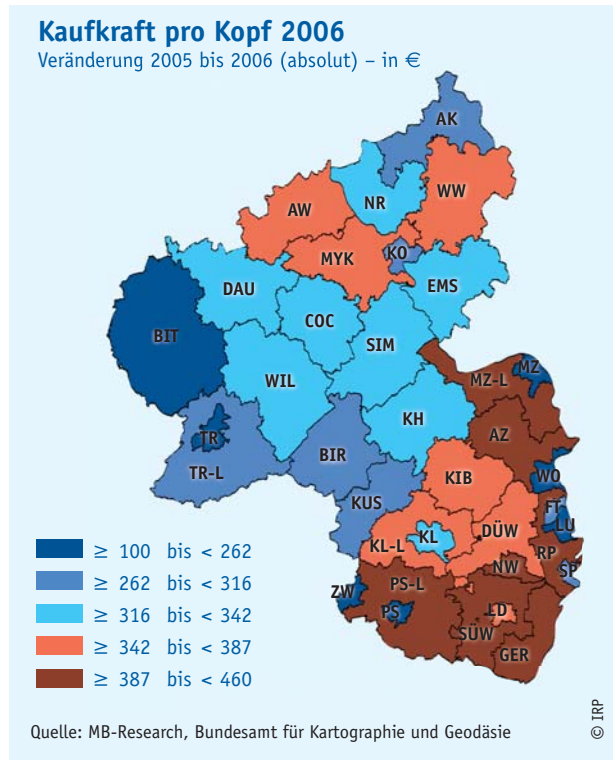
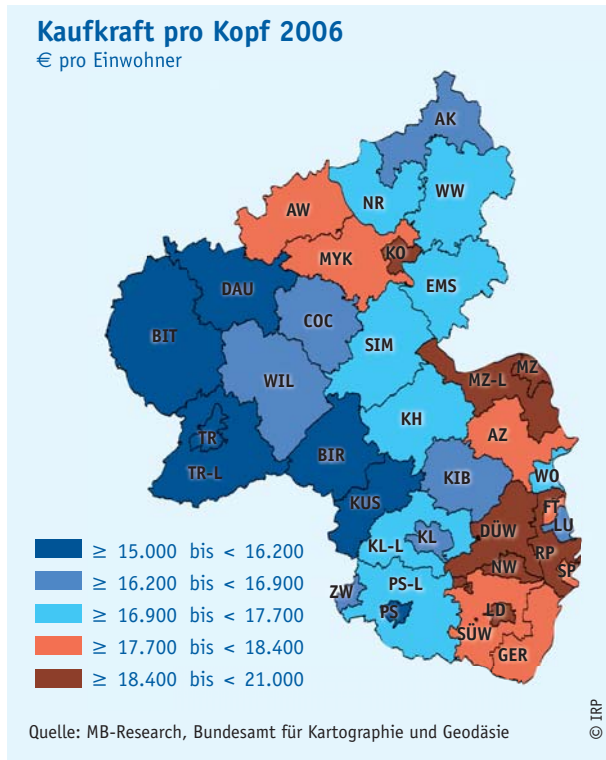
Der Indikator Kaufkraft bildet das jährliche Einkommensniveau (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge inklusive empfangener Transferleistungen) ab und beschreibt damit das durchschnittliche Nachfragepotenzial der privaten Haushalte.

Insgesamt hält der Kaufkraftzuwachs in Rheinland-Pfalz an. Verglichen mit dem Vorjahr hat sich die durchschnittliche Kaufkraft von 17.664 € (2005) leicht auf 17.993 € pro Einwohner (2006) erhöht. Das Land liegt damit knapp unter dem Bundesdurchschnitt (18.002 € pro Einwohner).



Für die einzelnen Kreise stellt sich die Situation wie aus der Karte ersichtlich dar: Die Kreise Mainz-Bingen (21.276 €), Rhein-Pfalz-Kreis (20.761 €) und Bad Dürkheim (20.049 €) befinden sich zusammen mit den kreisfreien Städten Neustadt an der Weinstraße (20.251 €), Mainz (20.246 €), Landau in der Pfalz (19.079 €) und Koblenz (18.651 €) in der Spitzengruppe. Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Trier-Saarburg fand dort bisher keine messbare Annäherung an das Kaufkraftniveau der eben genannten Verwaltungseinheiten statt (16.313 €).

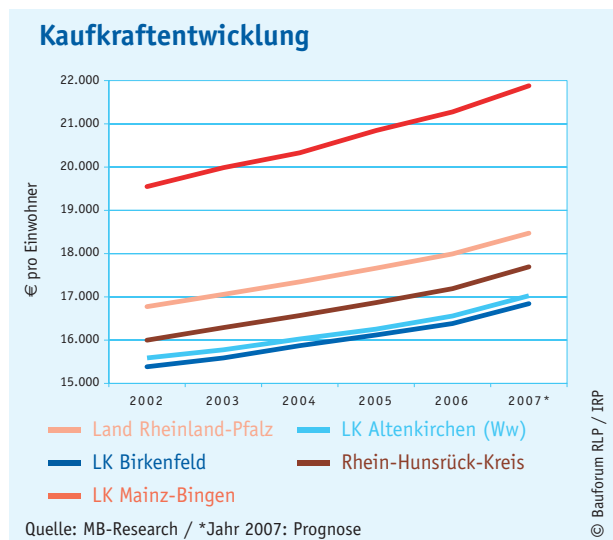
Die Dynamikkarte (Veränderung 2005/2006) weist eine ähnliche Verteilung der Veränderungen wie im letzten



Jahr (2004/2005) auf, allerdings sind im Gegensatz zum Vorjahr in keiner Gebietseinheit Rückgänge zu verzeichnen und die Zuwächse sind in der Regel größer als im vorherigen Untersuchungszeitraum. Der höchste Anstieg ist im süd-östlichen Landesteil zu beobachten, was dort jedoch nicht auf die kreisfreien Städte zutrifft. Der absolute Kaufkraftzuwachs je Einwohner der Landkreise Südwestpfalz, Südliche Weinstraße, Germersheim und des Rhein-Pfalz-Kreises liegt im Bereich zwischen 387 € und 450 €, auch der Donnersbergkreis konnte mit 371 € seine Wachstumsdynamik im Vergleich zum Vorjahr beschleunigen. Zweibrücken und Pirmasens verbuchen lediglich eine Kaufkraftsteigerung von 227 € bzw. 152 €. Im Fall des ehemaligen Schuhindustrie-Zentrums also nur ca. ein Drittel des Zuwachses, den die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße (452 €) erreichen konnte. Von einem hohen Niveau ausgehend, fällt die Entwicklungsdynamik in Mainz mit einer Steigerung von 105 € im Landesvergleich relativ gering aus.

tritt die Spitzenposition des Landkreises Mainz-Bingen (+1.726 € von 2002 bis 2006) deutlich hervor. Unter dem Landesdurchschnitt (+1.309 €) liegen beispielsweise die Zunahmen in den Kreisen Altenkirchen (+970 €), Birkenfeld (+999 €) und dem Rhein-Hunsrück-Kreis (+1.191 €).

Beim Vergleich der Kaufkraftentwicklung verschiedener Landkreise über einen längeren Zeitraum (siehe Grafik)



Die Prognose für das Jahr 2007 lässt auf eine leichte Beschleunigung des Kaufkraftanstieges schließen.

Obwohl die Kaufkraft maßgeblich von den Verdienstmöglichkeiten der Bevölkerung abhängt und sich die Mehrzahl der Arbeitsplätze in den Städten befindet, ist oftmals sowohl das Ausgangsniveau als auch die Wachstumsdynamik des Stadtumlandes höher als das der Kernstädte. Dies resultiert aus einer anhaltenden Suburbanisierungstendenz, was beispielsweise am Verhältnis zwischen dem Kreis Mainz-Bingen und der Stadt Mainz erkennbar ist.⁵ Auch die Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens gibt Aufschluss über diese Unterschiede.⁶

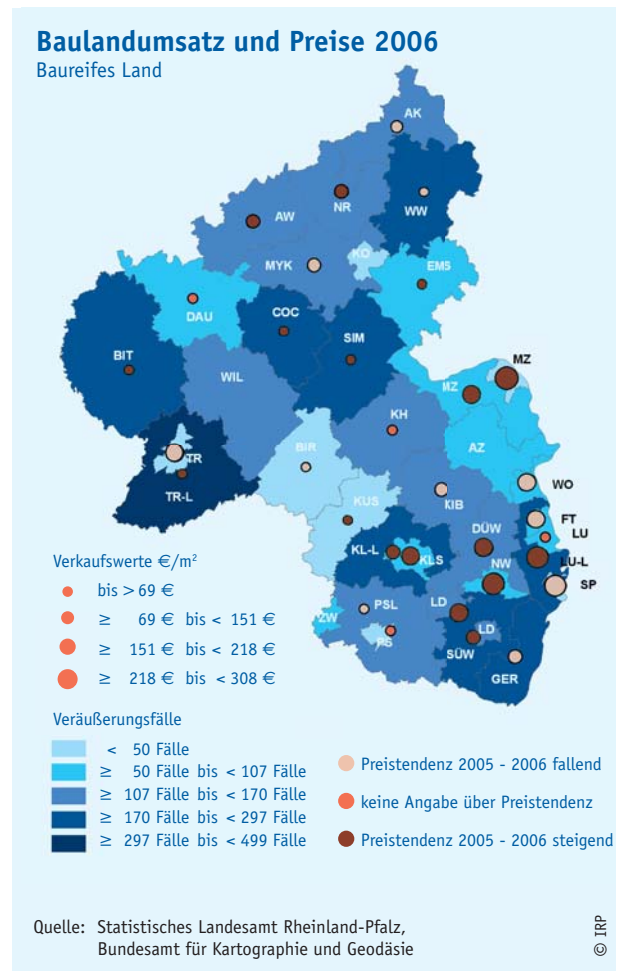
Das Angebot

Bauland

Bei Betrachtung der Veräußerungsfälle von baureifem Land pro 100.000 Einwohner fallen, wie bereits im vorhergehenden Jahr, die im Landesvergleich sehr hohen Veräußerungsraten im Landkreis Trier-Saarburg (498) ins Auge; mit deutlichem Abstand folgen der Eifelkreis Bitburg-Prüm (297) und der Landkreis Kaiserslautern (285). Die Werte des „Spitzentrios“ liegen jedoch deutlich unter den 2005 ermittelten Umsätzen. Eine starke Zunahme der Aktivität erfolgte im Rhein-Hunsrück-Kreis (2005: 143, 2006: 269).

Die geringsten Werte werden in den Landkreisen Birkenfeld (38) und Kusel (37) sowie den kreisfreien Städten Speyer (32), Pirmasens (38), Trier (41), Mainz (42) und Koblenz (47) registriert.

Die Baulandpreise haben im Landesmittel erneut leicht angezogen. Der Quadratmeter baureifes Land kostet mittlerweile (2006) durchschnittlich 100 €, gegenüber 2005 ein Anstieg um knapp 3 %. Mainz hält mit 309 € pro m² zwar nach wie vor die Spitzenposition, im Vergleich zum Vorjahr (334 €) haben sich die Grundstücke jedoch immerhin um 8 % verbilligt, wodurch der Abstand zum Umland



(Landkreis Mainz-Bingen +4 % auf 213 € pro m²) etwas abgemildert werden konnte. Von den kreisfreien Städten verzeichnen lediglich Neustadt (+5 % auf 255 € pro m²), Landau (+6 % auf 216 € pro m²) und Kaiserslautern Preissteigerungen, wobei diese in der Barbarossastadt (+31 % auf 205 € pro m²) äußerst stark ausfallen. Deutlich abwärts hingegen zeigt der Trend in den Rheinstädten Worms (-5 % auf 190 € pro m²), Frankenthal (-16 % auf 178 € pro m²) und Speyer (-10 % auf 251 € pro m²). Stärker sinkende Preise werden ebenfalls in den Landkreisen Altenkirchen (-16 % auf 42 € pro m²) und Birkenfeld (-9 % auf 32 € pro m²) registriert, während ansonsten in vielen Landkreisen die Tendenz eher nach oben zeigt. Dies gilt wie im Vorjahr vor allem für die Region Obermosel (Bitburg-

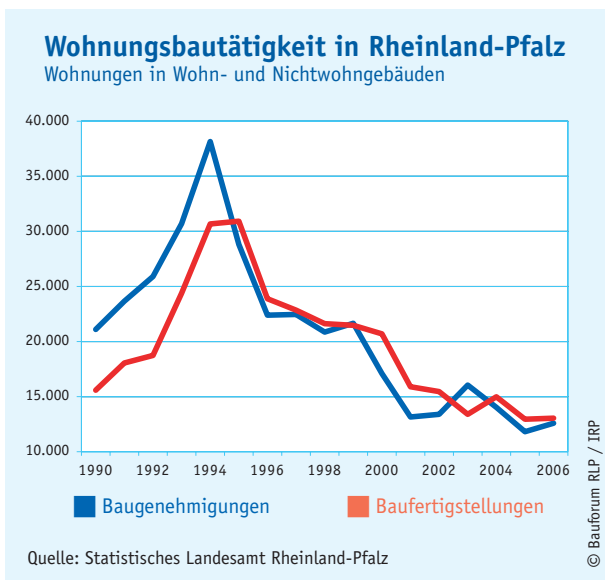
⁵ Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen der Stadt Mainz: Stadt-Umland-Studie Mainz-Rheinhausen, 2004.

⁶ Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2006, S. 13.

Prüm: +14 % auf 39 € pro m²; Trier-Saarburg: +12 % auf 69 € pro m²), jedoch auch für die Landkreise Südliche Weinstraße (+17 % auf 142 € pro m²) und Cochem-Zell (+25 % auf 46 € pro m²).

Wohnungsbautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz ist, analog zur bundesweiten Entwicklung, seit dem Jahr 2001 von Konsolidierungstendenzen auf historisch niedrigem



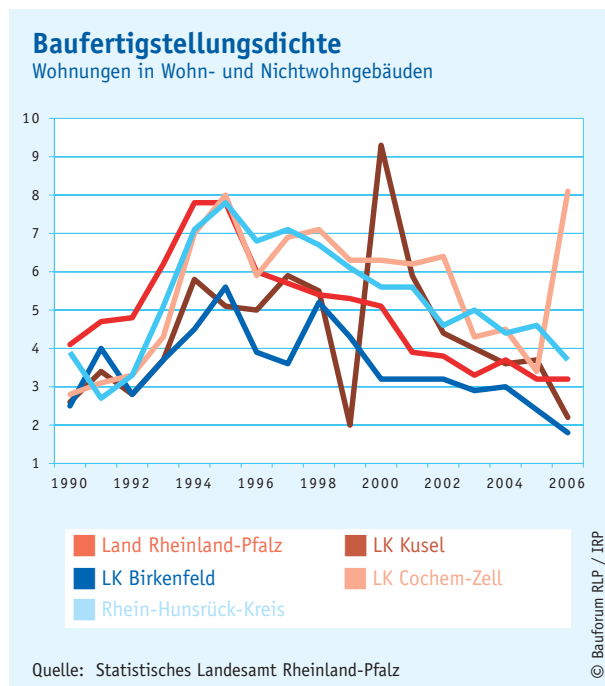
Niveau gekennzeichnet.⁷ Wie die Grafik zeigt, ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Vergleich zum letzten Berichtsjahr nahezu gleich geblieben, sie beläuft sich für das Gesamtjahr 2006 auf 13.046 neue Wohnungen (3,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Bei den Baufreigaben ist auf Landesebene ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Die Werte stiegen von 2,9 auf 3,1 genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner. Wie diese Entwicklung zu werten ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht mit Sicherheit sagen. Auf jeden Fall muss wieder ein Vorzieh-Effekt berücksichtigt werden, da zum 1. Januar 2006 die Eigenheimzulage komplett gestrichen wurde. Zahlreiche der Ende 2005 einge-

reichten Bauanträge konnten aufgrund des großen Überhangs erst im ersten Quartal 2006 bearbeitet werden und verzerren somit die Statistik. Die Genehmigungszahlen für das erste Quartal 2007 deuten auf den ersten Blick eher darauf hin, dass insgesamt von einem weiteren Rückgang der Wohnungsbautätigkeit ausgegangen werden muss; jedoch ist auch dieser Vergleich mit dem ersten Quartal 2006 (Rückgang um 57 %) durch die oben angesprochen Bearbeitungsüberhänge stark verzerrt.⁸

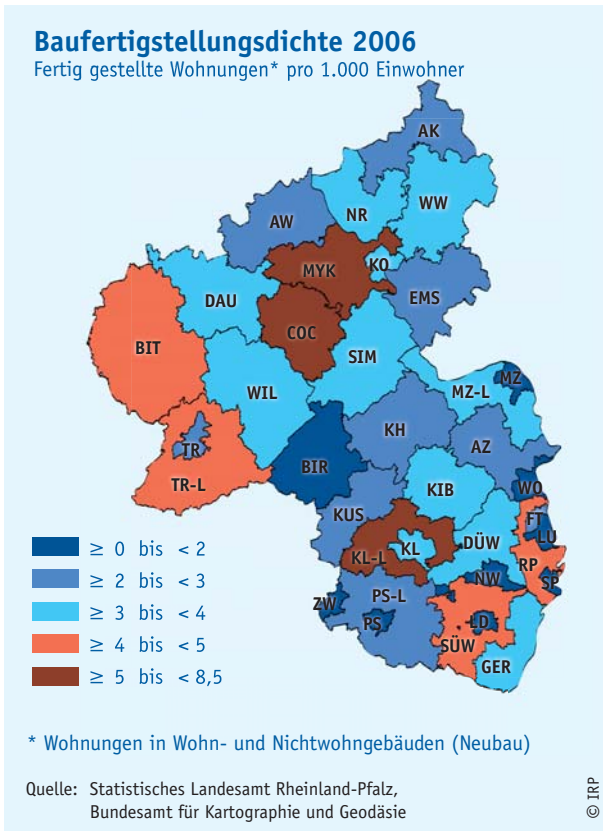
Auf der Kreisebene sorgen regional unterschiedliche Einflüsse für ein differenziertes Bild. Bei dieser Aggregationsstufe kommen auch einmalige Sonderphänomene stärker zum Tragen. Letzteres war z. B. beim Landkreis Cochem-Zell der Fall, wo das rapide Ansteigen der Baufertigstellungsdichte von 3,4 im Jahr 2005 auf 8,1 im Jahr 2006 in erster Linie auf die Eröffnung eines Golfplatzes mit dazugehöriger Ferienhaussiedlung zurückzuführen ist.

Der Landkreis Kaiserslautern, bereits in der Beobachtung des letzten Jahres durch eine weit überdurchschnittliche Bautätigkeit hervorstechend, ist auch 2006 mit 5,59



⁷ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007

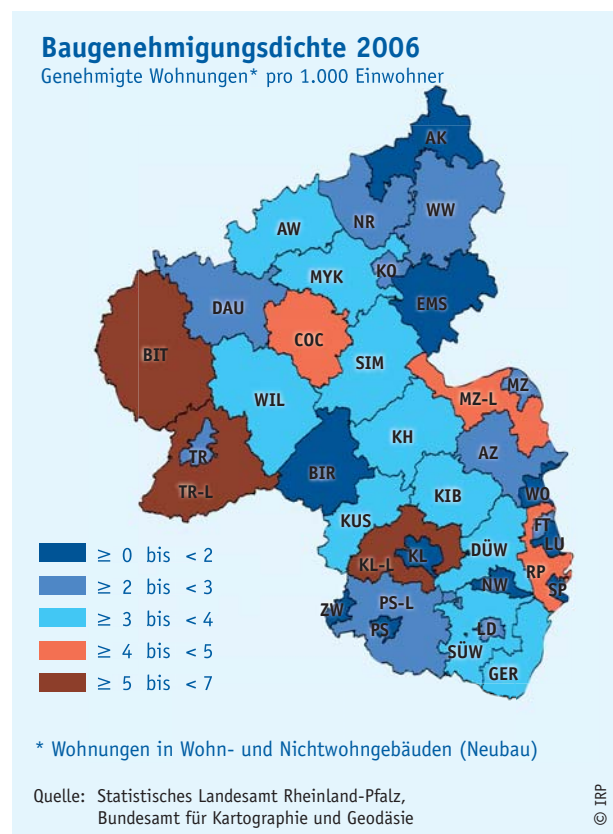
⁸ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Meldung vom 5. Juni 2007. <http://www.statistik.rlp.de/woh/presse/pm07075.html>



Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner wieder in den oberen Rängen vertreten. Auffällig ist zudem, dass der Landkreis Kusel seine sehr starke Baufertigstellungsdichte (9,3 im Jahr 2000) nicht beibehalten konnte. Der massive Anstieg zur Jahrtausendwende war durch damalige Aussagen der US-Streitkräfte zustande gekommen, den Standort Ramstein zu erhalten bzw. weiter auszubauen, was eine rege Bautätigkeit in der Region zur Folge hatte. Seitdem sinkt die Zahl der gebauten Wohnungen kontinuierlich. Im Jahr 2006 sind es mit 2,2 neu hinzugekommenen Wohnungen je 1.000 Einwohner sogar weniger als im Landesmittel.

Vergleicht man die Baugenehmigungen des Jahres 2005 mit den Fertigstellungen von 2006, zeigt sich, dass die Genehmigungen als ein brauchbarer Indikator für die zukünftige Bautätigkeit herangezogen werden können. Der starke Zuwachs an Baugenehmigungen zwischen 2004 und 2005 im Landkreis Cochem-Zell wurde schon in der

Wohnungsmarktbeobachtung von 2006 erkannt und äußert sich in einem starken Anstieg der Fertigstellungsdichte im Folgejahr. Mit Blick auf die aktuelle Karte lässt sich sagen, dass im nächsten Jahr in den Landkreisen Kaiserslautern (6,4 pro 1.000 Einwohner), Bitburg-Prüm (5,4) und Trier-Saarburg (5,2) bezogen auf die Einwohnerzahl die meisten Wohnungen erstellt werden. Der Landkreis Cochem-Zell (4,9) befindet sich in dieser Kategorie nicht wieder in der absoluten Spitzengruppe, die Genehmigungsdichte liegt jedoch noch immer auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau, eine anhaltend rege Bautätigkeit ist demnach zu erwarten. Auch in den Umlandkreisen Mainz-Bingen (4,5 – Vorjahr 3,4) und Rhein-Pfalz-Kreis (4,1 – Vorjahr 3,7) kann auf eine Erhöhung der Wohnungsbauaktivität geschlossen werden. Landkreise mit einer zukünftig eher geringen Bautätigkeit sind Birkenfeld (1,5), Altenkirchen (1,6) und der Rhein-Lahn-Kreis (1,6).

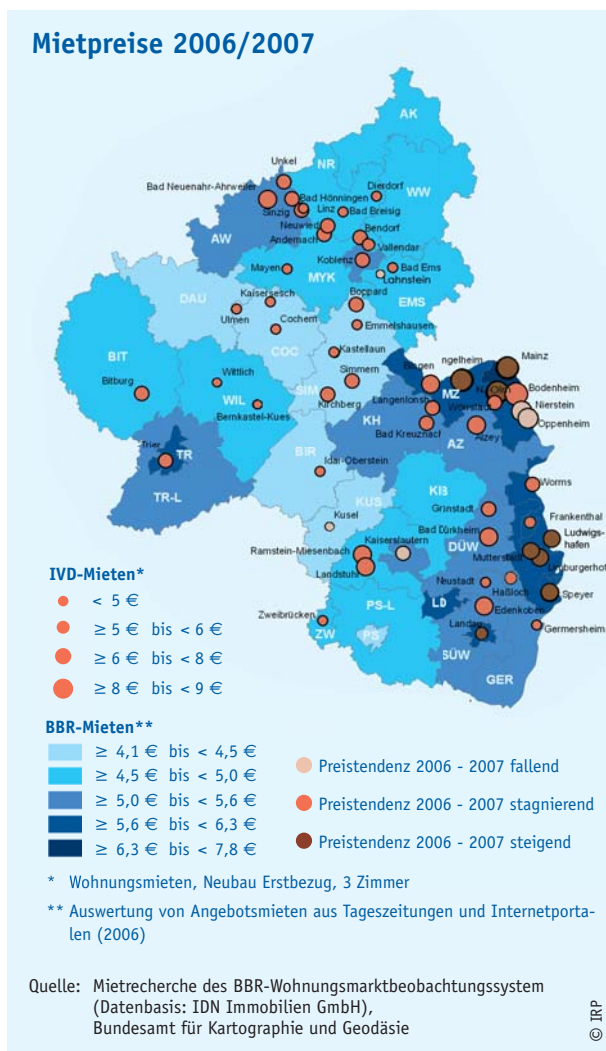


Entwicklung der Mietpreise

Die Mietpreise geben Auskunft über den Grad der Marktanspannung und sind eine zentrale Ausgangsgröße für Wirtschaftlichkeitsprüfungen und Renditeberechnungen von Immobilienprojekten. Daher fließen in diesem Jahr erstmals Daten aus zwei verschiedenen Quellen als Indikatoren für diesen Bereich ein. Die Werte auf Kreisebene (Flächensignaturen) basieren auf einer seitens des BBR durchgeführten Analyse der Angebotsmieten des Jahres 2006, welche in Tageszeitungen und großen Internetangeboten veröffentlicht wurden. Die tatsächlichen Mietabschlüsse können daher etwas niedriger ausfallen.

Diese Auswertung differenziert darüber hinaus nicht nach Baujahr und Wohnungsgröße. Die Zahlen für die einzelnen Städte und Gemeinden (Punktsignaturen) stammen aus der jährlich vom Immobilienverband Deutschland (IVD) durchgeführten Befragung ortsansässiger Makler. Hierbei wurden nur Mieten für Neu- und Erstbezug verwendet (Referenzobjekt: Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m², mittlerer Wohnwert, ohne PKW-Stellplatz).

Die flächenhafte Darstellung der Mietpreise auf Kreisebene darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in ländlichen Gebieten erheblich weniger Neuvermietungsfälle innerhalb eines Jahres auftreten als in verdichteten Regionen bzw. Städten. Darüber hinaus muss auf Kreisebene die stark nivellierende Wirkung beachtet werden, die sich durch die Größe des Untersuchungsraumes ergibt. Daher sind diese Durchschnittswerte eher dazu geeignet, die groben strukturellen Unterschiede innerhalb des Landes aufzuzeigen, als das konkrete Mietniveau für einzelne Orte abzuleiten. Gut erkennbar ist die Ausstrahlung der umliegenden Wirtschaftszentren nationalen bzw. europäischen Ranges mit ihren Top-Mieten nach Rheinland-Pfalz hinein. Dies betrifft in erster Linie Mainz bzw. Rheinhessen als westliche Ausläufer des Rhein-Main-Gebietes sowie die südliche Rheinschiene als Bestandteil der Metropolregion Rhein-Neckar. Die höheren Durchschnittsmieten des Landkreises Ahrweiler sind mit der Nähe zum Köln-Bonner Raum zu begründen. Im Falle von Trier-Saarburg dürfte der luxemburgische Einfluss gemeinsam mit der Trier-Komponente für das relativ hohe Kreismittel verantwortlich sein. Ein erkennbarer Streifen mit sehr günstigen Mieten verläuft vom Landkreis Vulkaneifel (Daun) über Cochem-Zell, den Rhein-Hunsrück-Kreis, den Landkreis Birkenfeld bis zum Landkreis Kusel. Jedoch werden auch in zahlreichen weiteren ländlichen Gebieten (z. B. Bernkastel-Wittlich, Bitburg-Prüm, Altenkirchen, Südwestpfalz) keine wesentlich höheren Preise erzielt. Die Städte Zweibrücken und Pirmasens heben sich nicht nach oben vom Umland ab bzw. bleiben sogar noch dahinter zurück.



hochpreisigen Standorten. Laut IVD-Angaben haben die Neubau-Erstbezugsmieten in Ingelheim mit 7 % im Jahresvergleich am stärksten zugelegt und liegen mittlerweile bei 7,50 € pro m². Es folgen der rheinland-pfälzische Top-Standort Mainz (+3,5 % auf 8,80 € pro m²) sowie Ludwigshafen (+3,3 % auf 6,20 € pro m²) und Nieder-Olm (+2,7 % auf 7,50 € pro m²). Leicht aufwärts ging es ebenfalls in Landau (+1,7 % auf 6,00 € pro m²), Speyer (+1,5 % auf 6,60 € pro m²), Mutterstadt (+1,6 % auf 6,30 € pro m²) und Limburgerhof (+1,6 % auf 6,30 € pro m²). In den meisten Städten und Gemeinden stagnieren die Preise, während deutliche Rückgänge z. B. aus Nierstein (-6,3 % auf 7,50 € pro m²), Oppenheim (-6,3 % auf 7,50 € pro m²) und Lahnstein (-5,2 % auf 5,50 € pro m²) gemeldet werden.

Abschließend sei zu dieser Thematik bemerkt, dass sich teilweise die Miethöhen einzelner Orte aus einer ansonsten insgesamt eher niedrigpreisigen Umgebung recht deutlich herausheben (z. B. werden in Simmern Dreizimmerwohnungen immerhin für 6,00 € pro m² gehandelt – was dem für Trier angegebenen Niveau entspricht), während dies bei zahlreichen anderen Orten gleicher Größenordnung und Funktion (z. B. Kusel: 4,40 € pro m²) nicht der Fall ist.

Der Flughafen Frankfurt-Hahn als Wachstumspol für die Region

Wie im Prognos-Zukunftsatlas veröffentlicht, wird der Landkreis Birkenfeld neben dem Landkreis Altenkirchen als eines der rheinland-pfälzischen Gebiete mit „Zukunftsrisiken“ klassifiziert. Dass diese Risiken für die betroffenen Landkreise keinen einbahnstraßenartigen Entwicklungspfad bedeuten müssen, zeigt der Ausbau des Flughafens Hahn, von dessen Wachstum neben dem Rhein-Hunsrück-Kreis auch die umliegenden Landkreise profitieren können.

Aus der überaus positiven Entwicklung bei den Fluggastzahlen (1999: 140.000, 2006: 3,7 Mio.)⁹ und den daraus resultierenden Arbeitsplatzeffekten (Anstieg der

Arbeitsplätze am Flughafen und in angegliederten Betrieben von 1.300 im Jahr 1999 auf 2.900 im Jahr 2006) lassen sich, zumindest für den nördlichen Teil des Kreises Birkenfeld, durchaus tragfähige Zukunftschancen ableiten. Dabei fungiert der Flughafen nicht allein als Arbeitgeber, der Standort ist auch Initiator für einen Wachstumskreislauf, welcher Folgeinvestitionen und Unternehmensgründungen nach sich zieht. Daneben weist der Entwurf zum vierten Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Hahn als Entwicklungsschwerpunkt aus; ein Indiz für die wichtige Rolle, die dem Flughafen seitens der Politik zugedacht wird. Dies wird auch an der vor kurzem unterzeichneten Planungsvereinbarung zur Reaktivierung der Hunsrück-Bahn deutlich, mit der die Region Anschluss an eines der stärksten Wirtschaftszentren der Bundesrepublik erhalten wird.

Die Chancen, die sich aus dem Flughafenausbau ergeben, lassen sich nicht pauschal beurteilen. Für die umliegenden Kreise ergeben sich aus wirtschaftlicher Sicht insgesamt gute Wachstumsmöglichkeiten sowie die Option einer nachhaltigen Aufwertung des Gesamtstandortes im landesweiten, nationalen und internationalen Vergleich. In direkter Nähe zum Flughafen sowie im Bereich des An- und Abflug-Korridors wird ohne Zweifel in Bezug auf die Lärmbelastung die Wohnqualität sinken. Für die Mehrzahl der Wohnstandorte in der Region bleiben jedoch nicht nur die bisherigen Qualitäten (Natur, Naherholung) bestehen, sie profitieren darüber hinaus auch mehr oder weniger stark von der infrastrukturellen Aufwertung.

Die positiven soziodemografischen Wirkungen, die von solch einem „Wachstumskern“ wie dem Flughafen Hahn ausgehen, entfalten sich in der Regel mittel- und langfristig. Daher ist bei einer Indikatoren Betrachtung auf Kreisebene mit Ausnahme der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt¹⁰ – hier liegen die Landkreise Rhein-Hunsrück (5,6 %), Bernkastel-Wittlich (3,7 %) und Cochem-Zell (4,3 %) bei den aktuellen Arbeitslosenquoten mittlerweile deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,5 % bzw. 8,9 %) – noch keine signifikante Auswirkung messbar. Beispielsweise fallen die Bevölkerungsrückgänge

⁹ <http://www.hahn-airport.de>

¹⁰ <http://www.pub.arbeitsamt.de/hst/services/statistik/000000/html/start/index.shtml>

bezogen auf das Gesamtgebiet des Rhein-Hunsrück-Kreises recht deutlich und die Zunahme beim Einkommen eher bescheiden aus (vgl. die Kapitel Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraft). Dabei spielen sicherlich divergierende Prozesse in einzelnen Teilgebieten eine entscheidende Rolle. Beispielsweise können zahlreiche Gemeinden entlang der im Ausbau befindlichen Entwicklungsachse B 50 ihre zunehmenden Standortvorteile besser ausspielen, als dies etwa am Mittelrhein möglich ist, wo aufgrund von topografischen Restriktionen (Flächenknappheit) und sich zum Teil verschlechternden infrastrukturellen Rahmenbedingungen (Bahnlärmproblematik, etc.) bereits seit einem längeren Zeitraum das Risiko von Bevölkerungsrückgängen deutlich ausgeprägter ist.

Präzisere Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte werden sich erst nach einer längeren Beobachtungspha-

se genauer bestimmen lassen. Vor diesem Hintergrund sollte der zurzeit relativ entspannte Wohnungsmarkt in der Region (momentan stagnierende bzw. leicht sinkende Kaufpreise für Wohnhäuser) Investoren nicht verunsichern. Zunächst konzentriert sich der Entwicklungsbedarf schwerpunktmäßig auf den Bau und Betrieb von gewerblichen Objekten. Die Palette reicht hierbei von Gebäuden für ansiedlungswillige, flughafenaffine Betriebe bis hin zur Schaffung von weiteren Übernachtungsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen für Flugpersonal, Touristen und Geschäftsreisende. Ein anhaltendes wirtschaftliches Wachstum in Form von Arbeitsplätzen wird mittelfristig auch zu stärkeren Impulsen auf dem Wohnungsmarkt führen, wobei die Nachfrage von außen sich zunächst stärker auf Mietobjekte (Einfamilienhäuser und hochwertige Wohnungen mit Garten) fokussieren wird.

Matthias Ensgraber

Rainer Helsper

IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH

ReWoB RLP – Das Standortinformationssystem für Rheinland-Pfalz

...der gesamte Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz unter www.rewob.de



- Über 30 Nachfrage- und Angebotsindikatoren
- Alle Standortinformationen auf einen Blick
- Erstellung/Export von Grafiken, Tabellen, Karten
- Zeitreihen, Gebietsvergleiche (LK, VG, OG)
- Frei konfigurierbare Abfragen

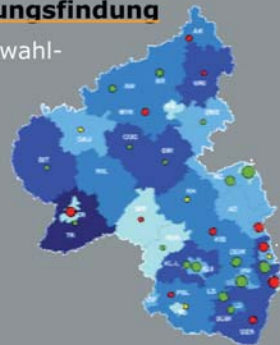
ReWoB ist: Ein einmaliger Service in Rheinland-Pfalz

ReWoB ist **die** Ressource für Informationen rund um den Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zu vielen anderen Angeboten erhalten Sie bei uns alle Standortdaten Ihrer Abfrage aus **einer** Hand. Auf Basis unserer **umfangreichen Daten** können Sie Entscheidungen prüfen und absichern.

Wir können Ihnen **wichtige Entscheidungen** nicht abnehmen,

ReWoB bietet: Werkzeuge zur Entscheidungsfindung

- Kombination räumlicher und inhaltlicher Auswahl- und Analysekriterien
- Individuell einstellbare Indikatoren
- GIS-basierte kartografische Auswertungen
- Monitoring und SWOT-Analysen
- Thematische Verdichtung von Indikatoren



aber wir können Ihnen helfen, die **richtigen** zu treffen.

Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Telefon: 06131 60292-0
Telefax: 06131 60292-22



E-Mail: info@irp-mainz.de

Web: www.irp-mainz.de
www.rewob.de

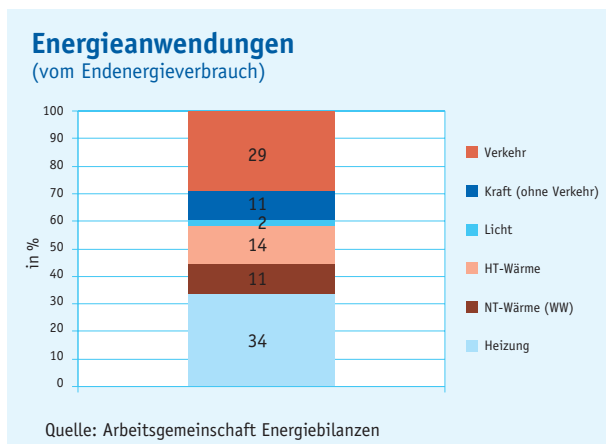
Energieeffizienz beim Bauen

Neubau und Altbau mit hohen energetischen Standards

Energie und Bauen

Energie ist ein Lebenselixier, das im menschlichen Dasein allgegenwärtig ist. Mit unserer Nahrung nehmen wir täglich die im wahrsten Sinn lebensnotwendige Energie auf. Für unsere Beweglichkeit und Flexibilität benötigen wir Energie – gleichgültig, ob wir mit unserem Auto fahren oder mit dem Fahrrad. In dem einen Fall ist es die fossile, aus Erdöl gewonnene Energie des Kraftstoffs, im anderen Fall die körpereigene Energie, die wir aus der Nahrung gewonnen haben.

Besonders umfangreich ist der Energieverbrauch im Haushalt, also in unserer „Behausung“. Etwa 40 % des Energieverbrauchs in Deutschland wird in Gebäuden für die Beheizung eingesetzt.



Von unseren fossilen Energieträgern wie Erdöl oder Erdgas, die zu etwa 60 % unserer Energieversorgung in Deutschland gewährleisten, sind zwar noch Reserven vorhanden, aber diese Reserven sind auf jeden Fall begrenzt.

Die Notwendigkeit, Energie zukünftig erheblich sparsamer einzusetzen, als in der Vergangenheit oft geschehen, ist somit klar. Auch klar ist nach der oben getroffenen Feststellung, wo dies besonders gut und effektiv zu erreichen ist: in Gebäuden. Insofern kommt dem Bauen, sei es im Bereich des Neubaus oder auch in zunehmendem Maße bei der Sanierung der Altbausubstanz, hier eine Schlüsselrolle zu.

Durch das Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) am 1. Februar 2002 wurde der Thematik „Energieeinsparen“ der gesetzlich längst überfällige Rahmen gegeben. Der Optimierung des baulichen Wärmeschutzes wird als gleichberechtigtes Pendant die Heizanlagentechnik als zu beachtender Parameter hinzugefügt. Architektonische und konstruktive Elemente werden somit durch die optimale Zugabe technischer Details in einen energetisch optimierten Rahmen eingebunden.

Während die Energieeinsparverordnung zu Beginn doch vielfach sehr differenziert betrachtet und oft kritisiert wurde, war sie sicherlich eine Initialzündung für energieoptimiertes Bauen und Sanieren.

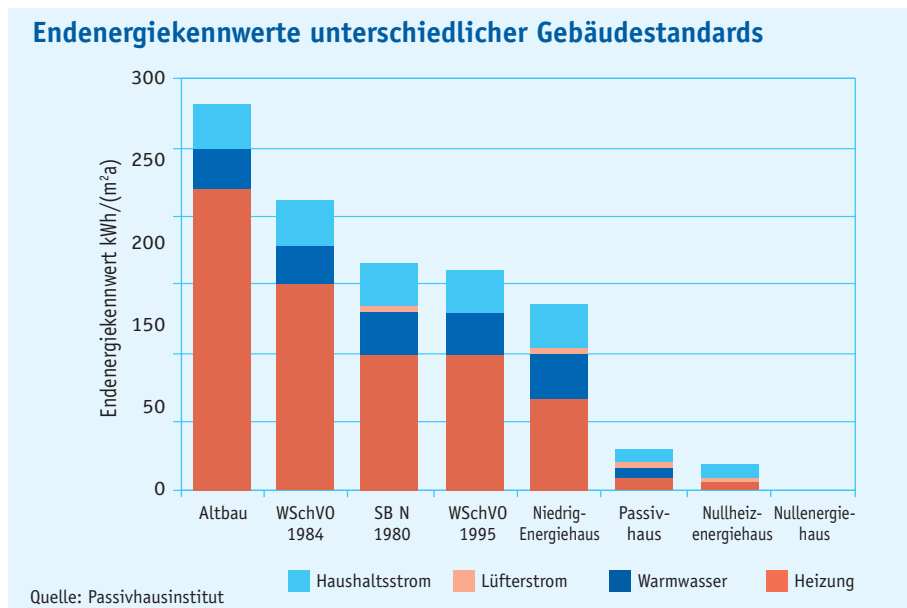
Neubau

Im Neubaubereich hat sich die Bereitschaft der Bevölkerung, energetisch optimierte Gebäude umzusetzen, so gesteigert, dass man die „Topvariante“ – das Passiv- oder gar Nullenergiehaus – heute nicht mehr als exotisch bezeichnen kann.

Als sich das Bauforum Rheinland-Pfalz die Bautechnologie der Niedrigenergie- und Passivhäuser im Neubaubereich zum Ende der 1990er Jahre zu einem seiner Schwerpunkte machte, waren gebaute Beispiele in Rheinland-Pfalz eine Rarität. Nicht nur ein Großteil der Bevölkerung, sondern auch viele Bauschaffende, wie Architekten, Bauingenieure und Handwerker, sahen energetisch optimiertes Bauen immer noch in einer negativ belegten „Ökoecke“.

Die Entwicklung der Energiepreise, umfangreiche und qualifizierte Infokampagnen des Landes Rheinland-Pfalz haben dazu geführt, dass mittlerweile Gebäude mit erhöhtem baulichen Wärmeschutz und einer hierzu passend ausgelegten Haustechnik überall im Land gebaute Wirklichkeit sind und somit Standards für ganzheitliches Planen und Bauen gesetzt haben.

Nach wie vor wird die Beachtung architektonischer Grundregeln vom verantwortungsvollen Planer gefordert.



So fängt energetisch optimiertes Planen bei der richtigen Positionierung des Gebäudekörpers auf dem Grundstück an. Die Nutzung solarer Wärmeengewinnung durch die optimale Ausrichtung des Gebäudes nach Süden trägt einen nicht unwesentlichen Teil zur Energieoptimierung bei. Verschattungen einzelner Gebäude untereinander sollen gering und möglichst vollkommen ausgeschlossen sein.

Hierbei kommt auch einer energieoptimierten Bauleitplanung eine wichtige Rolle zu. Sie gibt den Rahmen für energetisch sinnvolle Baustrukturen vor und definiert somit den Makrokosmos „Baugebiet“, in dem der Mikrokosmos „Haus“ als Teil des Ganzen funktioniert.

Kompakte Bauformen tragen zu einem optimalen Verhältnis des Gebäudevolumens zur Gebäudeaußenfläche bei (A/V-Verhältnis). Ganzheitliches Denken, Planen und Bauen als Basis für eine nachhaltige Umweltschonung!

Durch die Integration der anlagentechnischen Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung in das Nachweisverfahren der Energieeinsparverordnung seit deren Einführung im Jahr 2002 ist es unerlässlich, dass der Planer auch Kenntnisse auf dem Gebiet der Haustechnik aufweist. Baukonstruktion und Haustechnik können somit sinnvoll verzahnt und aufeinander abgestimmt umgesetzt werden.

Waren es zu Beginn die Einfamilienhäuser, bei denen durch hohe Eigeninitiative der Privatbevölkerung energeti-

sche Standards vorbildlich gebaute Beispiele hervorbrachten, so ist mittlerweile der Begriff „Passivhausstandard“ auch ein energiebewusstes Markenzeichen für Gebäude vielfältiger Nutzungen. Verwaltungsgebäude, Schulen, Bürogebäude – all diese Gebäudetypen streben nunmehr in Planung, Ausführung und technischer Ausstattung eine energieoptimierte Realisierung an.

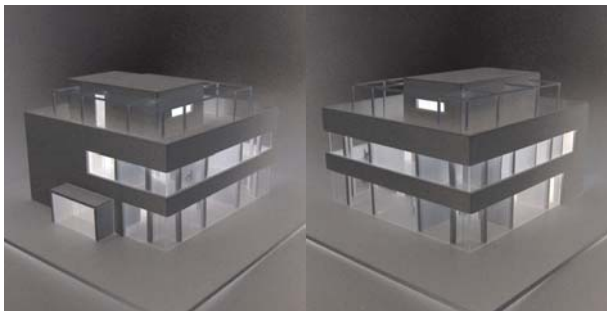
Bei dem Realisierungswettbewerb für den Neubau der Fachhochschule Kaiserslautern auf dem Gelände der alten Kammgarnspinnerei im Frühjahr 2006 sollten gemäß Vorgabe die eingereichten Entwürfe Gebäude zeigen, bei denen der Passivhausstandard umgesetzt wird. Dies stellt sicherlich eine große Herausforderung für Planer und Ingenieure dar, zeigt aber, dass energetisch optimiertes Bauen gleichberechtigt genannt und in einem Atemzug mit Städtebau, Funktionalität, Material, Form und Farbe gefordert wird. Energieoptimiertes Bauen ist ein wesentlicher Bestandteil der Architektur in Rheinland-Pfalz geworden.

ETA-Zentrum

Die Technische Universität Kaiserslautern beschreitet seit dem Jahr 2006 mit dem Projekt ETA-Zentrum bereits den Weg des energieoptimierten Bauens. ETA steht für Energie, Technik und Architektur. Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und der Europäischen Union wird ein Passivhausgebäude für den Campus der Technischen Universität projektiert, welches als „intel-

ligentes Gebäude“ Forschungs- und Demonstrationszwecken dienen wird.

Mit diesem Gebäude werden der derzeitige technische Stand der möglichen Energieeinsparung beim Bauen, aber auch zukunftsweisende Technologien sowie der Einsatz neuer Materialien untersucht, erforscht und präsentiert. Zentral auf dem Campusgelände an der Paul-Ehrlich-Straße liegt das von Nordwesten nach Südosten verlaufende ca. 2.300 m² große Grundstück. Das Bauwerk entwickelt sich



Quelle: Technische Universität Kaiserslautern

in kompakter Bauweise als kubische Grundform auf der Basis eines Quadrates. Die Ausrichtung und Öffnung des Kubus erfolgt exakt nach Süden. Auf einer Grundfläche von 15 m x 15 m entsteht ein zweigeschossiger, massiver Baukörper. Die dabei entstehende Nutzfläche beinhaltet Flächen für den Bereich Forschung und Demonstration.

Neben der bautechnischen Umsetzung der wärmeübertragenden Hüllflächen im Passivhausstandard, das heißt hochgedämmte Fassaden, Dach und Boden, zeigt das ETA-Zentrum ein weites Spektrum an haustechnischen Komponenten. Um dem Betrachter transparent zu machen, wie ein Passivhaus funktioniert, ist die komplette Haustechnik sichtbar im Gebäude angeordnet.

Ebenso wird das ETA-Zentrum mit einer speziellen Mess- und Regelungstechnik ausgestattet, um diverse Untersuchungsdaten an zentraler Stelle zu sammeln und auszuwerten. Aus diesem Grund und zur Gewährleistung der optimalen Dichtheit des Gebäudes erfolgt die Verlegung aller Leitungen in einer offen durch das Gebäude

geführten Installationstrasse. Dadurch wird eine flexible Nutzungsstruktur geschaffen, die sehr gut an sich verändernde Untersuchungsmethoden und -orte angepasst werden kann. Beispielsweise werden hier sowohl raumklimatische Daten wie Lufttemperatur, -feuchte und -bewegung als auch materialabhängige Werte wie Oberflächentemperatur, Wärmedurchgang und Emissionsausstoß erfasst, aufeinander bezogen und ausgewertet.

Durch die Möglichkeit, diese Messungen unter realistischen Bedingungen in „bewohnten“ Räumen und am Beispiel eingebauter Materialien durchzuführen, entsteht ein in Rheinland-Pfalz einzigartiges Projekt, welches sich durch die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität mit ihren Forschungseinrichtungen und dem direkten räumlichen Kontakt zu den Fraunhofer-Instituten auszeichnet.

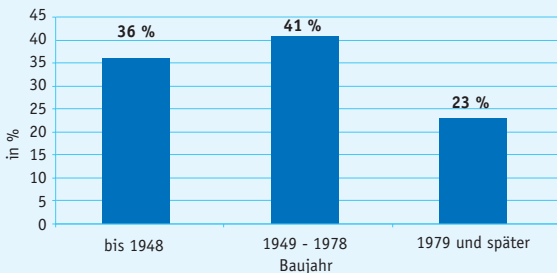
Es wird ein Gebäude entstehen, das sowohl auf Forschungsebene, als auch im Sinne des herkömmlichen Bauens zukunftsweisende Strukturen aufweist, die an diesem Beispiel konkret diskutiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.

Altbau

Während der Neubau in architektonischer, technischer und energetischer Hinsicht über Jahre eine Leitfunktion für den gesamten Gebäudebereich innehatte, hat die Sanierung vorhandener Bausubstanz beim energieeffizienten Planen und Bauen einen mittlerweile hohen und somit zum Neubau gleichberechtigten Stellenwert eingenommen. Die Erfahrungen, die aus den Bautechniken des Neubaus gewonnen werden konnten, finden nunmehr verstärkt ihre Anwendung im Bereich der Sanierung und Renovierung der Altbausubstanz.

Nicht zuletzt haben in den vergangenen Jahren die umfangreichen Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz, die die klassische Förderung des Bundes durch die KfW Förderbank landesspezifisch ergänzen und weiterführen, zu einem deutlich sichtbaren Anstieg energetisch optimierter Sanierungen im Gebäudebestand geführt.

Altersstruktur der Gebäude in Rheinland-Pfalz



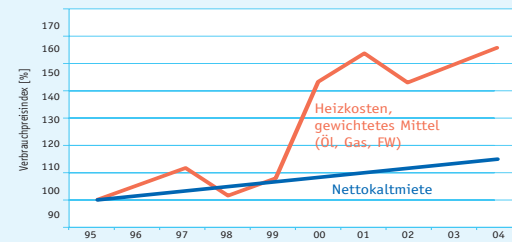
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 1999

Durch die Reduzierung des Energieverbrauchs werden Ressourcenschonung und Umweltentlastung erreicht. Die im negativen Sinne „rasante“ Entwicklung der Energiepreise und die damit verbundenen massiven Preiserhöhungen in den vergangenen Jahren haben das Bewusstsein bei der Bevölkerung für die Notwendigkeit energetisch optimierter Bautechniken geschärft. Sanierungsmaßnahmen werden nun auch im Hinblick auf Energieeffizienz nachhaltig betrieben.

Für den einzelnen Hausbesitzer, der in eine energetische Sanierungsmaßnahme investiert, ergeben sich eine Reihe von direkten Vorteilen. Zum einen werden durch eine Reduzierung des Energieverbrauchs die Energiekosten gesenkt. Werden energetisch relevante Sanierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit einer ohnehin anstehenden Sanierung des Gebäudes durchgeführt, stellen sich die Zusatzkosten für die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und der wärmeerzeugenden Haustechnik wirtschaftlich dar. Eine Erhöhung des baulichen Wärmeschutzes und die Anpassung der Haustechnik an die thermisch verbesserte Gebäudehülle stellen eine Investition dar, die die weitere Aufwärtsentwicklung der Energiepreise zwar nicht aufhält, dem Hausbesitzer jedoch ein Stück Unabhängigkeit und bessere Kalkulierbarkeit verschafft.

Zum anderen sind, um den Werterhalt einer Immobilie zu sichern und um Bauschäden vorzubeugen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Während die energetischen Sanierungsmaßnahmen durch die Reduzierung der Energiekosten wirtschaftlich sind, erfährt hierdurch die Immobilie eine Wertsteigerung, die die Verkaufsmöglichkeiten positiv beeinflusst oder auch deren Vermietung besser am Markt platzieren lässt.

Kaltmietensteigerung und Energiepreissteigerung seit 1995



Quelle: Statistisches Bundesamt, Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen

Schlussendlich trägt ein verbesserter baulicher Wärmeschutz dazu bei, dass sich die Oberflächentemperaturen der Wände im Rauminneren erhöhen und das Wohnen dadurch merklich komfortabler wird. Durch den Einbau von haustechnischen Komponenten wie z. B. einer kontrollierten Wohnungslüftung werden durch einen kontinuierlichen Luftwechsel Lüftungswärmeverluste reduziert, Restwärme sinnvoll wieder verwendet und – was unter Behaglichkeitsgesichtspunkten und unter Gesundheitsaspekten sicherlich wertvoll ist – die Luftqualität verbessert. Allergiker, die unter durch Pollenflug ausgelöste Allergien leiden, haben in einem energetisch optimiert gebauten bzw. sanierten Gebäude nachweislich weniger Beschwerden.

Energieeffizienz beim Bauen hat im Land Rheinland-Pfalz einen hohen Stellenwert erreicht. Die Weiterentwicklung energieoptimierten Planens und Bauens ist jedoch unerlässlich, sodass energetisch verantwortungsvolles Handeln sich weiter zu einem Stück Baukultur entwickeln wird.

Alexander Blanz

*Lehrbeauftragter im Fachgebiet Bauphysik
Technische Universität Kaiserslautern*

blanz architekten

Pont-à-Mousson-Ring 1, 66849 Landstuhl

Telefon: 06371 130323

Telefax: 06371 130321

E-Mail: blanz@blanz-architekten.de

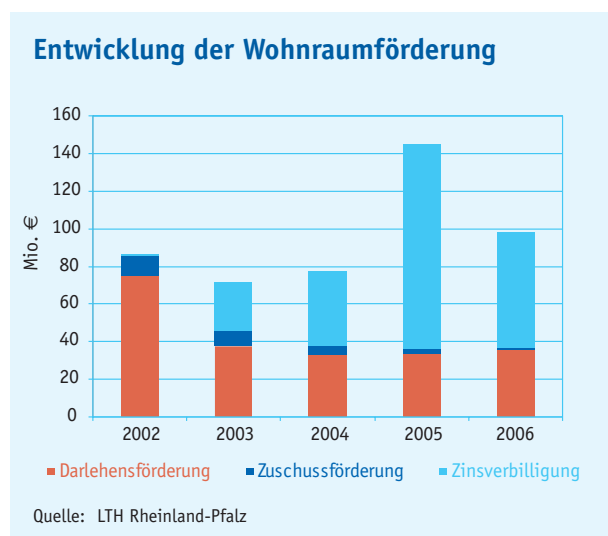
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2006

Zur Umsetzung der Programme des Landes zur Förderung von Wohnraum wurden im Jahr 2006 Fördermittel in Höhe von 43,3 Mio. € bewilligt, was einem Kreditvolumen von 98,3 Mio. € entspricht. Zwar konnte damit das überdurchschnittlich hohe Förderergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden, dennoch stieg die Anzahl der geförderten Wohneinheiten von 6.146 im Jahr 2005 auf 6.550 im Berichtsjahr. Ursache für diese Entwicklung ist eine Verschiebung der Nachfrage weg von Neubaumaßnahmen hin zur Modernisierung. Obwohl das geförderte Kreditvolumen rund ein Drittel unter dem des Vorjahres lag, stellt das Förderergebnis das zweitbeste seit dem Jahr 2000 dar.

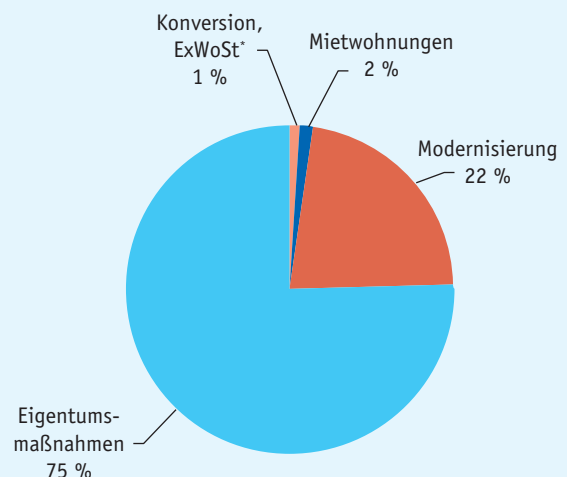
Auch in diesem Jahr entfiel mit 62,1 % ein Großteil der Förderung auf die Programme im Hausbankenverfahren. Der Anteil der Darlehensförderung lag bei 36,2 %. Um die Nachfrage optimal befriedigen zu können, stockte das Ministerium der Finanzen im Laufe des Jahres die Zinsverbilligungsprogramme wie auch die Eigentumsprogramme auf, was insbesondere zulasten der Mietwohnungsförderung ging.

Wohneigentum

Wie auch in den Jahren zuvor lag der Schwerpunkt der Wohnraumförderung bei den Eigentumsmaßnahmen. Rund



Bewilligungen nach Förderschwerpunkten im Programmjahr 2006



* Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

drei Viertel der bewilligten Mittel flossen in die Förderung von Wohneigentum.

In der klassischen Eigentumsförderung unterstützt das Land Rheinland-Pfalz Haushalte mit Kindern oder Schwerbehinderten beim Neubau bzw. Ersterwerb von selbst genutztem Wohnraum durch die Vergabe von zinsgünstigen Bau- und Aufwendungsdarlehen. Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel ist u. a. die Einhaltung bestimmter in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelter Einkommensgrenzen. Nach Bewilligung der Darlehen durch die Unteren Verwaltungsbehörden erfolgt die Auszahlung an die Bauherren durch die LTH.

Für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen der klassischen Eigentumsförderung um bis zu 30 % überschreitet, bietet das Land Rheinland-Pfalz die Förderung im Ergänzungsprogramm an. Hierbei werden von der Hausbank des Antragstellers bereitgestellte Kapitalmarktdarlehen im Zins verbilligt. Die Förderung besteht in der zwischen LTH und Hausbank für den Förderzeitraum vereinbarten Zinsgarantie. Gleichzeitig besichert die LTH das Darlehen durch eine Landesbürgschaft.

Die LTH erreicht dabei mit ihren Einkommensgrenzen je nach Programm bis zu etwa 80 % aller typischen Vierpersonenhaushalte (zwei Erwachsene, zwei Kinder) in Rheinland-Pfalz. Übrigens deckt die Einkommensgrenze für einen Fünfpersonenhaushalt im Hausbankenverfahren sogar über 90 % aller rheinland-pfälzischen Haushalte ab. Nachfolgend sind die potenziellen Kunden der Ein- bis Vierpersonenhaushalte in Rheinland-Pfalz aufgeführt.

Im Programmjahr 2006 wurden 2.217 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Dafür ist ein Kreditvolumen von insgesamt 73,9 Mio. € bereitgestellt worden. Die Unteren Verwaltungsbehörden bewilligten davon Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von insgesamt 31,9 Mio. €. Damit stieg die Nachfrage in den im Behördenverfahren umgesetzten Programmteilen im Vergleich zum Vorjahr

weiter an. Im Ergänzungsprogramm konnte das durch den Wegfall der Eigenheimzulage ungewöhnlich hohe Förderergebnis des letzten Jahres nicht erreicht werden. Die Hausbanken haben zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 42,0 Mio. € zugesagt.

Mietwohnungen

In der Mietwohnungsförderung werden Investoren zinsgünstige Bau- und Aufwendungsdarlehen bzw. Zuschüsse für den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand zur Verfügung gestellt. Durch den Einsatz dieser Mittel wird preiswerter Wohnraum für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, geschaffen. Die Mieterhaushalte dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Potenzielle Kunden der LTH in der Eigentumsförderung – Vergleich der Einkommensgrenzen mit dem Haushaltsnettoeinkommen

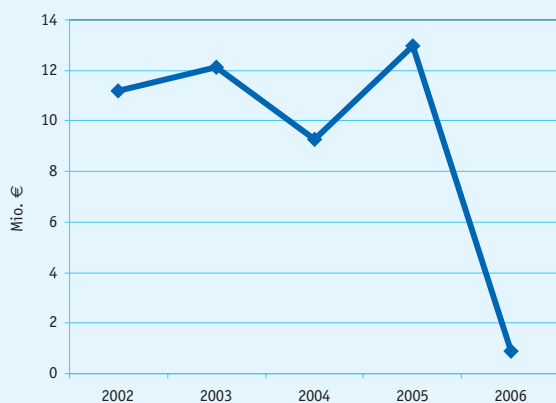
Haushaltsgröße		Direktverfahren				Hausbankenverfahren	
		Einkommensgrenze abzgl. 20 %	Haushalte Rheinland-Pfalz	Einhaltung Einkommensgrenze	Haushalte Rheinland-Pfalz	Einkommensgrenze zuzgl. 30 %	Haushalte Rheinland-Pfalz
		jährlich (€)	Anteil	jährlich (€)	Anteil	jährlich (€)	Anteil
1-Personen-Haushalt	1 Erwachsener	9.600	15,5 %	12.000	39,5 %	15.600	39,5 %
2-Personen-Haushalt	2 Erwachsene	14.400	39,5 %	18.000	55,8 %	23.400	55,8 %
	1 Erwachsener, 1 Kind	14.900	39,5 %	18.500	55,8 %	24.050	71,8 %
3-Personen-Haushalt	3 Erwachsene	17.680	39,5 %	22.100	55,8 %	28.730	71,8 %
	2 Erwachsene, 1 Kind	18.180	55,8 %	22.600	55,8 %	29.380	71,8 %
	1 Erwachsener, 2 Kinder	18.680	55,8 %	23.100	55,8 %	30.030	71,8 %
4-Personen-Haushalt	4 Erwachsene	20.960	55,8 %	26.200	71,8 %	34.060	82,5 %
	3 Erwachsene, 1 Kind	21.460	55,8 %	26.700	71,8 %	34.710	82,5 %
	2 Erwachsene, 2 Kinder	21.960	55,8 %	27.200	71,8 %	35.360	82,5 %
	1 Erwachsener, 3 Kinder	22.460	55,8 %	27.700	71,8 %	36.010	82,5 %

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2006

Die Nachfrage nach Mitteln für Mietwohnungsvorhaben ist stark gesunken. Mit bewilligten Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 0,9 Mio. € für 26 Wohneinheiten wurde in diesem Programmjahr ein historischer Tiefstand erreicht. Der Höchststand war im Jahr 1973 mit rund 7.000 geförderten Wohneinheiten zu verzeichnen.

Auch im Programm Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten fallen die Bewilligungszahlen niedriger aus als im Vorjahr. Mit diesem Förderprogramm erwirbt das Land durch die Bereitstellung von Zuschüssen Belegungsbindungen an bestehendem Wohnraum. Insgesamt wurden im Förderjahr 2006 für 116 Wohneinheiten (Vorjahr 289 Wohneinheiten) Belegungsbindungen vereinbart. Die LTH bewilligte dabei 0,6 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €).

Bewilligte Mittel für den Neubau von Mietwohnungen



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Konversion

Im Konversionsprogramm unterstützt das Land die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Wohnsiedlungen der amerikanischen und französischen Streitkräfte sowie der Bundeswehr in zivile nutzbare Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses, der es vor allem Familien mit geringem Einkommen

ermöglichen soll, dort Wohneigentum zu erwerben. Mit insgesamt 31 Wohneinheiten (Vorjahr 80 Wohneinheiten) und einem Fördervolumen von 0,7 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €) ist eine deutliche Abnahme zu verzeichnen. Die rückläufigen Bewilligungszahlen gehen unter anderem auch auf den Rückgang bei den umzubauenden Militärliegenschaften im Lande zurück. Eine dauerhafte Nachfrage wird allerdings weiterhin vom Standort Bad Kreuznach erwartet.

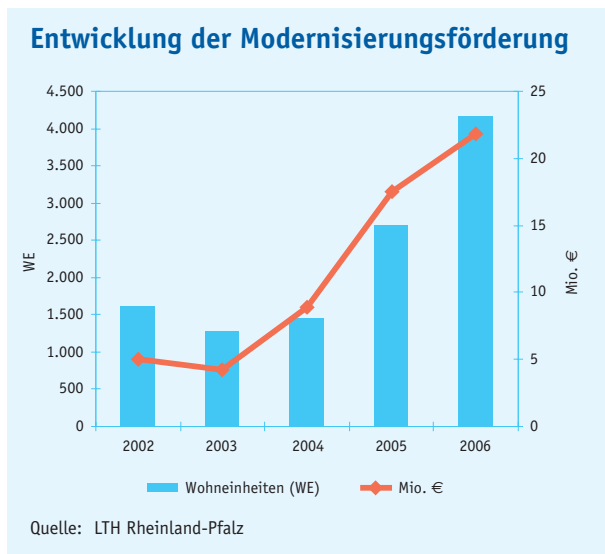
Modernisierung

Knapp drei Viertel der Wohneinheiten in Deutschland sind älter als 30 Jahre und entsprechen noch nicht dem Energiesparstandard. Vor dem Hintergrund der steigenden Öl- und Gaspreise und den immer höher werdenden Nebenkosten entscheiden sich aktuell immer mehr Haus- und Wohnungseigentümer, in energiesparende Maßnahmen zu investieren. Neue Fenster, die Lärm und Kälte abhalten, Solaranlagen zur Beheizung und Erwärmung von Brauchwasser, Wärmedämmung, verbesserte Heizungsanlagen und mehr – eine vernünftige Kombination der Maßnahmen kann helfen, Kosten zu sparen. Genau an dieser Stelle wird das Land durch seine Modernisierungsförderung unterstützend tätig.

Die zur Verfügung gestellten Fördermittel dienen der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz. Bei kleineren Investitionen erfolgt die Förderung durch Zuschüsse. Größere Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich werden in Verbindung mit dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten durch Baudarlehen unterstützt. Des Weiteren bietet das Land seit 2004 die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Zinsverbilligung an. Hier werden wie im Ergänzungsprogramm im Hausbankenverfahren Kapitalmarktdarlehen im Zins verbilligt.

Die Modernisierung nimmt in Rheinland-Pfalz einen immer größeren Stellenwert ein. Die stark gestiegene Anzahl der geförderten Wohneinheiten macht dies deutlich. Insgesamt bewilligte die LTH Fördermittel in

Höhe von 21,9 Mio. € für 4.160 Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr 2.711 Wohneinheiten). Dafür wurden Investitionszuschüsse in Höhe von 2,8 Mio. € und zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen von insgesamt 19,1 Mio. € zugesagt.



Wie energiesparende Maßnahmen mithilfe der Landesförderung umgesetzt werden können, zeigt das Modellprojekt „Hoheloostraße 1 bis 3“ der GAG AG für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein. Zwei bestehende Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren bekamen durch Umbau zeitgemäße Wohnungszuschnitte und haben nach energetischer Sanierung „Passivhausstandard“ erreicht, benötigen also keine herkömmliche Heizung mehr. Die Temperierung der Wohnungen erfolgt in der Regel durch Sonneneinstrahlung, Abwärme seiner Bewohner durch Kochen, Backen, Bügeln etc. sowie durch Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Eine Fotovoltaikanlage auf den südlich gelegenen Dachflächen produziert zusätzlich Strom aus der Sonne und macht das Gebäude so zum Energiegewinnhaus. Die Kosten für Umbau und Sanierung betragen 1,1 Mio. €. Das Land fördert das Projekt mit zinsgünstigen Wohnungsbaudarlehen in Höhe von rund 0,4 Mio. €. Die Häuser sind bereits seit April 2006 bezogen.



Passivhaus Hoheloostraße 1 – 3, Ludwigshafen
(Quelle: GAG Ludwigshafen am Rhein)



Fotovoltaikanlage Hoheloostraße 1 – 3, Ludwigshafen
(Quelle: GAG Ludwigshafen am Rhein)

Ein weiteres Beispiel bietet die Bau AG Kaiserslautern. Das so genannte „Königsviertel“ rund um die Königstraße in Kaiserslautern wurde in den Jahren 1919 bis 1928 errichtet. Die Sanierung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden 37 Häuser mit 205 Wohnungen begann im Jahr 1997. Mit der Fertigstellung ist im Jahr 2007 zu rechnen. Es wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, sodass sich die Wohnungen nun auf neuestem Standard befinden. Die Wohnungen stehen unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung: vom betreuten Wohnen für Senioren (23 Wohnungen) über eine Kindertagesstätte und Wohnungen für Familien mit Kindern bis hin zum Singlehaushalt. Für Menschen mit Behinderungen wurde



Vorderansicht Königstraße, Kaiserslautern (Quelle: Bau AG Kaiserslautern)



Rückansicht Königstraße, Kaiserslautern (Quelle: Bau AG Kaiserslautern)

ein modellhafter Lösungsansatz gefunden: Barrierefrei sind weitere 16 Wohnungen vom Hof über einen Lift und einen so genannten Laubengang zugänglich. Für die Modernisierungsmaßnahmen wurden Investitionen in Höhe von rund 25 Mio. € getätigt, für einen Neubau und ein Projekt im Rahmen des „Assisted Living“ wurden weitere 6 Mio. € aufgewendet, sodass insgesamt 31 Mio. € von der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG investiert wurden. Das Land Rheinland-Pfalz hat sich mit Fördermitteln in Höhe von 2,1 Mio. € an dem Projekt beteiligt.

Andere Fördermaßnahmen

Zur Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den Städten und Gemeinden des Landes bewilligt das Ministerium des Innern und für Sport im Rahmen der **Städtebauförderung** Mittel für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die LTH zeichnet für die Auszahlung verantwortlich. Die bewilligten Fördermittel im Programmjahr 2006 beliefen sich auf 57,8 Mio. €.

Das Programm **Experimenteller Wohnungs- und Städtebau** widmet sich Bauvorhaben mit Modellcharakter. Die Förderung erfolgt über Zuschüsse, die das Ministerium der Finanzen bewilligt. Auch hier ist die LTH für die Auszahlung zuständig. Im Jahr 2006 wurden Mittel in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. € zugesagt.

Weitere Tätigkeiten

Die LTH wirkt bei der Verwaltung von zinsgünstigen Kommundarlehen mit. Sie organisiert den Zahlungsverkehr für kommunale Darlehensgemeinschaften, die sich auf Initiative des Ministeriums der Finanzen gebildet haben, um durch die Vergrößerung des Nachfragevolumens bessere Konditionen am Kapitalmarkt zu erzielen. Im Jahr 2006 sind auf diesem Weg rund 33,1 Mio. € refinanziert worden.

Das Geschäftsfeld Forderungsverwaltung für Dritte war auch im Berichtsjahr durch Transaktionen gekennzeichnet.

Im Rahmen der Vertriebsinitiative der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz steigert die LTH ihre Anstrengungen, sämtliche Fördermittel am Markt unterzubringen. Zu diesem Zweck veranstaltete die LTH Schulungen, um die Beratungskompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhöhen.

*Ruth Möser
Fördercontrolling
LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz*

Bundesstadt Bonn

Die Region als Motor – Herausforderungen und Strategien der künftigen Stadt- und Siedlungsentwicklung in Bonn und den Kreisen Rhein-Sieg und Ahrweiler

Die Entscheidung vom 20. Juni 1991 zur künftigen Hauptstadt des wiedervereinigten Deutschlands war sicherlich ein Schock – für die Stadt Bonn genauso wie für die sie umgebende Region, in der sich in der Vergangenheit viele Institutionen, Verbände und Einrichtungen angesiedelt hatten, die die Nähe der politischen Entscheider und Entscheidungen suchten. Nun sah man sich plötzlich mit den Schreckensvisionen verlorener Arbeitsplätze, leer stehender Wohnungen und einer darbenenden Wirtschaft vor Ort konfrontiert.

Heute erlebt man Stadt und Region als lebendige und selbstbewusste Standorte von Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur, Wohnen – und nach wie vor von Bundespolitik und -verwaltung. Die Bevölkerung der Region (d. h. der Stadt Bonn, des Rhein-Sieg-Kreises sowie des Kreises Ahrweiler) hat seit 1990 um 13 % zugenommen; zurzeit leben hier ca. 1,1 Mio. Menschen¹. Seit dem Umzugsbeschluss ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bonn um mehr als 10.000 Personen gestiegen²; allein in den Jahren 1999 bis 2005 sind in der Raumordnungsregion Bonn (Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis) ca. 22.600 neue Büroarbeitsplätze entstanden, was eine Steigerung um 20 % darstellt¹. Teil dieses Umschwungs ist eine sehr aktive und beständige regionale Kooperation, die aus dem gemeinsamen Leidensdruck zu Beginn der 1990er Jahre entstanden ist, und die nun auf so soliden und erfolgreichen Füßen steht, dass sie auch die Herausforderungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte angehen kann – und die sind enorm.

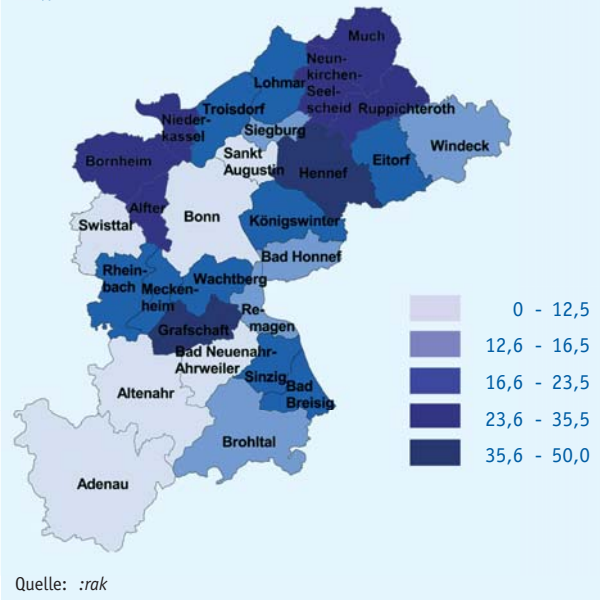
Wachsende Region

Entgegen den meisten bundesdeutschen Stadtregionen gehen alle Prognosen von einem weiterhin deutlichen Wachstum der Bevölkerung der Region aus; das Wirtschaftsforschungsinstitut empirica ag² erwartet sogar einen Anstieg von mehr als 70.000 Personen zwischen 2005 und

2020, was eine Steigerung von über 7 % innerhalb von 15 Jahren bedeutet. In Bezug auf die Zahl der Haushalte heißt dies, dass hier neben der relativen Steigerung durch die rechnerische und tatsächliche Verkleinerung der einzelnen Haushalte aufgrund der Änderung der Lebensstile, die vielen Regionen trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen noch einige Jahre einen steigenden Bedarf an Wohnungen bescheren wird, auch noch die absolute Bevölkerungsentwicklung in die gleiche, nämlich steigende Richtung wirkt. Auf dieser Grundlage hat empirica eine Zunahme der Haushalte zwischen 2003 und 2020 um 20 % errechnet. Selbst wenn sich dieser Wert nicht realisieren sollte, so weist er aber dennoch in die Richtung eines weiterhin deutlich wachsenden Bedarfs an Wohnungen.

Bevölkerungsentwicklung 1987 - 2005

in %



Die Entwicklung wird in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler nicht gleichmäßig verlaufen, ebenso wie sie bereits in der Vergangenheit äußerst heterogen war. So gab es Städte und Gemeinden wie das Oberzentrum Bonn

¹ Die Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn 2007: Bonn – Jahreswirtschaftsbericht 2007

² empirica ag: Wohnungsmarktsstudie (Erweiterung) für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, 2007

oder auch periphere Verbandsgemeinden wie Adenau und Altenahr, die sich im Zeitraum von 1975 bis 2003 mit einem Plus von weniger als 10 % deutlich unterproportional positiv entwickelt haben; andere, wie die Stadt Meckenheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bonn, haben ihre Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt. Aber auch die anderen direkt an das Oberzentrum Bonn angrenzenden Gemeinden zeigen deutlich überdurchschnittliche Entwicklungen. Dies deutet auf einen auch in dieser Region vorherrschenden Suburbanisierungstrend hin, andererseits aber auch auf die aufgrund des Wachstumsdrucks notwendige Hinwendung zu Raumstrukturen eines polyzentrischen Siedlungsgefüges (Stichwort: dezentrale Konzentration).

Und auch der Zuwachs der kommenden Jahre wird sich nicht gleichmäßig in der Region verteilen. Diese Herausforderung steuernd aufzunehmen und allzu großen Konkurrenzen und Verwerfungen innerhalb der Region vorzubeugen haben sich nun die Stadt Bonn und die Landkreise Rhein-Sieg und Ahrweiler gemeinsam zur Aufgabe gemacht. Sie stützen sich dabei auf die inzwischen schon langjährige und geübte Kooperation im „Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr“, kurz „:rak“ genannt, die den Strukturwandel der besonderen Art der vergangenen Jahre aktiv begleitet und geprägt hat.

Regionale Kooperation

Der :rak ist eine freiwillige Kooperation aller 28 Städte, Gemeinden, Verbandsgemeinden und der Kreise der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Ziel ist die ergebnisorientierte Steuerung und Förderung einer nachhaltigen Raumentwicklung der gesamten Region. Dieser verbal etwas sperrige Anspruch hat sich über gemeinsam abgestimmte Strategien und Projekte insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnen und Infrastruktur hin zu einem gemeinsamen regionalen Problem- und Handlungsbewusstsein entwickelt, das die Grundlage für die Bewältigung der beschriebenen Herausforderungen sein wird.

Entscheidendes Charakteristikum ist dabei die Freiwilligkeit der Selbstbindung und das Handeln fernab formalisierter bzw. gesetzlich verankerter Verfahren. Stattdessen werden gemeinsame Ziele und angestrebte Qualitäten beispielsweise im Wohnungsbau oder in der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in einem breiten Diskussionsprozess definiert. Die Ergebnisse haben Empfehlungscharakter, die dann in den kommunalen Entscheidungsgremien entsprechend umgesetzt werden.

Jenseits der nicht vorhandenen Formalisierungen und Formalismen gibt es jedoch Umgangsformen, die sich in den letzten Jahren als „fünf rheinische Regeln“ der freiwilligen Kooperation herausgebildet haben:

- Lösbare Aufgaben: Nicht umsonst lagen die frühen Handlungsschwerpunkte des :rak im Wohnungsbaubereich, also dort, wo es Wachstum zu verteilen gab. Konfliktreichere Themen wie die Einzelhandelsentwicklung kamen später, als gemeinsame Erfahrungen und Vertrauen eine entsprechende Basis geschaffen hatten.
- Flexibilität der Projekte: Projekte werden dann durchgeführt, wenn sich eine ausreichende Zahl von Kommunen beteiligt. Setzen einzelne Kommunen andere Schwerpunkte oder sehen sich nicht betroffen, so führt dies keineswegs zu einem Ausschluss der betreffenden Kommune oder zum Ende des Projektes.
- Produktive Konflikte: Natürlich räumt die Zusammenarbeit im :rak längst nicht alle Konkurrenzen und Konflikte zwischen den Kommunen aus dem Weg. Ist trotz aller Offenheit bei der Formulierung der jeweiligen Interessen keine Einigung möglich, so stehen selbstverständlich die normalen Wege der Konfliktlösung vom Planverfahren bis hin zum interkommunalen Rechtsstreit offen.
- Externe Moderation gerade bei komplexen Themen: Die professionelle Hilfe ist gerade bei konflikt-

trächtigen Themen sinnvoll und gewährleistet einen produktiven Arbeits- und Kommunikationsstil. Sie dient der Schaffung von Vertrauen, der erhöhten Zielorientierung sowie der Präzisierung und Realisierbarkeit der Ergebnisse.

- **Konzertierte Eigenständigkeit:** Planungshoheit und kommunale Eigenständigkeit werden nicht zur Disposition gestellt. Vielmehr geht es darum, Spielräume zu nutzen, die erst durch die regionale Abstimmung gewonnen werden, so etwa die gemeinsame Außendarstellung, gemeinsam eingeworbene Fördermittel oder auch den schnelleren Abstimmungsprozess innerhalb der Region.

Handlungskonzept Wohnen 2020

Eine besondere Tradition und Vertiefung in der Arbeit des :rak hat inzwischen das Themenfeld der Wohnungs(bau)entwicklung erlangt. Dass dies auch in der Zukunft einen Schwerpunkt der Arbeit darstellen wird, machen die geschilderten aktuellen Zahlen deutlich, auf die im Sinne einer nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung adäquat reagiert werden soll. Daher sind die beteiligten Kommunen seit 2006 mit der Erarbeitung des „regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020“ befasst. Ziel ist der Aufbau eines regionalen Wohnbauflächen- und Freiflächenmanagements, das die tief greifenden Veränderungsprozesse – soweit möglich – steuernd aufgreift. Denn auch wenn die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung deutlich nach oben weisen, so gibt es doch auch hier auf jeden Fall mittelfristig Verschiebungen in der Altersstruktur und in der Zusammensetzung der Bewohner. Gleichzeitig ist eine Ausdifferenzierung der Lebens- und damit auch Wohnentwürfe zu beobachten, sodass sich die Region nicht nur über die zur Verfügung stehenden Quantitäten und die Standorte des weiteren Neubaus Gedanken machen muss, sondern auch über die nachgefragten Qualitäten. Denn trotz aller Prognosen steht auch diese Region in der Konkurrenz um Menschen und Arbeitskräfte – eine langfristige Bindung

an die Region macht also die erforderlichen Kapazitäten an den richtigen Standorten mit den nachgefragten Qualitäten notwendig. Diese bedarfsorientierte Ausweisung von Entwicklungsflächen muss jedoch gleichzeitig in einem Rahmen stattfinden, der einer dispersen Entwicklung in die Fläche hinein entgegenwirkt, um auch vorhandene Freiräume als weiche Standortfaktoren zu erhalten und zu fördern.

In unterschiedlichen Veranstaltungen werden die jeweiligen (Zwischen-)Ergebnisse der Fachberater³ durch die Vertreter der beteiligten Kommunen, aber auch durch eine Vielzahl Externer aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, aus der Regionalplanung und -wissenschaft u. a. zusammengetragen, diskutiert, weiterentwickelt und bewertet. Zum jetzigen Zeitpunkt (Juli 2007) liegen nach verschiedenen Szenarien erste Leitbildentwürfe vor, die bis zum Ende des Jahres soweit konkretisiert werden, dass daraus das regionale Handlungskonzept als Grundlage der weiteren strategischen Steuerung innerhalb der gesamten Region und der einzelnen Kommunen sowie einer Vielzahl von (Impuls-)Projekten formuliert und beschlossen werden kann.

Die Stadt Bonn beispielsweise ist bereits dabei, aufbauend auf der regionalen Arbeit und vor dem Hintergrund der eigenen Potenziale und Grenzen ein kommunales Handlungskonzept zu entwickeln, das, spezifiziert für eine Auswahl von Zielgruppen, sehr konkrete Empfehlungen für die Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile und Quartiere formulieren sowie Anstöße zu einer Vielzahl von Projekten geben wird.

Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein Thema, das die kommunale Planungspraxis der letzten Jahre wesentlich bestimmt hat, sind die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor. Der Boom der Discounter, die zunehmende Filialisierung, die Ausdünnung des Angebotes in der Fläche, der Trend zu immer großflächigeren Markt Konzepten etc. schlagen sich natürlich

³ Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): Kleinräumige Prognosezahlen zur innerregionalen Entwicklung; Geographisches Institut der Universität Bonn (Prof. Dr. Wiegandt); u. a. Nachfrage- und Angebotstypen; Universität Kaiserslautern, Fachbereich Raum- und Umweltplanung (Prof. Dr. Troeger-Weiß): Möglichkeiten einer nachhaltigen räumlichen Verteilung der Siedlungsflächen

auch in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler nieder und führen zu immer neuen Diskussionen um Standorte, Sortimente und Betriebsgrößen. Dass hier auch eine regionale Abstimmung sinnvoll und notwendig ist, liegt auf der Hand. Daher sollte ein präventives regionales Strategiekonzept erarbeitet werden, dessen Handlungs- und Verfahrensvorschläge vor allem die folgenden Ziele verfolgen:

- Dauerhafte Sicherung der Grundversorgung in ländlichen und peripheren Teilräumen, aber auch in den einzelnen Stadtteilen der zentralen Orte
- Innenstadtverträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels
- Sicherung der Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Aufwertung und Stärkung historisch gewachsener zentraler Bereiche durch ergänzende Kultur- und Freizeitangebote

Herzstück und zentrales Ergebnis des Konzeptes sind neben inhaltlichen Verabredungen zu Strategien hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Vereinbarung eines Verfahrensablaufs mit Prüfkriterien sowie Informations- und Konsultationswege, die die konstruktive Diskussion über strittige Vorhaben in den Teilräumen gewährleisten. Kommt es auf diesem Wege zu einem regionalen Konsens, so begünstigt dies in jedem Fall die formalrechtliche regionalplanerische Behandlung erheblich. Im negativen Fall wird mit Sicherheit eine sehr kritische Prüfung durch die Regionalplanung erfolgen.

Der nordrhein-westfälische Landtag hat im Juni 2007 mit der Einfügung des neuen § 24a in das Landesentwicklungsprogramm konkrete Anforderungen der Regionalplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert. Hier sind auch „Regionale Einzelhandelskonzepte“ vorgesehen, und zwar gerade für diejenigen Fälle, die nicht den zentralen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechen. Nun soll in den nächsten

Monaten geprüft werden, welche Auswirkungen dies auf die eigenen Festlegungen haben wird.

Ausblick

Es wird deutlich: Nach 1991 sind die Lichter in Bonn und der Region nicht ausgegangen. Der ganz besondere Strukturwandel ist in großen Teilen bewältigt und konstruktiv genutzt worden. Aber auch heute kommen auf die Region, genauso wie auf alle bundesdeutschen Städtereionen, gewaltige Herausforderungen durch die sich ändernden demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen räumlicher Entwicklung zu. Wohnen und Einzelhandel sind hier nur zwei Themen von vielen. Doch die Kommunen in der Region sehen sich mit dem regionalen Instrument, das sie sich in den vergangenen Jahren durch das Suchen und Finden gemeinsamer Antworten selbst erarbeitet haben, gut aufgestellt, um in der Konkurrenz um Menschen, Arbeit und Unternehmen auch in Zukunft bestehen und weiter prosperieren zu können.

Jeannette Wagner

Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn

Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn

Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Telefon: 0228 77-2340

Telefax: 0228 77-5836

E-Mail: jeannette.wagner@bonn.de

Internet: www.wohnregion-bonn.de

Anhang 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	2002	2003	2004	2005	2006
Rheinland-Pfalz	4.057.727	4.058.682	4.061.105	4.058.843	4.052.860
Ahrweiler	130.772	130.900	130.976	130.467	129.520
Altenkirchen	137.410	137.285	136.892	136.425	135.752
Alzey-Worms	126.103	126.772	126.814	126.328	126.058
Bad Dürkheim	134.726	134.818	135.061	135.116	134.628
Bad Kreuznach	158.047	158.389	158.746	158.319	157.811
Berncastel-Wittlich	114.293	114.160	114.389	113.960	113.466
Birkenfeld	89.932	89.471	88.755	87.783	87.007
Cochem-Zell	65.998	66.062	66.067	65.732	65.282
Donnersberg	78.942	79.215	79.317	78.825	78.320
Eifelkreis Bitburg-Prüm	96.098	95.850	95.762	95.982	95.409
Frankenthal (Stadt)	47.699	47.564	47.516	47.225	46.938
Germersheim	124.669	124.852	125.348	125.268	125.425
Kaiserslautern	110.145	110.029	109.637	109.202	108.364
Kaiserslautern (Stadt)	99.469	99.095	99.182	98.372	98.044
Koblenz (Stadt)	107.891	107.608	107.039	106.501	105.888
Kusel	78.111	77.667	77.184	76.541	75.809
Landau (Stadt)	41.396	41.502	41.821	42.028	43.048
Ludwigshafen (Stadt)	162.436	162.836	163.383	163.343	163.560
Mainz (Stadt)	186.103	185.532	186.061	194.372	196.425
Mainz-Bingen	197.739	198.824	200.112	200.486	200.938
Mayen-Koblenz	213.052	213.249	213.963	213.667	213.236
Neustadt (Stadt)	53.892	53.939	53.894	53.628	53.506
Neuwied	185.653	185.739	186.046	185.259	184.518
Pirmasens (Stadt)	44.367	43.971	43.637	43.137	42.427
Rhein-Hunsrück	106.018	106.094	106.076	105.705	105.050
Rhein-Lahn	129.684	129.486	129.022	128.095	127.218
Rhein-Pfalz	148.060	148.270	148.718	148.902	149.187
Speyer (Stadt)	50.156	50.247	50.347	50.501	50.648
Südliche Weinstraße	110.276	110.524	110.938	110.639	110.211
Südwestpfalz	105.168	104.730	104.018	103.309	102.512
Trier (Stadt)	100.234	100.180	100.163	99.843	103.518
Trier-Saarburg	138.836	139.280	139.613	139.932	140.265
Vulkaneifel	64.241	64.285	63.934	63.646	63.161
Westerwald	203.154	203.636	203.925	203.541	202.657
Worms (Stadt)	81.111	81.100	81.250	81.545	82.212
Zweibrücken (Stadt)	35.846	35.521	35.499	35.219	34.842

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 2

Baugenehmigungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2006 (mit Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden ¹			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	13.699	12.250	3.545	2.663	502
Ahrweiler	446	352	129	87	5
Altenkirchen	251	285	19	98	1
Alzey-Worms	431	389	105	101	8
Bad Dürkheim	378	333	124	69	111
Bad Kreuznach	517	469	112	124	24
Berncastel-Wittlich	471	431	83	118	4
Birkenfeld	154	189	4	40	1
Cochem-Zell	345	352	36	69	8
Donnersberg	205	232	18	45	74
Eifelkreis Bitburg-Prüm	543	460	107	87	9
Frankenthal (Stadt)	99	105	20	21	1
Germersheim	591	533	176	74	6
Kaiserslautern	736	726	80	53	6
Kaiserslautern (Stadt)	147	186	80	31	10
Koblenz (Stadt)	335	154	217	34	1
Kusel	275	296	26	59	4
Landau (Stadt)	213	95	152	74	4
Ludwigshafen (Stadt)	245	192	115	35	79
Mainz (Stadt)	699	284	505	64	15
Mainz-Bingen	938	835	203	144	54
Mayen-Koblenz	825	804	139	151	10
Neustadt (Stadt)	124	120	41	43	-8
Neuwied	484	483	95	148	-3
Pirmasens (Stadt)	32	37	9	27	9
Rhein-Hunsrück	385	398	40	128	3
Rhein-Lahn	226	225	41	51	0
Rhein-Pfalz	667	595	182	79	7
Speyer (Stadt)	106	72	57	27	4
Südliche Weinstraße	418	406	142	117	8
Südwestpfalz	250	279	15	54	11
Trier (Stadt)	281	188	114	44	7
Trier-Saarburg	815	675	208	84	2
Vulkaneifel	214	217	38	85	17
Westerwald	625	661	39	155	7
Worms (Stadt)	165	147	42	27	2
Zweibrücken (Stadt)	63	45	32	16	1

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 3

Baufertigstellungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2006 (mit Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden ¹			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	14.390	13.395	3.176	2.759	270
Ahrweiler	328	327	42	78	3
Altenkirchen	345	364	56	98	0
Alzey-Worms	328	326	46	65	5
Bad Dürkheim	475	412	143	86	2
Bad Kreuznach	532	536	106	155	8
Berncastel-Wittlich	453	440	47	95	1
Birkenfeld	178	196	14	45	1
Cochem-Zell	556	557	38	79	3
Donnersberg	222	221	24	40	76
Eifelkreis Bitburg-Prüm	445	437	42	113	8
Frankenthal (Stadt)	119	113	46	48	2
Germersheim	566	473	208	105	6
Kaiserslautern	638	640	56	53	5
Kaiserslautern (Stadt)	404	155	278	22	0
Koblenz (Stadt)	423	176	289	33	-2
Kusel	185	214	7	42	1
Landau (Stadt)	110	127	34	54	5
Ludwigshafen (Stadt)	218	232	76	29	1
Mainz (Stadt)	335	178	199	26	-3
Mainz-Bingen	893	914	123	138	26
Mayen-Koblenz	1.235	1.196	212	120	15
Neustadt (Stadt)	103	92	57	38	-1
Neuwied	649	624	128	174	10
Pirmasens (Stadt)	49	61	9	20	8
Rhein-Hunsrück	423	443	41	128	4
Rhein-Lahn	382	381	78	106	16
Rhein-Pfalz	670	621	182	97	6
Speyer (Stadt)	81	74	19	25	-2
Südliche Weinstraße	588	543	153	150	39
Südwestpfalz	309	328	40	65	6
Trier (Stadt)	274	111	184	50	2
Trier-Saarburg	721	718	61	64	2
Vulkaneifel	224	237	30	131	7
Westerwald	765	771	60	157	10
Worms (Stadt)	123	109	48	17	0
Zweibrücken (Stadt)	41	48	0	13	0

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

Anhang 4

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

	Wohneinheiten			Mittel in Mio. €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Wohneigentum	1.553	2.761	2.217	56,6	111,4	73,9
<i>davon Zinsverbilligung¹</i>	1.038	2.444	1.649	33,2	93,3	42,0
Mietwohnungen	348	594	142	10,0	14,3	1,5
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	152	289	116	0,7	1,3	0,6
Konversion	83	80	31	1,9	1,9	0,7
Modernisierung	1.461	2.711	4.160	8,9	17,5	21,9
<i>davon Modernisierung mit Belegungsbindung¹</i>	121	–	–	0,8	–	–
<i>davon Modernisierung mit Zinsverbilligung</i>	362	1.372	2.303	6,5	15,4	19,1
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	–	–	–	0,1	0,0	0,3
Summe Landeswohnungsbaufonds	3.445	6.146	6.550	77,5	145,1	98,2
Städtebauförderung	–	–	–	53,8	47,0	57,8
Gesamtsumme	3.445	6.146	6.550	131,3	192,1	156,0



Anhang 5

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2006 Darlehensförderung, ohne Sanierungsdarlehen

Stadt/Kreis	Wohneinheiten		Wohneinheiten insgesamt
	Darlehensförderung	Zinsverbilligung	
Rheinland-Pfalz	565	1.649	2.214
Ahrweiler	10	112	122
Altenkirchen	26	16	42
Alzey-Worms	16	26	42
Bad Dürkheim	9	35	44
Bad Kreuznach	19	115	134
Berncastel-Wittlich	10	34	44
Birkenfeld	18	58	76
Cochem-Zell	5	31	36
Donnersberg	9	20	29
Eifelkreis Bitburg-Prüm	22	43	65
Frankenthal (Stadt)	1	25	26
Germersheim	40	74	114
Kaiserslautern	22	50	72
Kaiserslautern (Stadt)	11	42	53
Koblenz (Stadt)	11	45	56
Kusel	52	24	76
Landau (Stadt)	3	19	22
Ludwigshafen (Stadt)	7	46	53
Mainz (Stadt)	10	17	27
Mainz-Bingen	11	54	65
Mayen-Koblenz	36	128	164
Neustadt (Stadt)	4	21	25
Neuwied	52	100	152
Pirmasens (Stadt)	4	9	13
Rhein-Hunsrück	19	79	98
Rhein-Lahn	24	21	45
Rhein-Pfalz	10	53	63
Speyer (Stadt)	5	15	20
Südliche Weinstraße	15	47	62
Südwestpfalz	3	34	37
Trier (Stadt)	9	24	33
Trier-Saarburg	19	37	56
Vulkaneifel	5	41	46
Westerwald	33	136	169
Worms (Stadt)	14	14	28
Zweibrücken (Stadt)	1	4	5

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

bauforum



Rheinland-Pfalz



Impressum

Herausgeber

LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz
– Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz –
Löwenhofstraße
55098 Mainz
Telefon: 06131 13-2100
Telefax: 06131 13-3005
E-Mail: LTH@lth-rlp.de
Internet: www.lth-rlp.de

Design und Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

Redaktion

Rainer Richarts (verantwortlich)
Claudia Belz
Astrid Gibbert
Ralf Götz
Ruth Möser

Wir danken

dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz
dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
der LBBW Landesbank Baden-Württemberg

für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre

Mainz, im September 2007