

bauforum



Rheinland-Pfalz



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2011



Ahrweiler · Altenkirchen · Alzey-Worms · Andernach · Bad Dürkheim · Bad Kreuznach · Berncastel-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

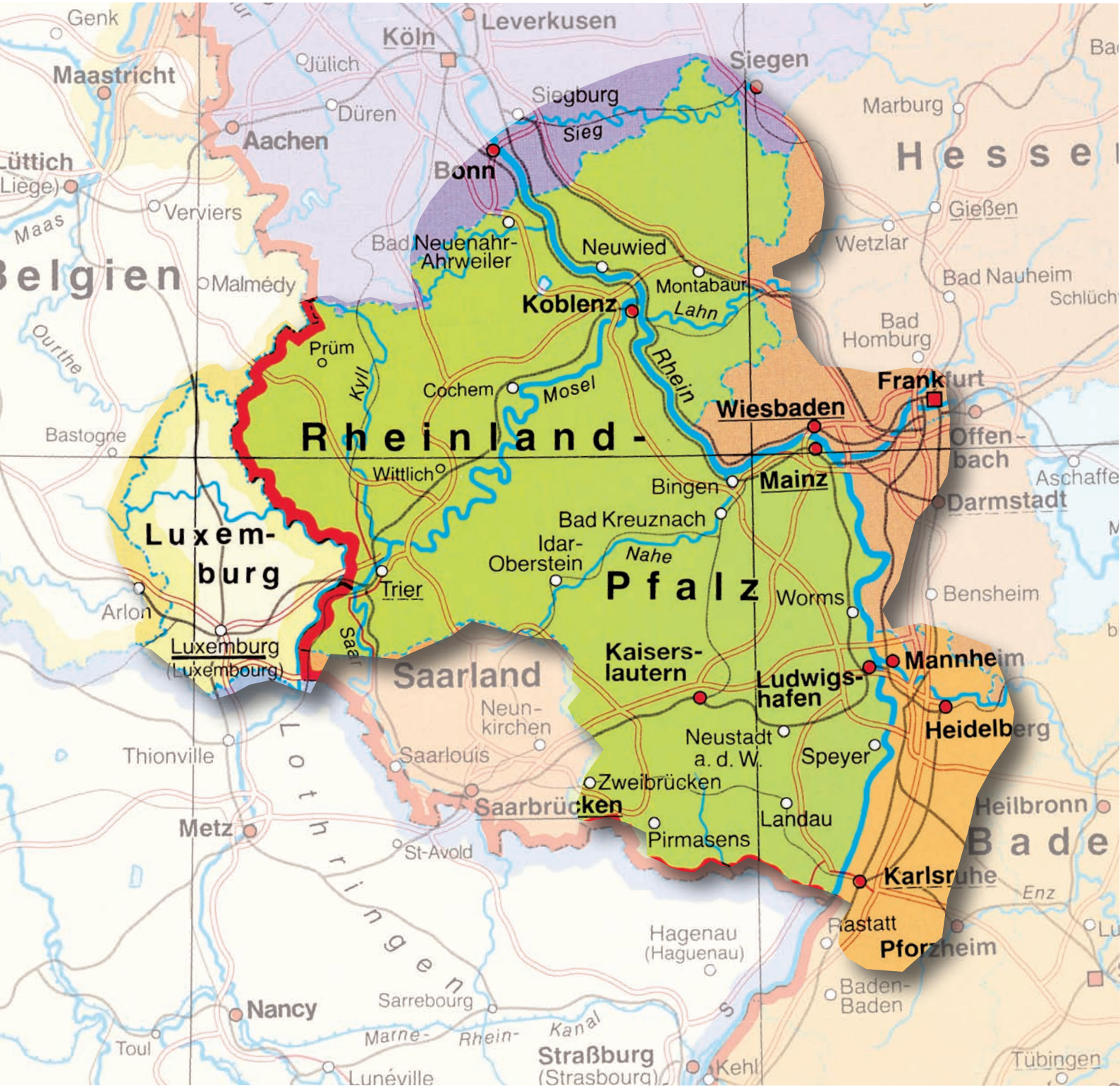
LTH

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2011

Bericht für das Bauforum Rheinland-Pfalz über das Jahr 2010

Erstellt von der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4	Grenzüberschreitende Zusammenarbeit am Beispiel des „Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal“	35
Die konjunkturelle Entwicklung	6	Anhang	39
Wohnkaufkraftstudie Rheinland-Pfalz	11	Impressum	46
Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen	24		
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2010	30		

bauforum



Rheinland-Pfalz



Vorwort

Im Berichtsjahr 2010 hat die vorausgegangene Finanz- und Wirtschaftskrise auch den Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz, wenngleich mit unterschiedlichen Impulsen, bestimmt. Die deutsche Bauwirtschaft, die von der Finanz- und Wirtschaftskrise zunächst nur am Rande erfasst worden war, hat im Verlauf des Jahres 2010 insbesondere von öffentlichen Aufträgen profitiert. Da die beiden Konjunkturpakete der Bundesregierung überwiegend auf Maßnahmen im Bestand zielten, kamen sie zunächst in erster Linie dem Bauneben-gewerbe zugute. Im Wohnungsbau dagegen weisen die Fertigstellungszahlen in Rheinland-Pfalz für das Gesamtjahr 2010 den niedrigsten Stand seit 1950 aus – wohl eine direkte Folge der Krise. Diese Entwicklung deutete sich bereits im Jahr 2009 an, als mit den historisch niedrigsten Baugenehmigungszahlen ein neuer Tiefpunkt erreicht wurde. Bereits in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres nahmen allerdings die Zahlen für die Freigabe von Wohngebäuden mit zweistelligen Zuwachsraten bei Mietwohnungen und Eigentumswoh-nungen wieder deutlich zu. Mittlerweile liegen die Bau-genehmigungszahlen auf einem Sechs-Jahres-Hoch. Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ist die Nach-frage parallel gestiegen, sodass zur Jahresmitte 2011 bereits das Endergebnis des Jahres 2010 überschritten wurde.

Die zwölfte Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz bringt einige Neuerungen. Unsere Ana-lyse beginnt auch weiterhin mit dem Bericht über die konjunkturelle Entwicklung. Der Schwerpunkt liegt nunmehr auf dem Konjunkturverlauf der Bauwirtschaft im Land Rheinland-Pfalz und ist auszugsweise dem Bericht des Statistischen Landesamtes „Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2010“ entnommen, den wir mit Ein-willigung des Amtes zitieren dürfen. Wegen beruflicher Veränderungen steht uns der bisherige Autor Dr. Tho-

mas Gitzel, der in seinen Berichten die Auswirkungen auf die Baukonjunktur unter globalen, europäischen sowie deutschen und rheinland-pfälzischen Aspekten fokussierte, nicht mehr zur Verfügung.

Auf Empfehlung der IRP Immobiliengesellschaft Rhein-land-Pfalz mbH veröffentlichen wir ihren auf einen wich-tigen Einzelaspekt der Nachfrage bezogenen Bericht, der den Titel „Wohnkaufkraftstudie Rheinland-Pfalz“ trägt. Er tritt an die Stelle der Reihe „Die aktuelle Woh-nungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz“. So bedeutend eine solche Analyse für den städtischen Bereich ist, so wird es auch in Zukunft im ländlichen Raum Nischen geben, in denen Bauherren nur deshalb tätig werden, weil sie ein Grundstück geerbt haben und mit Nach-barschaftshilfe bauen.

Als dritte Neuerung enthält das Heft einen Bericht des Landrates Günter Kern, Rhein-Lahn-Kreis, zum Thema „Grenzüberschreitende Zusammenarbeit am Beispiel des Zweckverbandes Oberes Mittelrheintal“. Nachdem in der Vergangenheit die fünf an Rheinland-Pfalz an-grenzenden Wirtschaftszentren mit ihren Auswirkun-gen auf das Land präsentiert worden waren, richtet sich nun der Blick nach innen: Dieses Mal geht es um das Welterbe Oberes Mittelrheintal, das überwiegend in Rheinland-Pfalz liegt und zur Zusammenarbeit links- und rechtsrheinischer Gebiete des Landes Rheinland-Pfalz sowie Hessens führt. Nicht vorrangig die Wirt-schaft, sondern Natur und Kultur sind die treibenden Kräfte der Entwicklung am Mittelrhein.

In gewohnter Weise erscheint wiederum der Bericht über die soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz, geschrieben von Michael Back, dem Leiter der Abtei-lung Markt in der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH).

Als Gesellschafter des Bauforums liefert Andreas Gröhbühl für den VdW Rheinland-Westfalen einen Beitrag über die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen.

Zum Stichtag 9. Mai 2011 fand die Erhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 statt. Es wird noch ein bis zwei Jahre dauern, bis die erhobenen Daten ausgewertet sind und in die Wohnungsmarktanalyse Eingang finden. Auf das Ergebnis dürfen wir gespannt sein. Vor 24 Jahren jedenfalls brachte die letzte Gebäude- und Wohnungszählung bundesweit einen Minderbestand an Wohnungen von einer Million gegenüber der fortgeschriebenen Schätzung und führte letztlich zum Rücktritt des Bauministers. Der Abstand zu der vorangegangenen Zählung im Jahre 1970 betrug allerdings nur 17 Jahre. Vielleicht gilt auch hier die Weisheit: „Man muss nur lange genug warten, bis die ursprüngliche Prognose wieder stimmt.“

Den Autoren dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz gilt mein Dank, besonders Peter Bentz, Ministerium der Finanzen, und Holger Schmidt, Statistisches Landesamt. Da ich Ende September 2011 aus der LTH ausscheide, ist dies der letzte von insgesamt zwölf in meiner Verantwortung herausgegebenen Berichten, und ich bedanke mich bei allen Leserinnen und Lesern.

Rainer Richarts
Vorsitzender des Vorstandes
Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)

Die konjunkturelle Entwicklung

Die Immobilien- und Finanzkrise in den USA hat im Winterhalbjahr 2008/2009 zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung geführt. Die deutsche wie auch die rheinland-pfälzische Wirtschaft haben die globale Wirtschaftskrise schneller als erwartet überwunden. Insbesondere über die Exporte hat der weltweite Aufschwung auch die heimische Wirtschaft erfasst. Durch das kräftige Wirtschaftswachstum im Berichtsjahr konnte der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Rheinland-Pfalz rasch wieder ausgeglichen und das Vorkrisenniveau erreicht werden.

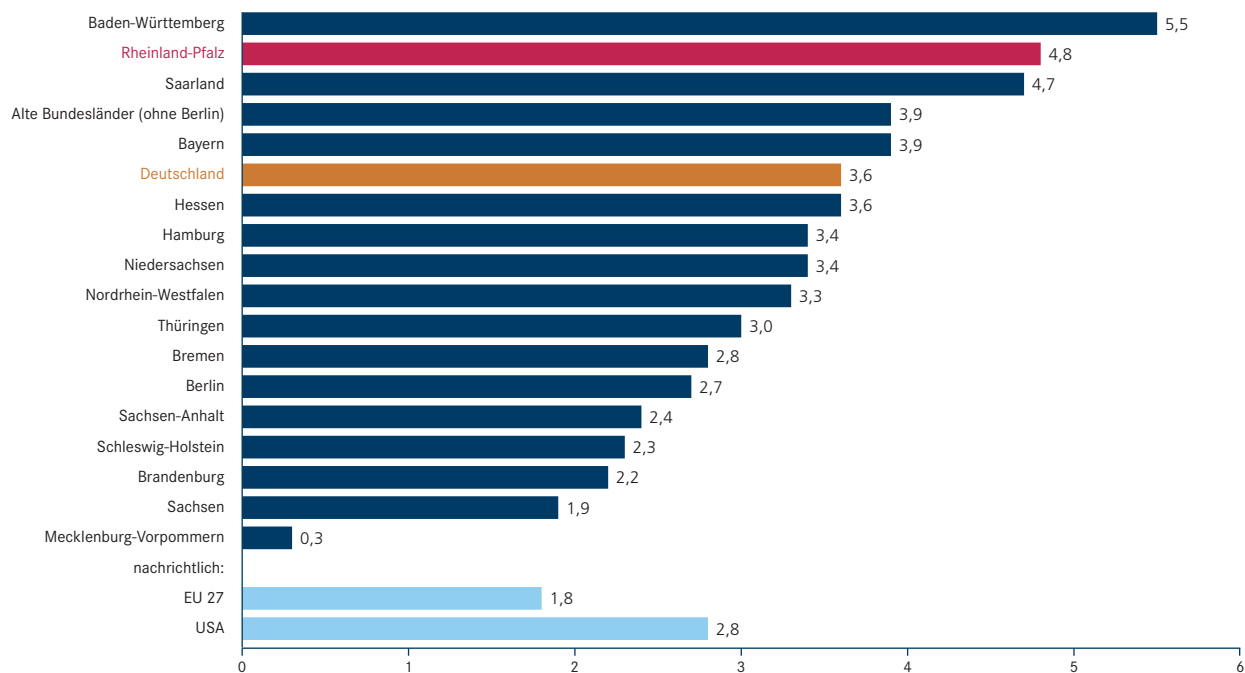
Aufschwung nach der Krise

Die rheinland-pfälzische Wirtschaft hat sich von dem stärksten wirtschaftlichen Einbruch der Nachkriegszeit überraschend schnell erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2010 preisbereinigt um 4,8%, nachdem es im Jahr 2009 um 4,3% geschrumpft war.

Nach dieser ersten noch vorläufigen Berechnung des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ lag das rheinland-pfälzische Wachstum über dem durchschnittlichen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (+3,6%) und auch über

Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt 2010 nach Ländern

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

dem der alten Länder ohne Berlin (+3,9%). In den neuen Ländern ohne Berlin, die von der Rezession nicht ganz so stark betroffen waren, wuchs die Summe der erbrachten wirtschaftlichen Leistung preisbereinigt um 2%.

Die Folgen der internationalen Wirtschaftskrise hatten vor allem die industriestarken alten Länder zu spüren bekommen: In den alten Ländern ohne Berlin war der Einbruch 2009 mit -5,1% erheblich stärker als in den neuen Ländern ohne Berlin mit -3,3%.

Nominal stieg das Bruttoinlandsprodukt in Rheinland-Pfalz im vergangenen Jahr um knapp 5,6 Mrd. € bzw. 5,4% auf 107,6 Mrd. € (Deutschland: +4,2%). Damit lag der Wert der in Rheinland-Pfalz erbrachten wirtschaftlichen Leistung im Berichtsjahr über dem Niveau des Jahres 2008. Vielfach war erwartet worden, dass das Aufholen des starken Einbruchs der Wertschöpfung mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde. Der Anteil des Landes am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag im Berichtsjahr wie schon in den vorangegangenen Jahren bei 4,3%.

Baugewerbe

Das Baugewerbe hat 2010 in Rheinland-Pfalz 4,4 Mrd. € zur Bruttowertschöpfung beigetragen, das sind 4,5% der gesamten Wertschöpfung (Deutschland: 4,1%). Im Berichtsjahr ist die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes um 0,9% gesunken (Deutschland: +0,5%); im Krisenjahr 2009 war sie noch um 5% gestiegen (Deutschland: +2,6%). Im Berichtsjahr wurde die Wert-

schöpfung des Baugewerbes von 113.000 Arbeitskräften erbracht (6,1% aller Erwerbstätigen). Im Gegensatz zu den anderen Branchen des produzierenden Gewerbes, in denen die Zahl der Erwerbstätigen 2010 um durchschnittlich 1,4% zurückgegangen ist, hat die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe um 1,9% zugelegt.

Beschäftigung im Bauhauptgewerbe nimmt weiter zu

In den Fachstatistiken zum Baugewerbe werden Ergebnisse zum Bauhauptgewerbe und zum Ausbaugewerbe veröffentlicht, und zwar für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten. In Rheinland-Pfalz haben diese Betriebe im Berichtsjahr insgesamt 4,1 Mrd. € umgesetzt.¹ Zu dem Gesamtumsatz des statistisch erfassten Baugewerbes hat das Bauhauptgewerbe zwei Drittel und das Ausbaugewerbe ein Drittel beigetragen.

Im Bauhauptgewerbe hat sich die Zahl der statistisch erfassten Betriebe im Jahr 2010 um 2% auf 359 Betriebe erhöht (Deutschland: +1,3%). Die baugewerblichen Umsätze dieser Betriebe gingen im Berichtsjahr merklich zurück. Im Vergleich zu 2009 verringerten sie sich um 4,4% auf 2,7 Mrd. € (Deutschland: -2,3%). Wesentliche Ursache für diesen kräftigen Umsatzrückgang bei einem insgesamt wieder positiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld dürfte das Auslaufen der Konjunkturpakete gewesen sein, die von Bund, Ländern und Kommunen in der Krise aufgelegt worden waren und von denen vor allem die Baubranche profitiert hatte. Im Krisenjahr hatten die konjunkturstützenden Maßnahmen noch zu einem Umsatzplus von 2,8% geführt (Deutschland 2009: -4%).

¹Nach einer groben Schätzung (auf der Basis von Ergebnissen aus dem Jahr 2008) dürfte der Umsatz des gesamten Baugewerbes in Rheinland-Pfalz im Berichtsjahr bei 9 bis 10 Mrd. € liegen.

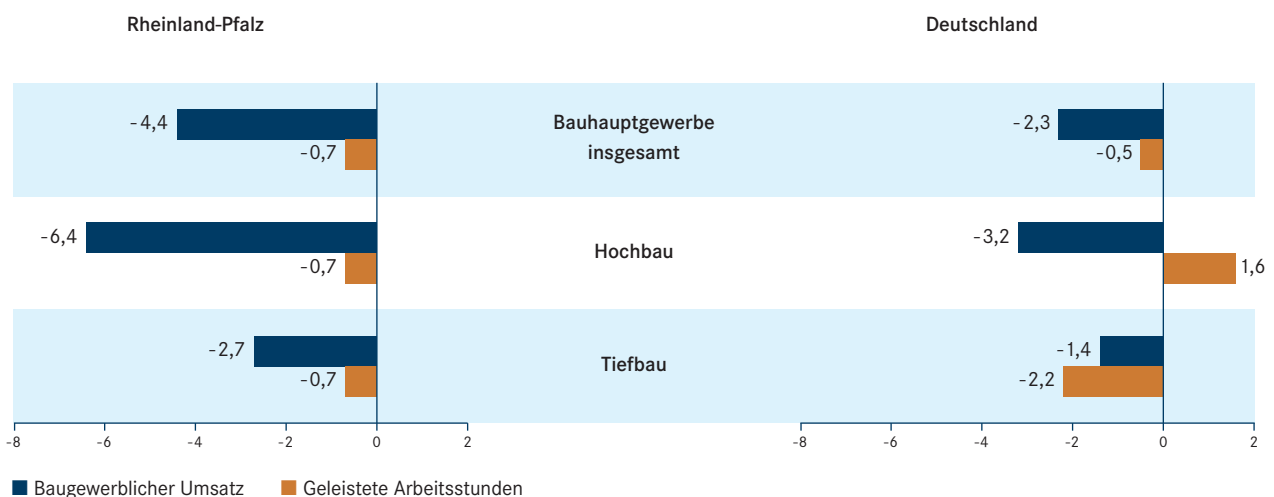
Ein Blick auf die unterjährigen Entwicklungen in den vergangenen drei Jahren zeigt, dass der Umsatz im Bauhauptgewerbe einem ausgeprägten Saisonmuster folgt: Einem witterungsbedingt geringen Umsatz im ersten Quartal folgen steigende Umsätze in den nächsten drei Quartalen. Der Höchstwert wird jeweils im vierten Quartal erreicht. Im ersten Quartal 2009 (-9,5%) und im ersten Quartal 2010 (-16%) ist der baugewerbliche Umsatz aufgrund strenger Winter jeweils kräftig eingebrochen. Im Krisenjahr 2009 konnten diese Einbrüche durch die Effekte der Konjunkturpakete in den folgenden drei Quartalen wieder aufgeholt werden, sodass sich auf das Gesamtjahr gesehen ein Zuwachs von 2,8% ergab. Aufgrund des im Vorjahr erreichten hohen Umsatzniveaus (statistischer Basiseffekt) und der aus-

laufenden Konjunkturprogramme war dies 2010 nicht mehr der Fall. Vielmehr kam es hier im zweiten Quartal nur zu einem geringen Umsatzplus und im dritten und vierten Quartal sogar zu Rückgängen gegenüber dem Vorjahresquartal, sodass für das Gesamtjahr eine Einbuße von 4,4% zustande kam.

Trotz des Umsatzrückgangs ist die jahresdurchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe um 3,4% auf 18.400 gestiegen (Deutschland: +1,9%). Das ist der höchste Beschäftigungsstand der letzten sechs Jahre. Gleichwohl verlor das Bauhauptgewerbe im längerfristigen Vergleich gegenüber 2000 gut 29% seiner Beschäftigten; damals waren noch 25.800 Personen in den Betrieben mit zwanzig und mehr Beschäftigten

Baugewerblicher Umsatz und geleistete Arbeitsstunden¹ im Bauhauptgewerbe² in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2010

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



¹ In der Differenzierung nach Hoch- und Tiefbau sind Angaben über die Beschäftigten nicht verfügbar.

² Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

tätig. Das Arbeitsvolumen ist im Berichtsjahr allerdings geringfügig zurückgegangen; es wurden 21 Mio. Arbeitsstunden geleistet. Das sind 0,7% weniger als im Jahr zuvor (Deutschland: -0,5%). Gleichzeitig stiegen die Bruttoentgelte um 2,2% auf 604 Mio. € (Deutschland: +1,4%).

Umsatzentwicklung vor allem im gewerblichen Hochbau negativ

Wie in den Vorjahren haben sich die einzelnen Teilbereiche des Bauhauptgewerbes sehr unterschiedlich entwickelt. Insbesondere die Bereiche, die in der Krise von den Konjunkturprogrammen profitiert haben, waren im Berichtsjahr tendenziell besonders stark von Umsatzrückgängen betroffen. Deutliche Umsatzrückgänge zeigen sich im Hochbau, der 2010 am gesamten bauhauptgewerblichen Umsatz einen Anteil von 47% hatte. Zu diesem Bereich zählen neben dem öffentlichen und dem gewerblichen Hochbau auch der Wohnungsbau (unabhängig vom Auftraggeber). In der Gesamtsicht gingen hier die Umsätze im Jahr 2010 um 6,4% zurück. Damit ist der Rückgang der baugewerblichen Umsätze in den rheinland-pfälzischen Betrieben doppelt so hoch wie im bundesweiten Durchschnitt (-3,2%). Im Tiefbau – mit einem Anteil von 53% am gesamten bauhauptgewerblichen Umsatz – waren die Einbußen 2010 in Rheinland-Pfalz mit -2,7% annähernd doppelt so hoch wie bundesweit (-1,4%). Bei den Arbeitsvolumina ergaben sich in Rheinland-Pfalz in beiden Bereichen mit jeweils -0,7% leichte Rückgänge. Bundesweit kam es im Tiefbau ebenfalls zu einem Rückgang der geleisteten Arbeitsstunden (-2,2%), während das Arbeitsvolumen im Hochbau zunahm (+1,6%).

Im Hochbau verzeichnete in Rheinland-Pfalz nur der öffentliche Hochbau eine positive Entwicklung: Dieser Teilbereich verbuchte bei den baugewerblichen Umsätzen ein Plus von 9,9% (Deutschland: +4,3%), die

Arbeitsvolumina wurden um 17% ausgedehnt (Deutschland: +9,9%). Der gewerbliche Hochbau, bei dem 2009 beim baugewerblichen Umsatz noch ein Plus von fast 2% festzustellen war, musste dagegen eine kräftige Einbuße um 17% hinnehmen (Deutschland: -11%). Das Arbeitsvolumen verringerte sich um 8,1% (Deutschland: -3%). Der Bereich hat damit wesentlich zur ungünstigen Entwicklung des Hochbaus im Berichtsjahr beigetragen. Hier kommt vermutlich zum Tragen, dass förderungsbedingt viele Investitionen in das Jahr 2009 vorgezogen wurden, die dann 2010 fehlten und dadurch einen Umsatzeinbruch zur Folge hatten. Beim Wohnungsbau war hingegen bereits 2009 ein leichter Rückgang festzustellen (-1,8%). Dieser beschleunigte sich 2010 (-2,8%; Deutschland: +7,2%). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden verringerte sich in diesem Bereich nur wenig (-1%; Deutschland: +3,7%).

Beim Tiefbau wird zwischen öffentlichem und gewerblichem Tiefbau sowie dem Straßenbau unterschieden. Im Bereich Tiefbau konnte im Berichtsjahr lediglich der gewerbliche Tiefbau (einschließlich Bahn und Post) ein Umsatzplus verbuchen (+4,3%; Deutschland: +6,1%). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden stieg um 7,3% (Deutschland: +1,1%). Hinsichtlich der Umsatzentwicklung ist dies der einzige Teilbereich des Baugewerbes, der in den letzten drei Jahren nicht von Umsatzrückgängen betroffen war (2008: +26%; 2009: +2,4%). Der Teilbereich Straßenbau trägt mit 28% den größten Teil zum Umsatz des Bauhauptgewerbes bei. Im Krisenjahr 2009 hat der Straßenbau noch um fast 12% zugelegt (Deutschland: +3,8%). Im Jahr 2010 musste der Bereich mit -4,8% die höchste Umsatzeinbuße im Tiefbau hinnehmen (Deutschland: -7,3%). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden ging um 1,3% zurück (Deutschland: -4,6%).

Dynamik im Ausbaugewerbe abgeschwächt

Zum Ausbaugewerbe zählen die Bereiche Bauinstallation sowie sonstige Baugewerbe. In diesen Bereichen gab es in Rheinland-Pfalz 2010 im Jahresdurchschnitt 362 Betriebe mit zwanzig und mehr Beschäftigten (+1,1%). Die wirtschaftliche Entwicklung war dort im Berichtsjahr erneut deutlich günstiger als im Bauhauptgewerbe. Der ausbaugewerbliche Umsatz betrug 2010 rund 1,4 Mrd. €; er lag damit um 4% über dem Umsatz des Vorjahres (Deutschland: +7,1%). Die Entwicklungsdynamik hat sich allerdings weiter abgeschwächt (2008: +12%; 2009: +6,2%). Ursache hierfür dürften unter anderem die gekürzten bzw. ausgelassenen Förderprogramme der KfW-Förderbank, zum Beispiel zur energetischen Sanierung im Wohnungsbestand, sein, von denen das Ausbaugewerbe besonders profitiert hat. Die Zahl der Beschäftigten in den erfassten Betrieben nahm um 1,6% auf rund 13.300 Personen zu (Deutschland: +3,8%). Die Zahl der geleisteten Stunden stieg um 3%. Bruttolöhne und -gehälter in Höhe von insgesamt 374 Mio. € wurden ausbezahlt; das sind 3,8% mehr als im Vorjahr.

Ausblick auf 2011

Das Jahr 2011 hat für die Bauwirtschaft gut begonnen. Im ersten Quartal 2011 ist der baugewerbliche Umsatz der statistisch erfassten Betriebe des Bauhauptgewerbes im Vergleich zum ersten Quartal 2010 um knapp 20% auf 460 Mio. € gestiegen. Zu diesem günstigen Ergebnis hat insbesondere der Tiefbau beigetragen (+34%). Der öffentliche Tiefbau hat sogar um 43% zugelegt. Beim Hochbau (+8,3%) gab es nur im Wohnungsbau einen kräftigen Umsatzzuwachs (+35%). Der öffentliche Hochbau musste dagegen eine Umsatzeinbuße hinnehmen (-4,2%).

Noch stärker als die Umsätze stieg die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden. Sie erhöhte sich von 3,5 auf 4,8 Mio. Stunden (+38%). Auch die Zahl der Beschäftigten legte im ersten Quartal 2011 zu (+3,4%).

Für einen günstigen Geschäftsverlauf im weiteren Jahresverlauf spricht die kräftige Zunahme der Auftrags-eingänge. Sie sind im ersten Quartal 2011 gegenüber dem Vorjahr um 15% gestiegen und haben dadurch selbst in einem Vergleich mit der Zeit vor der Wirtschaftskrise ein hohes Niveau erreicht. Diese Entwicklung ist auf den Hochbau zurückzuführen (+42%). Vor allem im Wohnungsbau stieg die Nachfrage nach Bauleistung kräftig (+69%). Dies ist allerdings auch ein statistischer Basiseffekt, weil im Wohnungsbau im ersten Quartal 2010 ein besonders niedriger Auftragseingang verzeichnet wurde. Im Tiefbau war der Auftragseingang im ersten Quartal rückläufig (-4,2%). Während der gewerbliche Tiefbau kräftige Zuwächse erzielte (+27%), wurden im öffentlichen Tiefbau (-8,1%) und im Straßenbau (-15%) deutlich weniger Auftragseingänge verzeichnet.

Aus: Statistische Analysen:

„Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2010“, Herausgeber: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Der komplette Bericht steht zum Download auf den Internetseiten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz unter www.statistik.rlp.de zur Verfügung.

Wohnkaufkraftstudie Rheinland-Pfalz

Das „Grundbedürfnis Wohnen“

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Wohnung bzw. der „Wohnort“ gilt als Schutz- und Rückzugsraum.

Die Ansprüche an Wohnen gehen jedoch mittlerweile weit über die bloße Erfüllung dieser Bedürfnisse hinaus. Neben dem Grundbedürfnis „ein Dach über dem Kopf zu haben“ spielt die Möglichkeit der Selbstverwirklichung und Selbstdarstellung eine zentrale Rolle. Die Wohnung wird somit unter anderem Teil des Lifestyles und zum Symbol für Kapital und Status.

Die Frage nach der Realisierbarkeit von individuellen Wohnansprüchen, d. h. der Wahl der passenden Wohnung / des adäquaten Eigenheims am jeweils geeigneten Standort, kann jedoch immer nur in Verbindung mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln eines jeden Haushalts beantwortet werden. Entscheidender Faktor hierbei ist die „Wohnkaufkraft“, also der Teil der Kaufkraft, der für Wohnzwecke ausgegeben werden kann.

Wohnkaufkraft: Anteil der Gesamtkaufkraft, der den Haushalten einer Region für Ausgaben im Bereich Wohnen (Miete, Energie, Wohninstandhaltung, Finanzierung Immobilienkauf) zur Verfügung steht.

Wohnkaufkraft im Wandel

Bis ins 19. Jahrhundert hinein verfügten nur die oberen Schichten der Gesellschaft aufgrund ihres Wohlstandes über entsprechende Wahlmöglichkeiten. Durch die zunehmende industrielle Wertschöpfung sowie die im Zuge des Wirtschaftswunders der Nachkriegszeit auf breiter Basis steigenden Haushaltseinkommen wurden immer größere Teile der Gesellschaft in die Lage versetzt, dem Grundbedürfnis Wohnen individuellen Ausdruck zu verleihen. Die analog zur (Wohn)Kaufkraft gestiegenen Wohnansprüche der gesellschaftlichen Mittelschicht kommen besonders deutlich im stetig steigenden Wohnflächenverbrauch zum Ausdruck. In den alten Bundesländern lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Jahr 1990 bei 36 m². Bis zum Jahr 2010 stieg der Wohnflächenverbrauch auf rund 44 m² an, was einer Steigerung von knapp 20% innerhalb von zwanzig Jahren entspricht.

Durch den flächendeckenden sozialen Wohnungsbau des 20. Jahrhunderts wurden zudem jahrzehntelang auch einkommensschwächere Teile der Gesellschaft in die Lage versetzt, größeren Wohnraum nachzufragen.

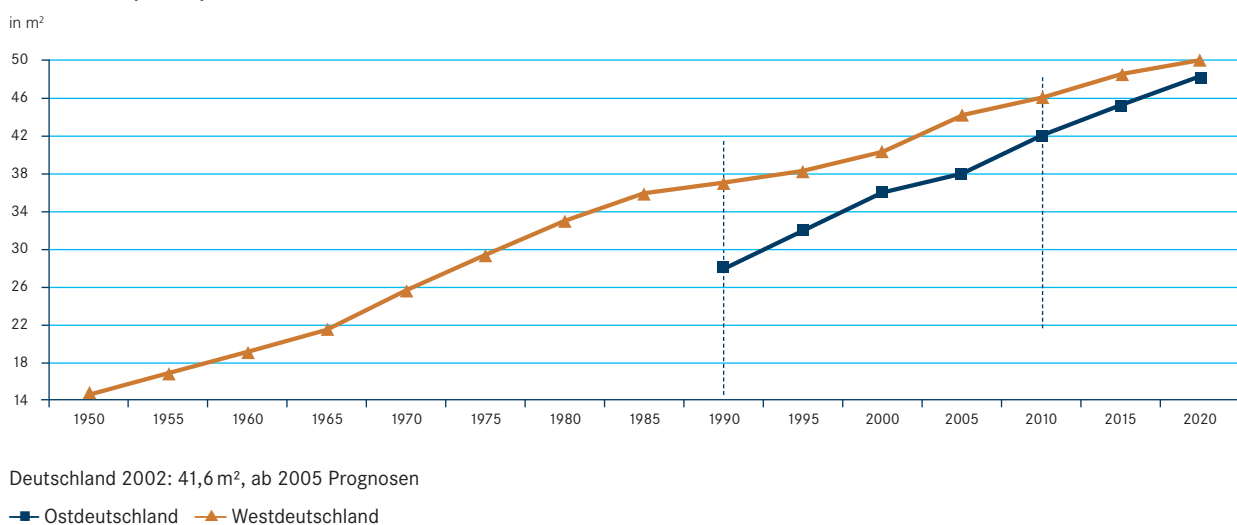
Nicht erst die Lasten der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise machen deutlich, dass in den europäischen Volkswirtschaften das Ideal einer breiten Wohlstandsmehrung über alle gesellschaftlichen Schichten hinweg in der Praxis bereits seit geraumer Zeit nicht mehr umgesetzt werden kann. Ein signifikantes Indiz hierfür ist die mittlerweile enorme Überschuldung der öffentlichen Haushalte. Das bislang für die soziale Marktwirtschaft bundesrepublikanischer Prägung geltende Prinzip einer weitgehenden öffentlichen Daseinsvorsorge, zum Beispiel in den Bereichen Infrastruktur, Bildung, Kultur und Freizeit, kann in immer mehr Gebietskörperschaften nur noch durch steigende Nettokreditaufnahme aufrechterhalten werden. Die notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen (Schulden-

bremse) werden dazu führen, dass Versorgungsleistungen wieder in zunehmendem Maße direkt von denen finanziert werden müssen, die sie in Anspruch nehmen – den privaten Haushalten.

Trotz nominal steigender Durchschnittseinkommen werden deren finanzielle Spielräume im Durchschnitt zunehmend kleiner. Steigende Ausgabennotwendigkeiten in verschiedenen Bereichen der privaten Daseinsvorsorge, zum Beispiel Gesundheit, Bildung, Altersvorsorge, Mobilität, gehen notwendigerweise zu Lasten anderer Konsumbereiche.

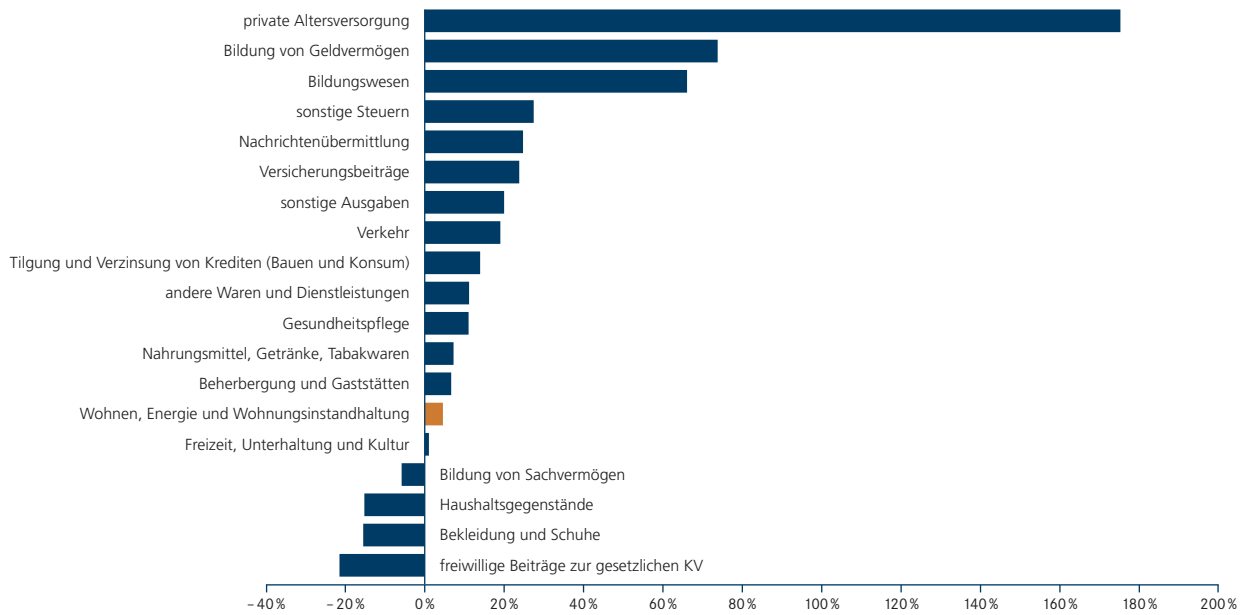
In der Rückschau der letzten zehn Jahre sind entsprechende Änderungen im Konsumverhalten bereits klar erkennbar. So haben sich insbesondere die Aufwendungen der rheinland-pfälzischen Haushalte für private Altersvorsorge, Bildung sowie allgemeine finanzielle Rücklagen seit 1998 stark erhöht.

Wohnfläche pro Kopf 1950 bis 2020



Prozentuale Veränderung der Ausgaben privater Haushalte in Rheinland-Pfalz 1998 bis 2008

in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

© IRP

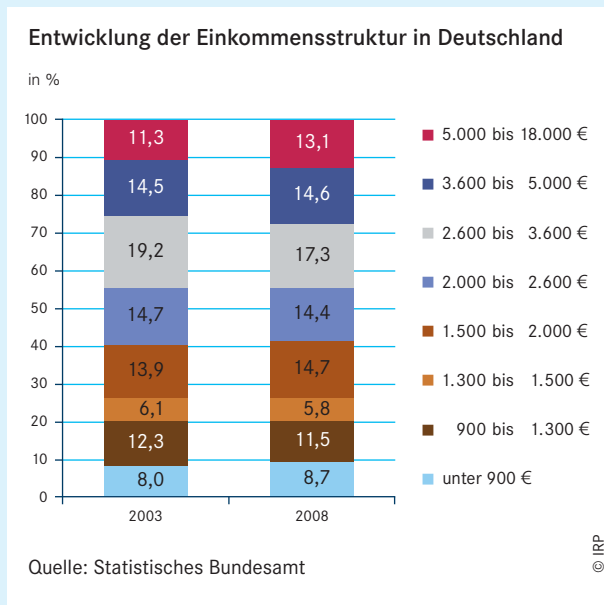
Auch die Wohnkaufkraft als der größte Einzelbestandteil der gesamten Haushaltskaufkraft gerät dadurch vermehrt unter Druck. Das Wohnen ist deutschlandweit betrachtet merklich teurer geworden. Zur Finanzierung der Wohnansprüche mussten die bundesdeutschen Haushalte 2008 durchschnittlich rund ein Drittel der Konsumausgaben aufwenden, 1993 hatte der Anteil noch bei ca. 26 % gelegen. In Rheinland-Pfalz mit seiner traditionell hohen Eigentumsquote wird seit je her ein entsprechend großer Teil des Budgets für das Wohnen verwandt. So hat sich bei den rheinland-pfälzischen Haushalten zwischen 1998 und 2008 die Ausgabenposition Wohnen lediglich um 4 % erhöht, bundesweit waren es 11 %. Die Rheinland-Pfälzer profitieren hierbei von insgesamt moderaten Miet- und Kaufpreisentwicklungen, begünstigt durch die größ-

tenteils ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen.

Baukostensteigerungen, Erhöhungen der Wohnnebenkosten, insbesondere Strom und Heizenergie, sowie zunehmend strengere bauliche Anforderungen seitens der Energieeinsparverordnung werden die Ausgaben für Wohnen in Zukunft jedoch auch hierzulande verstärkt antreiben.

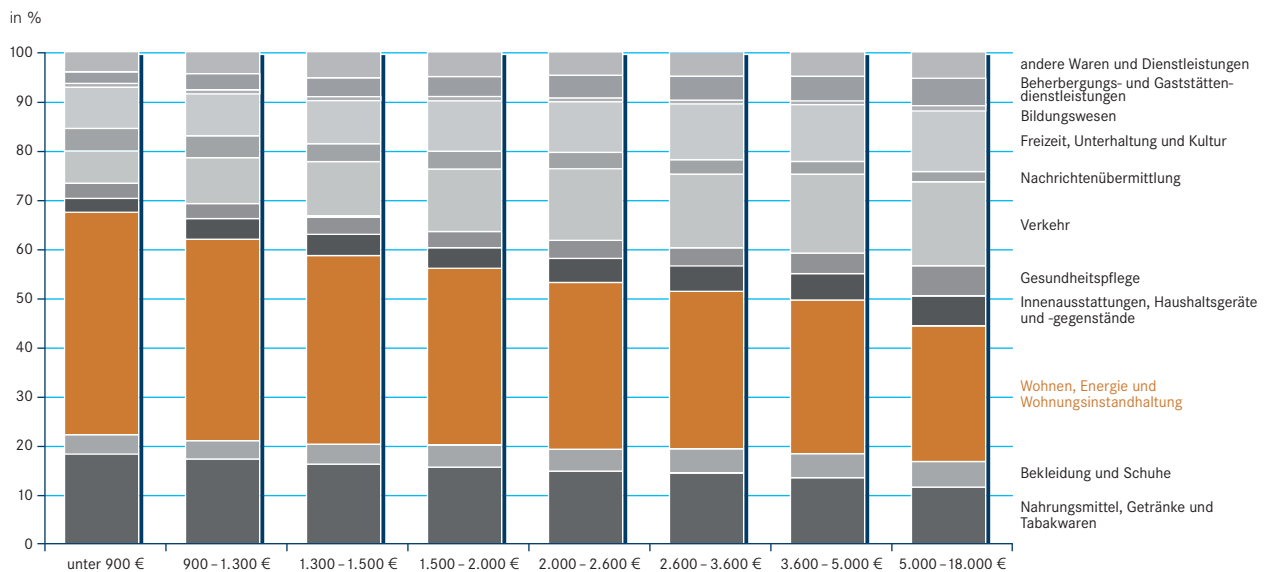
Diese Entwicklung stellt einen Teil der Wohnungsnachfrager vor enorme Herausforderungen, da sich die finanziellen Spielräume zwangsläufig weiter verringern werden. Das durchschnittliche verfügbare Einkommen¹ ist zwar bisher kontinuierlich angestiegen, die Schichtung der Einkommensklassen verändert sich jedoch dahingehend, dass die „Schere“ zwischen Arm und Reich weiter aufgeht: Sowohl die Anzahl der Haushalte mit hohem Einkommen wie auch die Anzahl derjenigen mit sehr niedrigem Einkommen nimmt relativ gesehen zu.

Vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sind gezwungen, ihr Ausgabeverhalten zu optimieren. Dabei geht es darum, Bereiche zu identifizieren, in denen stärkerer Verzicht geübt wird, um in anderen Konsumbereichen individuelle Gestaltungsspielräume und entsprechende Kaufkraft zu erhalten.



¹Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich durch die Addition von Einkommen aus Erwerbstätigkeit und monetären Sozialleistungen sowie sonstigen laufenden Transfers, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen. Abgezogen werden dagegen Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit dem Betrag, den sie letztendlich für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

Konsumausgaben der privaten Haushalte in Rheinland-Pfalz 2008 nach Einkommensklassen



Quelle: Statistisches Bundesamt

© IRP

Zur Deckung des Grundbedürfnisses Wohnen müssen insbesondere Haushalte mit niedrigeren Einkommen einen Großteil ihres Budgets aufwenden. Daher wird in dieser Nachfragergruppe die Wohnkaufkraft am

stärksten unter Druck geraten. Hinzu kommt, dass sich das Angebot an öffentlich subventioniertem preisgünstigem Wohnraum weiter verringert.²

² Seit dem Rückzug des Bundes und dem Übergang einer sozialen Wohnraumförderung in die Zuständigkeit der Länder verringert sich der Anteil an verbilligtem Wohnraum kontinuierlich, da Bestände mit auslaufender Mietpreisbindung nicht wieder in gleichem Umfang durch entsprechende Angebote ersetzt werden. Hinzu kommt ein weitverbreiteter Trend unter den Kommunen, einen Großteil ihrer bislang von eigenen Wohnungsbaugesellschaften verwalteten und preislich regulierten Wohnungsbestände an private Investoren zu veräußern.

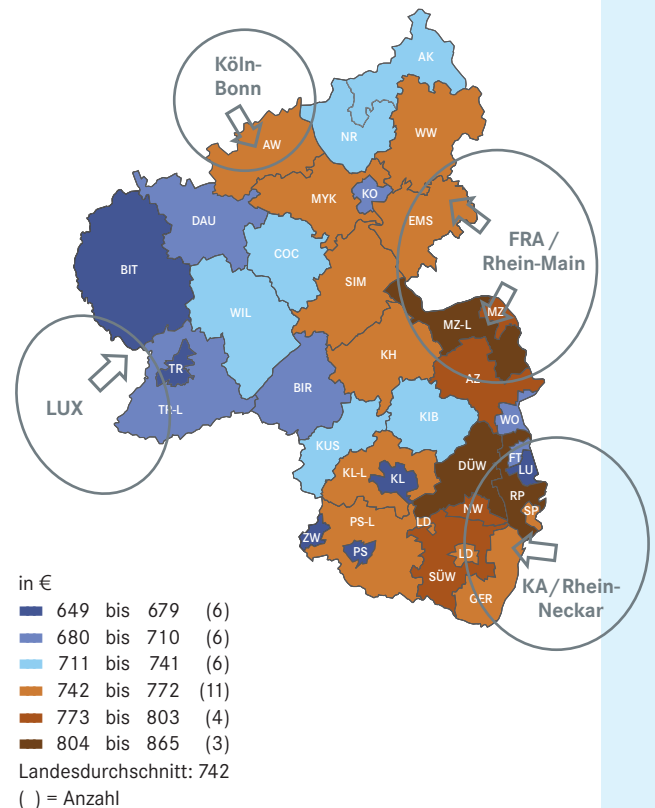
Die Wohnkaufkraftsituation auf den rheinland-pfälzischen Teilmärkten

Neben der allgemeinen „Spreizung“ zwischen den Einkommensschichten kommen bundes- und rheinland-pfalz-weit auch regionale Einkommens- bzw. Kaufkraftunterschiede zum Tragen.

Niveau und Entwicklung von allgemeiner Kaufkraft bzw. Wohnkaufkraft fußen zum einen auf der regionalen Arbeitsmarktsituation. Die Märkte im Flächenland Rheinland-Pfalz werden zum anderen durch großräumige „Kaufkraftimporte“ der Berufspendler geprägt: sowohl von den Ober- und Mittelzentren in die angrenzenden „Speckgürtel“ bis hinein in die strukturschwachen ländlichen Räume, als auch von den benachbarten Wirtschaftsmetropolen Rhein-Main, Rhein-Neckar, Luxemburg und Köln-Bonn in die angrenzenden Bereiche des Landes. Voraussetzung für diesen Kaufkraftfluss ist der Erhalt bzw. der Ausbau einer guten verkehrlichen Erschließung (Straße und Schiene / ÖPNV) in der Fläche.

Wohnkaufkraft 2010

Betrag des monatlich verfügbaren Einkommens, der Haushalten einer Region im Durchschnitt für Wohnausgaben (Wohnungsmiete, Energie, Instandhaltung) zur Verfügung steht



Quelle: MB-Research

© IRP

Die Haushalte in Rheinhessen sowie in der Vorderpfalz wenden landesweit das meiste Geld für Wohnzwecke auf. Sie verfügten 2010 im Durchschnitt aufgrund der guten Arbeitsmarktsituation (Rhein-Main/Rhein-Neckar) über eine sehr hohe Wohnkaufkraft zwischen 760 und 860 €. Dies gilt jedoch in erster Linie für die entsprechenden Landkreise, während in den kreisfreien Städten die Durchschnittswohnkaufkraft im Mittel deutlich geringer ist. Am deutlichsten ist

der Unterschied zwischen dem traditionellen Arbeitsstandort Ludwigshafen (650 €) und dem zugehörigen Speckgürtel (Rhein-Pfalz-Kreis mit 826 €). Nicht ganz so extrem, jedoch auch signifikant fällt die Spanne zwischen der Landeshauptstadt Mainz (773 €) und dem rheinhessischen Umland (Landkreis Mainz-Bingen mit 865 €) aus.

Die Gründe für diesen Kontrast liegen nicht zuletzt in der heterogeneren Sozialstruktur der Städte. Allerdings hat auch die dortige jahrelang vorherrschende Angebotsknappheit an qualitativ hochwertigem Wohnraum für mittlere bis obere Einkommenschichten zu einem verstärkten Abfluss an Wohnkaufkraft ins Umland geführt (Suburbanisierung durch Abwanderung von jungen Haushalten in der Familiengründungsphase). Um diesen Prozess nachhaltig zu stoppen, müssen die betroffenen Städte gemeinsam mit den öffentlichen und privaten Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft noch stärker als bisher an der Bereitstellung eines auf die Nachfragestruktur abgestimmten Angebotsportfolios (verschiedene Qualitäten mit differenzierter Miet- bzw. Kaufpreisgestaltung) arbeiten.

Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation

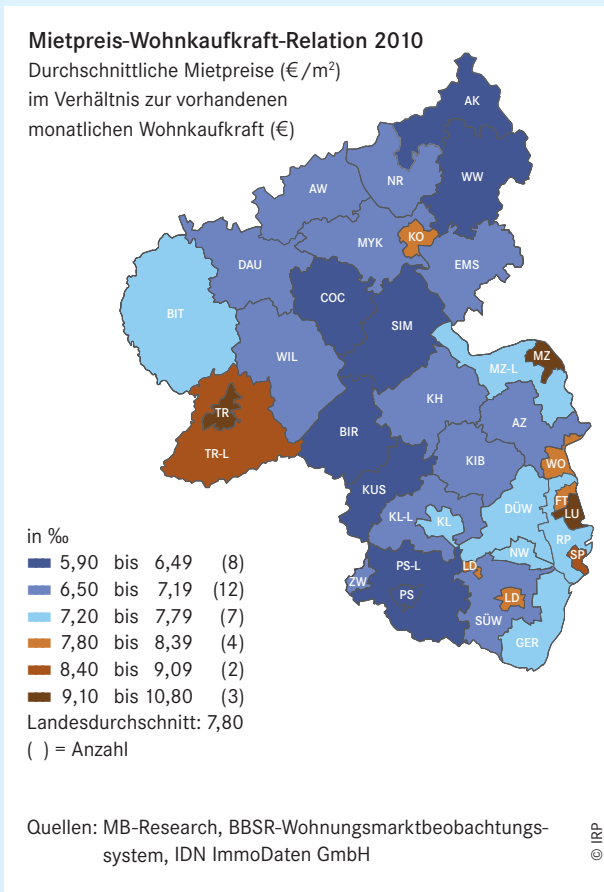
Bezieht man die in den Regionen vorhandene Wohnkaufkraft auf das jeweilige Mieten- und Kaufpreisniveau wird erkennbar, wie unterschiedlich sich die regionalen Voraussetzungen für die Haushalte in Bezug auf die Versorgung mit einer entsprechenden Wohnqualität, zum Beispiel hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung, darstellen.

Zwischen den einzelnen Teilmärkten können beispielsweise erhebliche Unterschiede bezüglich der Relation von Wohnkaufkraft und Mietpreisniveau diagnostiziert werden.

Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation: Durchschnittliche Mietpreise (Wohnungsgröße 40 bis 130 m²) im Verhältnis zur vorhandenen Wohnkaufkraft.

So lag in Mainz im Jahr 2010 der Durchschnittsmietzins³ der am Markt angebotenen Mietwohnungen bei 8,38 €/m². Teilt man diesen Wert durch die in der Landeshauptstadt vorhandene mittlere Wohnkaufkraft je Haushalt, ergibt sich eine Kennziffer von 10,8%. Das heißt, in der rheinhessischen Metropole fällt das Verhältnis zwischen Mietausgaben und zur Verfügung stehendem Wohnkostenbudget rheinland-pfalz-weit am ungünstigsten aus. Auch in der Stadt Trier haben die durchschnittlichen Angebotsmieten nach dem starken Anstieg der letzten Jahre mit nunmehr 6,93 €/m² ein – gemessen an der finanziellen Ausstattung der Haushalte – relativ hohes Niveau erreicht (Mietpreis-Wohnkaufkraftkennziffer von 10,3%). Ähnliches gilt für die gesamte durch den Luxemburger Markt beeinflusste Region Trier. So weisen die Landkreise Trier-Saarburg (8,5%) und Bitburg-Prüm (7,6%) unter allen Landkreisen mittlerweile die höchsten Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relationen auf. Dies bedeutet, dass Haushalte, die sich momentan in der Region Trier neu mit Mietwohnraum versorgen möchten, einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihrer Gesamtkaufkraft hierfür aufwenden müssen.

³ Quelle: Angebotsmieten. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH



Höhere Indexwerte werden auch an den vorderpfälzischen Standorten Ludwigshafen (9,3%) und Speyer (8,8%) gemessen, während die Haushalte in den Oberzentren Koblenz (8,0%) und Kaiserslautern (7,7%) in etwa einen ähnlich großen Anteil ihres Budgets für Neuanmietungen aufwenden müssen wie im Landesdurchschnitt (7,8%).

Sind die Mietkosten in einer Region im Verhältnis zum vorhandenen Wohnkaufkraftbudget sehr hoch, so müssen die wohnungssuchenden Haushalte entweder Kaufkraft umschichten, d. h. in anderen Konsumbereichen zugunsten der Wohnqualität kürzer treten, oder aber sie sind bereit, hinsichtlich Wohnstandort und Qualität entsprechende Abstriche zu machen. Ist die Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation längerfristig hoch, wie zum Beispiel in der Landeshauptstadt Mainz, führt diese Diskrepanz zu einem starken Nachfragedruck auf das untere bis mittlere Preissegment, was angesichts der entstehenden Angebotsknappheit die Preise tendenziell weiter steigen lässt und am Markt zur Verdrängung von „schwächeren Nachfragern“ in schlechtere Lagen und Objektqualitäten führt. Die „Flucht“ in die Eigentumswohnung erscheint daher vielen als probates Mittel, um sich vor einer Steigerung der Wohnausgaben zu schützen und somit die zur Verfügung stehende Wohnkaufkraft besser in Wert zu setzen.

Die Unterschiede dessen, was man sich mit einem bestimmten Wohnkaufkraftbudget an verschiedenen Standorten innerhalb von Rheinland-Pfalz leisten kann, treten oft erst im Falle eines arbeitsplatzbedingten Umzuges zutage. Während sich beispielsweise eine vierköpfige Familie mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 € pro Monat⁴ bei Aufwendung eines für das gesamte Rheinland-Pfalz durchschnittlichen Wohnkostenbudgets von rund 850 € in Koblenz eine 100 m² große 4-Zimmer-Neubauwohnung mittlerer Lage und Ausstattung leisten kann, müsste sie sich nach einem Umzug in die Landeshauptstadt unter angestrebter Beibehaltung des Wohnbudgets mit einer 85 m²-Wohnung älteren Baujahres und einfachem

⁴ Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Rheinland-Pfalz lag 2008 laut der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 3.150 €.

Wohnwert in mäßiger Lage begnügen.⁵ Zöge die Familie hingegen in ein ländliches Mittelzentrum, so würde sich dort für das gleiche Wohnbudget in der Regel eine komfortable 4- bis 5-Zimmer-Wohnung mit 100 bis 120 m² in mittlerer bis guter Lage finanzieren lassen.

Allerdings sind bei derartigen Vergleichsrechnungen die korrespondierenden Veränderungen in anderen Konsumbereichen zu beachten. Hier sind im Stadt-Land-Vergleich in erster Linie die divergierenden Ausgaben für Wohnen und (PKW-)Mobilität zu nennen. Den günstigeren Mietpreisen im ländlichen Bereich stehen in der Regel höhere Mobilitätskosten entgegen. Dies gilt insbesondere für Pendlerhaushalte, die große Entfernungen zum Arbeitsplatz in den Oberzentren oder umliegenden Ballungsräumen zurücklegen müssen. Die Mobilitätskosten, die im ländlichen Raum noch vor den Ausgaben für Nahrungsmittel oftmals nach den Wohnkosten die zweitgrößte, wenn nicht gar die größte Ausgabenposition der Haushalte darstellen, sind in den letzten Jahren (Vergleichszeitraum 1998 zu 2008) rheinland-pfalz-weit deutlich stärker gestiegen als die Wohnkosten (vgl. hierzu auch die Grafik auf Seite 15).

Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation

Im rheinland-pfälzischen Gesamtvergleich liegen die Mieten im ländlichen Raum mit durchschnittlich 4,50 bis 5,00 €/m² auf relativ hohem Niveau. Sie fallen damit nicht so stark gegenüber den oberzentralen Märkten bzw. den Einflussbereichen umliegender Wirtschaftsräume ab wie die Einfamilienhauspreise. Daher sind auch die Unterschiede in der Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation landesweit gesehen geringer als die Spannen beim Verhältnis zwischen Hauspreisen und vorhandener Wohnkaufkraft. Anders ausgedrückt: Wer im ländlichen Raum sein Wohnkostenbudget zum Erwerb eines Eigenheims statt zur Finanzierung der Wohnungsmiete einsetzt, bekommt mehr Wohnraum für sein Geld. In den verdichteten Räumen hingegen setzen die hohen Bodenpreise dem Erwerb bzw. dem Bau von Einfamilienhäusern gewissermaßen natürliche Grenzen und lassen mittleren Einkommensgruppen nur die Wahl zwischen einem Umzug ins günstigere Umland oder dem Erwerb einer Eigentumswohnung.

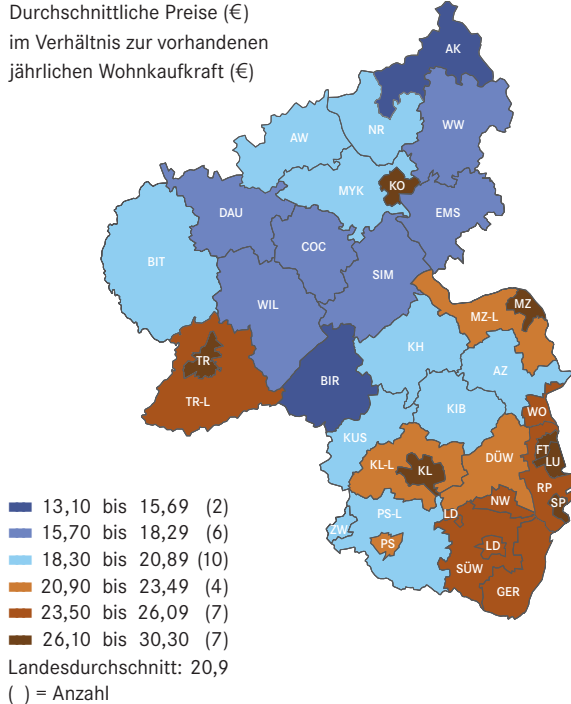
Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation: Durchschnittliche Einfamilienhauspreise (Wohnfläche von 100 bis 150 m², markttypische Grundstücksgrößen) im Verhältnis zur vorhandenen Wohnkaufkraft.

⁵ Bezug der Rechnung: Preisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) 2010; EVS 2008, Betriebskostenspiegel 2010

Nicht außer Acht gelassen werden kann in diesem Zusammenhang jedoch die im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels zunehmende Nachfrageabschwächung. Besonders in infrastrukturell benachteiligten Gebieten bergen steigende Wertminderungsrisiken bei Wohneigentum die Gefahr einer Vernichtung vorhandener Wohnkaufkraft.

Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation 2009 / 2010¹

Durchschnittliche Preise (€)
im Verhältnis zur vorhandenen
jährlichen Wohnkaufkraft (€)



¹ Erhebungszeitraum 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2010

Quellen: MB-Research, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

© IRP

Die Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation gibt an, welches Vielfache der jährlich zur Verfügung stehenden Wohnkaufkraft Haushalte in einer Region im Durchschnitt für den Erwerb eines Einfamilienhauses ausgeben müssen. Im Landesdurchschnitt ist dies der 21-fache Wert. In Mainz sind rechnerisch 30,3 Jahresbudgets zum Hauskauf nötig, dicht gefolgt von Speyer (29,2) und Trier (28,2). Verglichen mit den Mieten sind die Hauspreise vor allem in weiten Teilen des pfälzischen Raumes in Bezug auf die vorhandene Wohnkaufkraft relativ hoch. Vor allem die Landkreise Germersheim (25,0), Rhein-Pfalz (25,0), Südliche Weinstraße (23,6) und Bad Dürkheim (22,9) sind diesbezüglich zu nennen, was die Bedeutung der Region als bevorzugter Einfamilienhaus-Wohnstandort innerhalb der hochpreisigen Metropolregion Rhein-Neckar unterstreicht.

Schlussfolgerungen für Politik und Wohnungswirtschaft

Die Verwendung des neuen Indikators Wohnkaufkraft führt nicht zur Entdeckung grundlegend neuer Wohnungsmarktstrukturen in Rheinland-Pfalz. Im Gegenteil: Er trägt dazu bei, das bekannte Bild der rheinland-pfälzischen Wohnungsteilmärkte in ihrer Dynamik klarer nachzuzeichnen. Die Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Wirtschaftsregionen Rhein-Main, Rhein-Neckar und Köln-Bonn bilden das konstitutive Element der Wohnungsnachfrage und beleben die Märkte in Rheinhessen, der Vorderpfalz sowie entlang der Hauptverkehrsachsen A 3 und A 61, was an entsprechend hohen Wohnkaufkraftbudgets abzulesen ist.

Eine höhere Wohnkaufkraft sorgt jedoch in Zuwanderungsregionen auch für entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise, was sich an den jeweiligen Verhältniswerten (Hauspreis-Wohnkaufkraft-Relation und Mietpreis-Wohnkaufkraft-Relation) ablesen lässt. Insbesondere dort, wo es beispielsweise aufgrund knapper Wohnbauflächen schwierig ist, die Angebotsstruktur nachhaltig und ausgewogen zu gestalten sowie an das vorhandene Budget der Nachfrager anzupassen, wie zum Beispiel in Mainz, müssen diese im landesweiten Vergleich ein höheres Vielfaches an Wohnkaufkraft für einen entsprechenden Wohnstandard ausgeben.

Hieraus lediglich den einfachen Schluss zu ziehen, die Nachfrager in Gebieten mit einer günstigeren Wohnkaufkraft-Preis-Relation bekämen mehr Wohnen für das gleiche Geld, greift natürlich zu kurz, denn dann müssten die Haushalte ihre Wohnkaufkraft bevorzugt in peripheren ländlichen Räumen investieren. Dort erhält man zwar mehr Wohnfläche, kauft sich jedoch bei Eigenheimen aufgrund der demografisch bedingten Nachfrageinstabilität entsprechende Wertminderungs- bzw. Ausfallrisiken mit ein. Hingegen bietet eine Investition in hochpreisige aber stabile und „demografie-feste“ Märkte auch mittel- und langfristig eine relative Werterhaltungsgarantie des Wohnobjektes.

Aufgrund kontinuierlich steigender Ausgaben in verschiedenen Bereichen der privaten Daseinsvorsorge wird die Wohnkaufkraft insbesondere bei den unteren und mittleren Einkommensgruppen weiter unter Druck geraten. Dies hat unterschiedliche Folgen für die Marktdynamik in den einzelnen Wohnungsteilmärkten.

In hochpreisigen Regionen wie den oberzentralen Teilmärkten Mainz-Rhein-Main oder Ludwigshafen-Rhein-Neckar ist es bereits jetzt für untere und mittlere Einkommensbezieher schwer, mit der zur Verfügung stehenden Wohnkaufkraft adäquaten Wohnraum zu finanzieren. Bei nachhaltig sinkendem Wohnkaufkraftbudget werden diese Gruppen versuchen, auf günstigere Standorte auszuweichen, was den Nachfragedruck nach günstigem Bauland bzw. Mietwohnraum weiter erhöht. Ohne eine Entlastung auf der Angebotsseite wird dadurch das Preisniveau im mittleren Segment weiter stabilisiert bzw. erhöht.

Kaufkräftige Nachfrager hingegen müssen indes keine Wohnraumverknappung im hochpreisigen Segment befürchten, da hier für Bauträger und Projektentwickler in der Regel auch ohne Fördermittel immer noch ausreichende wirtschaftliche Anreize zur Investition in Neubauprojekte bestehen.

Die wichtigste Aufgabe für Politik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft besteht daher im Hinblick auf den Erhalt attraktiver Wohnungsmarktbedingungen in Ballungsräumen darin, dem zunehmenden Defizit an preisgünstigem Wohnraum entgegenzuwirken. Die Pläne des rheinland-pfälzischen Ministeriums der Finanzen, den sozialen Wohnungsbau durch Anreize für eine Verlängerung von Mietpreisbindungen zu stärken, sind in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu begrüßen.

Die ländlichen Regionen des Landes „leiden“ hingegen an den Folgen einer mangelnden Investorentätigkeit. Trotz niedrigerer Durchschnittswohnkaufkraft ist vor allem in den regionalen Klein- und Mittelstädten jeweils eine entsprechende Anzahl kaufkräftiger Haushalte vorhanden, deren Bedarfe an qualitativ hochwertigem und modernem Wohnraum jedoch oftmals nicht ausreichend befriedigt werden können. Daher gilt es, das Interesse der Investoren immer wieder auch auf diese sogenannten B-Standorte zu lenken, um die Attraktivität des Wohnstandortes Rheinland-Pfalz in der Fläche zu erhalten.

In Zukunft wird die kontinuierliche Betrachtung der Wohnkaufkraft eine wichtige Ergänzung zur Analyse der allgemeinen Kaufkraftentwicklung sein. Wie die vorliegende Untersuchung zeigt, sind steigende Einkommen sowie eine höhere Gesamtkaufkraft nicht automatisch gleichbedeutend mit höheren Wohnkaufkraftbudgets. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich der Investitionsspielraum privater Haushalte und damit das Potenzial zur Erhaltung und Schaffung von Immobilienwerten regional bzw. in einzelnen Bevölkerungsgruppen sehr unterschiedlich entwickeln wird.

*Rainer Helsper
IRP Immobilien-Gesellschaft
Rheinland-Pfalz mbH*

Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Im Konzernverbund der LBBW Immobilien GmbH ist die IRP GmbH der professionelle Immobiliendienstleister und Partner für Städte, Gemeinden, Sparkassen, Eigentümer und Investoren in Rheinland-Pfalz sowie den angrenzenden Bundesländern.

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

Wir geben Marktimpulse und setzen Immobilienprojektentwicklungen professionell und kompetent um.



Komplexe Systeme brauchen gezielte Impulse.

Unser Leistungsprofil im Überblick:

Stadtentwicklung, Dorferneuerung, Konversion:

- Projektsteuerung, Projektmanagement, Mittelbewirtschaftung, Organisationsberatung.

Pre-Development:

- Research/Marktbeobachtung, Städtebauliche Entwicklungsplanung
- Hochbau – Planung und Projektentwicklung, kaufmännische & technische Due Diligence

Baulandentwicklung:

- Städtebauliche Verträge und Entwicklungsplanung, Projektsteuerung
- Grunderwerb und Finanzierung
- Realisierung (Erschließung) und Vermarktung.

Development (im Konzernverbund):

- Projektentwicklung Hochbau, Investment, Bauträger
- Projektfinanzierung, Projektmanagement.

Sparkassen- und kommunale Immobilien:

- Strategieentwicklung, Due Diligence, Vertrieb.

Der Immobiliendienstleister mit rheinland-pfälzischer Identität.

Kontakt

IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH
 Postanschrift: Postfach 3830 • 55028 Mainz
 Geschäftssitz: Am Brand 41 • 55116 Mainz
 Telefon: 06131 60292-0
 Telefax: 06131 60292-22
 E-Mail: info-irp@lbbw-im.de
 Web: www.irp-mainz.de
 www.rewob.de

IRP

Die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Organisation

Der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen gehören 63 Mitgliedsunternehmen aus dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und dem VdW Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) an. Sie haben sich zusammengeschlossen, um ihre wohnungspolitischen Interessen gegenüber der rheinland-pfälzischen Landesregierung abzustimmen und den Erfahrungsaustausch untereinander zu organisieren. Der VdW Rheinland Westfalen vertritt außerdem die Interessen von 419 nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen und der VdW südwest für weitere 137 hessische Wohnungsunternehmen.

Zu den Mitgliedsunternehmen der beiden Verbände zählen die Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest sind Regionalverbände des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der als größter deutscher Branchendachverband die Interessen von knapp 3.000 Wohnungsunternehmen vertritt. Diese bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Die Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen bewirtschaften mehr als 80.000 Wohnungen in Rheinland-Pfalz. Trotz der hohen Eigentumsquote (54,7 % der Menschen wohnen im Eigentum – zum Vergleich Bundesdurchschnitt: 43 %) wohnen insbesondere in den Ballungszentren

viele Menschen in Wohnungen der Verbandsmitglieder. Die Karte zeigt die räumliche Verteilung der Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft: Insbesondere in Städten und größeren Gemeinden sind Verbandsmitglieder vertreten, was auch an der großen Anzahl an kommunalen Wohnungsgesellschaften liegt, die Mitglieder der Verbände sind.

Standorte der Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen



Politische Interessenvertretung

Die politische Interessenvertretung der Arbeitsgemeinschaft erfolgt in enger Absprache mit den Regionalverbänden, dem VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest sowie mit dem Bundesverband GdW. Politisch zielen die Verbände darauf ab, für die von ihnen vertretenen Mitgliedsunternehmen bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Hierfür setzen sich die Verbände sowohl auf Landes- als auch Bundesebene ein. Die politische Arbeit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen umfasst insbesondere die Politikbeobachtung und -beratung auf Ebene der Landespolitik und die Kontaktpflege zu Politik, Ministerien, Medien und anderen Verbänden. Beispielsweise engagiert sich die Arbeitsgemeinschaft mit dem Ministerium der Finanzen, anderen Verbänden und Kammern im Bauforum Rheinland-Pfalz.

Zur Beratung der Landespolitik zählt auch das Formulieren eigener Positionen. So hat die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen vor der Landtagswahl 2011 ihre Forderungen an eine zukünftige Landesregierung öffentlichkeitswirksam vorgestellt.

Darin fordert die Arbeitsgemeinschaft ein landeseigenes Wohnungsgesetz, welches insbesondere zur Gestaltung des demografischen Wandels beitragen kann und soll. Seit 2006 hat Rheinland-Pfalz durch die Föderalismusreform die Möglichkeit, ein eigenes Gesetz auf diesem Gebiet zu formulieren. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Bundesländern hat es diese Chance nicht genutzt. Gerade aufgrund der durch den demografischen Wandel bestehenden Herausforderungen ist es jedoch dringend erforderlich, einen

gesetzlichen Handlungsrahmen mit abgestimmten Zielen festzulegen. Besonders in strukturschwachen Gebieten, wie sie in Rheinland-Pfalz aufgrund seiner ländlichen Struktur häufig vorkommen, muss eine Kombination von Stadt- und Dorferneuerung mit der Revitalisierung von Wohnquartieren den Wegzug gerade jüngerer Bevölkerung verhindern.

Im Positionspapier wenden sich die Wohnungsunternehmen außerdem gegen eine Pflicht, erneuerbare Energien im Gebäudebestand einzusetzen. Die Verbesserung der Energieeffizienz gehört für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit Jahren untrennbar zur Bewirtschaftung ihrer Bestände. Die Erfolge in der energetischen und energieeffizienten Modernisierung spiegeln sich unter anderem in Sanierungsquoten und im gemessenen Energieverbrauch wider. Eine Erhöhung energetischer Anforderungen an den Bestand führt aber zur Verhinderung von Modernisierung, da aufgrund steigender Kosten und angesichts knapper werdender (Förder-)Mittel insgesamt weniger Gebäude modernisiert werden könnten.

Im Hinblick auf die Bundesebene kritisiert die Arbeitsgemeinschaft die Kürzung der Mittel für die Städtebauförderung. Damit die Wohnungsunternehmen weiterhin als zuverlässige Partner der Kommunen an der Gestaltung funktions- und zukunftsfähiger Städte und Gemeinden mitwirken können, ist eine Konsolidierung der Kommunalfinanzen notwendig. Kürzungen am Programm „Soziale Stadt“ bedeuten für weitere soziale Projekte das Aus, die Arbeit vergangener Jahre ist bedroht. Die Arbeitsgemeinschaft setzt sich intensiv für die Förderung nicht-investiver Projekte ein, da diese maßgeblich zur Qualität von Quartieren beitragen.



Spiegelung gesellschaftlicher Entwicklungen

Das Engagement vom VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest für die Mitgliedsunternehmen geht über die bisher dargestellte politische Arbeit weit hinaus. Die Verbände sehen es auch als eine wichtige Aufgabe an, gesellschaftliche Themen und deren Auswirkungen auf die Branche zu beobachten und zu analysieren. Als Kompetenzzentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nutzen die Verbände ihre Netzwerke, um Trends und Entwicklungen zu identifizieren und die Unternehmen darüber zu informieren. Eines der wichtigsten Themen in diesem Zusammen-

hang war und ist der demografische Wandel: Die gesamte Gesellschaft wird in allen ihren Bereichen von den damit einhergehenden Veränderungen betroffen sein. Was dies genau für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet und wie sie mit den Veränderungen umgehen kann und muss, zeigen die Verbände seit 2000 in zahlreichen Artikeln und Veranstaltungen den Mitgliedsunternehmen und der interessierten Fachwelt kontinuierlich auf.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird durch den demografischen Wandel insbesondere durch veränderte Zielgruppen mit ganz eigenen Bedürfnissen und Ansprüchen an Wohnung und Quartier betroffen sein. Die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum in einer breit abgestuften baulichen Vielfalt und in unterschiedlicher Ergänzung durch niedrigschwellige Angebote bis hin zu voll umfassender Pflege und Betreuung gewinnt also in immer höherem Maße an Bedeutung. Die Branche reagiert auf diese Veränderungen: Das Spektrum an neuen Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen sowohl im Mietwohnungsbereich als auch bei selbst genutzten Wohnimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren bereits deutlich verändert und sowohl qualitativ wie quantitativ spürbar erweitert. Dominierten in der Vergangenheit sogenannte Sonderwohnformen wie Altenwohnheime oder Altenwohnungen das Marktangebot, so hat sich in den vergangenen Jahren das Spektrum altersgerechter Wohnformen erheblich ausgedehnt. Der Marktbereich von Seniorenimmobilien ist dabei keineswegs homogen, sondern zeichnet sich durch eine immer stärker ausdifferenzierende Vielfalt aus.

Unterschieden werden können hier insbesondere die Bereiche altersgerechtes Wohnen im Bestand, ambulant / vorstationäre Wohnformen wie Betreutes Wohnen oder Wohnen mit Service, sogenannte neue

Wohnformen wie selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften, sonstige Wohngruppenmodelle und Mehrgenerationenwohnen sowie schließlich vollstationäre Wohn- und Pflegeformen. Einen wichtigen Einflussfaktor für diese Entwicklungen stellen neben dem demografischen Wandel auch rechtliche Rahmenbedingungen dar, beispielsweise Vorgaben des seit 2010 geltenden Wohnformen- und Teilhabegesetzes auf Landesebene.

Ein die Branche ebenfalls stark bestimmendes Thema lässt sich unter dem Schlagwort „Energie“ bündeln. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist beispielsweise über die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) von zahlreichen gesetzlichen Regelungen betroffen. Hinzu kommen weitere Aspekte: Steigende Energiekosten machen das Produkt Wohnen teurer. Die Belastung soll aber für die Mieter möglichst gering gehalten werden, Energieeinsparung ist jedoch auch aus Gründen des Klimaschutzes eines der erklärten Ziele der Branche.

Arbeitsweise der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen treffen sich regelmäßig zum Austausch zu politischen Themen, aber auch, um sich über neueste technische Entwicklungen zu informieren, Neues aus den Netzwerken der Verbände zu erfahren und zur Planung gemeinsamer Aktivitäten. In weiteren Gremien, wie in Ausschüssen und Arbeitskreisen auf Ebene der Regionalverbände, werden zahlreiche Fachthemen vertieft, beispielhaft seien der Fachausschuss für Rechtsfragen (angesiedelt beim VdW südwest) oder der Arbeitskreis Wohnen für ein langes Leben (VdW Rheinland Westfalen) genannt. Der

VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest organisieren darüber hinaus regelmäßig Fachtagungen, die dem Austausch zwischen Mitgliedsunternehmen, interessierter Fachwelt und der Politik dienen.

Die Kommunikation rund um die Wohnraumförderung stellt dabei jedes Jahr eine besonders wichtige Aufgabe der Arbeitsgemeinschaft dar. Hier steht der Austausch mit dem dafür verantwortlichen Ministerium der Finanzen im Vordergrund. Über Stellungnahmen als Sachverständiger hat die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen die Chance, die Programme des Landes zu prüfen und gegebenenfalls Nachbesserungen zu fordern. Der intensive Dialog führte in den letzten Jahren zu einer verbesserten Ausgestaltung der Förderprogramme. Beispielhaft seien die Anpassung der höchstzulässigen Mieten genannt, die Erhöhung der Baukostenobergrenze sowie die Möglichkeit, Abrisskosten als standortbedingte Mehrkosten geltend zu machen. Im Jahr 2009 wurden die rheinland-pfälzischen Mitgliedsunternehmen von VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest durch das Land mit Zinsgarantien und Darlehen, in geringem Umfang auch durch Zuschüsse, in Höhe von 5,4 Mio. € unterstützt. Insgesamt haben die Unternehmen 155,2 Mio. € in Neubau und Bestand investiert und dabei in erheblichem Maße Eigenmittel eingesetzt.

Ein besonders hervorzuhebendes Projekt rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen befasst sich mit dem Thema Ambient Assisted Living (AAL). In enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium der Finanzen des Landes und der Technischen Universität Kaiserslautern ist hier in den letzten Jahren Pionierarbeit geleistet worden. Gefördert durch das Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau sind inzwischen rund 90 barrierearme Wohnungen neu errichtet worden, wobei jeweils eine Ausstattung mit umfang-

reicher Hausautomatisierungstechnik erfolgte. Dabei spielt ein eigens entwickelter Tablet-PC mit dem Namen PAUL (Persönlicher Assistent für unterstütztes Leben) eine besonders wichtige Rolle: Er ermöglicht den Benutzern die Nutzung umfangreicher Services wie automatisches Türöffnen, die Steuerung von Rollläden und Beleuchtung, die Kommunikation mit anderen Hausbewohnern etc. Das Projekt wurde inzwischen auch in der Publikation „Neues Wohnen“ des Landes Rheinland-Pfalz ausführlich dokumentiert.



Objekt: Neuwied, Rheinstraße
Foto: Bollmann / GSG Neuwied

Leistungsspektrum der Verbände

Die Kooperation zwischen dem VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest hat Tradition. Im Jahr 2004 haben sie ein gemeinsames Büro in Bonn eingerichtet. Zunächst als Drei-Länder-Büro gegründet (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen), werden seit Juni 2009 auch die Interessen der Mitgliedsunternehmen des VdW saar vertreten, und das Büro wurde zum Vier-Länder-Büro ausgeweitet. Von hier aus werden auch die Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen kompetent betreut.

Neben der politischen Interessenvertretung bieten der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest ihren Mitgliedsunternehmen ein breites Spektrum an Dienstleistungen an. Darunter fallen beispielsweise die Tätigkeiten der Rechtsberatung. Die Leistungen umfassen Hilfestellungen und Erklärungen zu allen Aspekten des Mietrechts, zum Gesellschaftsrecht und Gesellschaftsverträgen, zum Wohnungseigentumsrecht und auch allen anderen rechtlichen Fachgebieten, die für Wohnungsunternehmen relevant sind. Die Beratung erfolgt telefonisch und schriftlich, bei Bedarf werden bei komplexen juristischen Fragestellungen auch Rechtsgutachten erstellt.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest bieten ihren Mitgliedsunternehmen auch fachlich hochwertige Steuerberatungsleistungen an. Die Besetzung der Steuerabteilungen der Verbände durch branchenerfahrene Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte gewährleistet eine umfassende und qualifizierte Dienstleistung. Zu den Leistungen zählen unter anderem die Erstellung der Steuerbilanz und von Steuererklärungen, verschiedenste Beratungstätigkeiten, beispielsweise zur Zusammenführung von Woh-

nungsunternehmen, die fortlaufende Information der Mitglieder über neue gesetzliche Vorgaben etc. Durch den Verzicht auf Gewinnmaximierung können die Beratungsleistungen den Mitgliedsunternehmen zu günstigen Preisen angeboten werden.

Die betriebswirtschaftliche Beratung der Verbände umfasst insbesondere die Erstellung von Gutachten und Stellungnahmen zu Themen wie die Entwicklung betriebswirtschaftlicher Kennzahlensysteme oder auch zu Portfolioanalyse und -management. Im Bedarfsfall werden außerdem maßgeschneiderte Softwarelösungen entwickelt und eingesetzt. Mit dem „Betriebsvergleich“ steht allen Teilnehmern ein in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezüglich seines Umfangs einzigartiges kennzahlengestütztes Benchmarking-Instrument zur Stärken-Schwächen-Analyse zur Verfügung. Jährlich werden auf Basis des jeweils letzten Jahresabschlusses über 100 Kennzahlen aus allen betriebswirtschaftlich relevanten Unternehmensbereichen ermittelt und den Teilnehmern in einer umfangreichen Auswertung zur Verfügung gestellt.

Eine sehr wichtige Aufgabe der Verbände ist außerdem die vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Pflichtprüfung von Genossenschaften. Zuständig hierfür sind die Wirtschaftsprüfungsabteilungen der Verbände. Sie bieten ebenfalls gesetzliche und freiwillige Jahresabschlussprüfungen an, die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 des Gesetzes über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (HGrG), Prüfungen nach Makler- und Bauträgerverordnung sowie verschiedene Sonderprüfungen und gutachterliche Tätigkeiten.

Auch Aus-, Fort- und Weiterbildungen spielen beim VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest eine große Rolle. Vor allem aufgrund des demografischen Wandels, aber auch bedingt durch die sich immer rascher wandelnden Märkte und energiepolitischen Vorgaben steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen. Die erfolgreiche Bewältigung der neuen und schwierigen unternehmerischen Aufgaben erfordert gut geschultes Personal auf allen Ebenen. Nur Mitarbeiter, die bereit sind, ihren Kenntnisstand ständig den veränderten Anforderungen anzupassen, sind in der Lage, die neuen Herausforderungen nicht nur anzunehmen, sondern sie auch als Chance für eine innovative und nachhaltige Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu nutzen. In diesem Sinne unterstützen die Verbände ihre Mitgliedsunternehmen u. a. durch die Organisation von Seminaren, Veranstaltungsreihen und Fachtagungen zu aktuellen Themen.

Andreas Gröhbühl

*VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen*

Kontakt:

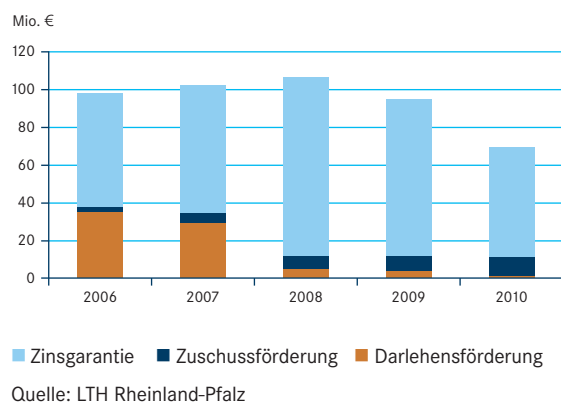
Roswitha Sinz
VdW Rheinland Westfalen
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 16998-46
Telefax: 0211 16998-50
E-Mail: info@vdw-rw.de
Internet: www.vdw-rw.de

Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2010

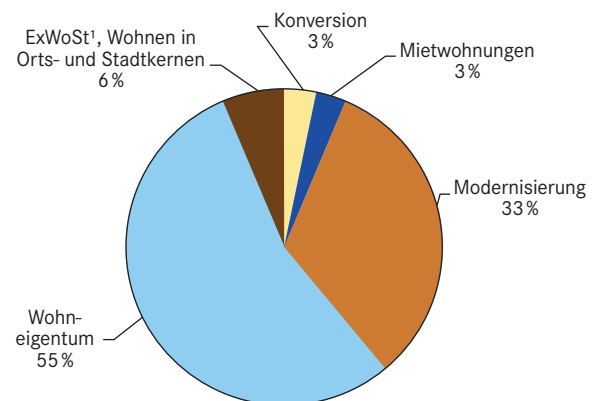
Rund 70 Mio. € hat die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) im Jahr 2010 aus den Wohnraumförderprogrammen des Landes für den Erwerb, die Errichtung und die Modernisierung von Wohnraum bewilligt. Damit konnte für 11.000 Bürgerinnen und Bürger in Rheinland-Pfalz eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

Das Land Rheinland-Pfalz, das die LTH mit der Umsetzung der Wohnraumförderprogramme beauftragt hat, stellte im Programmjahr 2010 Fördermittel in Höhe von 34,1 Mio. € zur Verfügung, was einem Kreditvolumen von 136,1 Mio. € entspricht. Die Inanspruchnahme des zur Verfügung gestellten Kreditvolumens mit lediglich 69,4 Mio. € ist ganz wesentlich auf die niedrige Zahl der Baugenehmigungen des Jahres 2009 zurückzuführen, die sich mit 8.562 erteilten Freigaben auf dem tiefsten Stand seit Bestehen des Landes befunden hatte. Mit 58,2 Mio. € für Eigentums- und Modernisierungsmaßnahmen sind etwa 83% des Kreditvolumens in den Zinsgarantieprogrammen abgewickelt worden.

Entwicklung der Wohnraumförderung



Förderschwerpunkte im Programmjahr 2010



¹ Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Wohneigentum

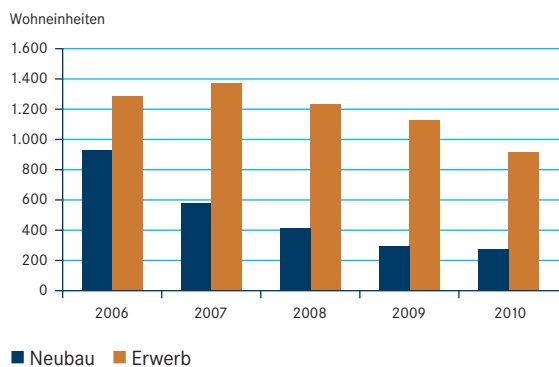
In der Wohneigentumsförderung bietet das Land finanzielle Unterstützung für den Neubau und den Erwerb von Häusern und Wohnungen mit Zinsgarantiedarlehen über die jeweilige Hausbank an. Maßgebliche Voraussetzung für die Gewährung der Mittel sind die Einhaltung der auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) festgelegten Einkommensgrenzen.

Mit einem Kreditvolumen von 38,0 Mio. € (Vorjahr 44,4 Mio. €) konnten 1.186 Wohneinheiten (Vorjahr 1.440) gefördert werden. Am stärksten nachgefragt waren Finanzierungen von Immobilien aus dem Wohnungsbestand. Von den insgesamt 1.186 Wohneinheiten handelt es sich bei 912 Wohneinheiten um Bestandsobjekte. Das entspricht einer Quote von 76,9% (Vorjahr 79,7%). Diese Entwicklung, die bereits

seit einigen Jahren festzustellen ist, zeigt, dass gerade für Haushalte mit niedrigerem Einkommen die Bestandsimmobilie eine gute Möglichkeit ist, sich Wohneigentum zu verschaffen.

Von allen im Wohneigentumsprogramm geförderten Maßnahmen wurden 76,1% (Vorjahr 73,4%) Haushalten zugesagt, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG einhalten bzw. unterschreiten. Ein Dreipersonenhaushalt zum Beispiel kann über ein Jahresbruttoeinkommen von bis zu rund 33.000 € verfügen. Ohne das zinsverbilligte Darlehen und die Landesbürgschaft wäre für einen Großteil dieser Haushalte die Schaffung von Wohneigentum nicht möglich gewesen.

Entwicklung der Wohneigentumsförderung



Mietwohnungen

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt Investoren mit zinsgünstigen Baudarlehen bei der Errichtung von Mietobjekten, um bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Ausgiebige Förderbeträge und attraktive Zinsen tragen zu einer Verbilligung der Gesamtfinanzierung bei und ermöglichen so eine tragbare Miete für Mieterhaushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten dürfen. Der bereits 2010 zumindest regional erkennbare Nachfrageanstieg bei Mietwohnungen hat jedoch noch nicht zu verstärkten Investitionen im Geschosswohnungsneubau geführt. Mit 29 Wohneinheiten (Vorjahr 82) und einem Kreditvolumen von 1,2 Mio. € (Vorjahr 4,1 Mio. €) wurde das zweitschlechteste Ergebnis in den letzten zehn Jahren erzielt.

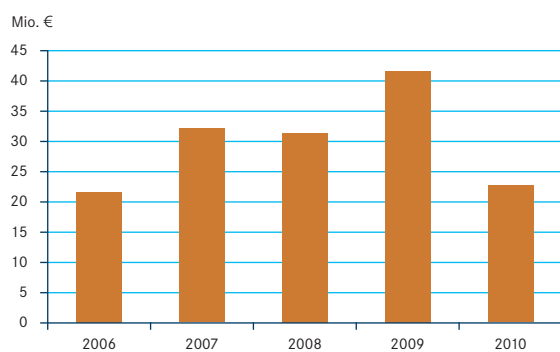
Positiv hat sich das Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ entwickelt, in dem 141 Wohneinheiten (Vorjahr 59) mit Zuschüssen über 1,0 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) gefördert wurden. Mit diesem Teilprogramm der Mietwohnraumförderung werden Wohnungen aus dem Bestand für Haushalte zweckgebunden, die über geringe Einkommen verfügen.

Modernisierung

Rund 70% der Wohngebäude in Rheinland-Pfalz sind älter als 60 Jahre. Diese Wohnungen entsprechen hinsichtlich der Wohnungszuschnitte, der energetischen Standards und der barrierefreien Nutzung nicht den heutigen Wohnbedürfnissen. Änderungen der Bestände, insbesondere im Bereich der energetischen Aufrüstung, sind oft nur mit größerem finanziellen Aufwand möglich. Das Land Rheinland-Pfalz stellt für

die Modernisierung von Mietwohnungen und selbst genutztem Wohnraum zinsverbilligte Darlehen im Rahmen des Hausbankenverfahrens und Investitionszuschüsse zur Verfügung. Mit einem Volumen von 22,6 Mio. € (Vorjahr 41,5 Mio. €) sind 2.316 Wohneinheiten (Vorjahr 3.368) gefördert worden. Dabei ist im Hausbankenverfahren ein Kreditvolumen von 20,2 Mio. € (Vorjahr 38,6 Mio. €) für 800 Wohneinheiten (Vorjahr 1.533) bewilligt worden. Im Zuschussprogramm sind für 1.516 Wohneinheiten (Vorjahr 1.835) Investitionszuschüsse über 2,3 Mio. € (Vorjahr 2,8 Mio. €) zugesagt worden.

Entwicklung der Modernisierungsförderung



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Seit Programmstart im Jahr 2007 wurden rund 16,0 Mio. € für 760 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 65.000 m² bewilligt. Mit diesem Programm unterstützt die Landesregierung Maßnahmen, die zur Aufwertung der Ortszentren beitragen. Dabei werden bauliche Maßnahmen für neue Formen des Zusammenwohnens, innovative Lösungen im Wohnungs-

bau und Maßnahmen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gefördert. Die Angebote sollen für junge Familien, Singles und die Generation 50 plus geschaffen werden, um eine soziale Mischung zu erreichen.

Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss und gilt für Neubau sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in gleichem Maße. Wesentliche Voraussetzung ist, dass die Förderobjekte barrierefrei hergerichtet werden und es sich mindestens um vier abgeschlossene Wohneinheiten handelt. Gefördert werden können sowohl Mietwohnungen als auch selbst genutztes Wohneigentum. Das Programm richtet sich an die jeweiligen Projektträger. Das können private Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder Kommunen sein.

Mit einem Zuschussvolumen von 4,3 Mio. € (Vorjahr 3,6 Mio. €) und 256 geförderten Wohneinheiten (Vorjahr 236) konnte das beste Ergebnis seit Start des Programms verzeichnet werden. Der Schwerpunkt lag mit 225 Wohneinheiten (Vorjahr 204) und einem Fördervolumen von 3,7 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €) auf der Förderung von Mietobjekten.

Konversion

In der Konversionsförderung ist im Programmjahr 2010 ein erfreuliches Ergebnis festzustellen. Mit 376 Wohneinheiten (Vorjahr 33) konnte das beste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt werden. Dafür wurden Fördermittel von insgesamt 2,3 Mio. € (Vorjahr 0,7 Mio. €) bereitgestellt. Der Schwerpunkt lag auch hier mit 360 Wohneinheiten bei der Förderung von Mietwohnungen.

Das Konversionsprogramm 2010 war durch eine größere Maßnahme in Zweibrücken bestimmt. Die GeWo-Bau GmbH Zweibrücken hat für die Umwandlung einer ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung im Zentrum von Zweibrücken Fördermittel für die Umwandlung in familiengerechte Sozialwohnungen beantragt. Von ursprünglich 420 Wohnungen mit ca. 32.000 m² Wohnfläche sollen 340 Wohnungen mit 25.400 m² Wohnfläche nach den heutigen Wohnbedürfnissen hergerichtet und mit einer Miete von bis zu max. 4,60 € je m² Wohnfläche dem regionalen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Das Wohnungsbau-Sonderprogramm „Konversion“ ist ein wichtiger Beitrag zur Minderung und Beseitigung der vielfältigen Folgen des Truppenabbaus und der Standortschließungen und hat sich zu einem zentralen Instrument der rheinland-pfälzischen Wohnungspolitik entwickelt. Insbesondere viele junge Familien haben durch das Konversionsprogramm Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen erwerben können.

Städtebauförderung

Im Rahmen der Städtebauförderung des Landes Rheinland-Pfalz zahlt die LTH die Fördermittel an Kommunen und Gesellschaften mit kommunaler Beteiligung aus. Das Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur entscheidet über die Aufnahme von Maßnahmen in dieses Programm und bewilligte im Berichtsjahr Fördermittel in Höhe von 74,4 Mio. €.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Die Entscheidung über die Aufnahme von Maßnahmen in dieses Programm trifft das Ministerium der Finanzen. Gefördert werden Bauvorhaben mit Modellcharakter insbesondere im Bereich des kostengünstigen, umweltgerechten und energiesparenden Bauens und des familien- und altersgerechten sowie generationsübergreifenden Wohnens. Die Auszahlung der Mittel erfolgt durch die LTH. Im Berichtsjahr hatte das Ministerium der Finanzen Zuschüsse in Höhe von 0,02 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) bewilligt.

Förderung von Investitionen im Bereich der Energieeffizienz

Im Bereich der Energieeffizienz und des Klimaschutzes fördert das Land Rheinland-Pfalz den Neubau und Maßnahmen im Bestand, die energieeffizienten Bauweisen dienen. Daneben gibt es eine Förderung kommunaler Infrastrukturinvestitionen im Bereich der Energieversorgung. Für das Förderprogramm „Hochenergieeffiziente Gebäude“ zahlt die LTH Zuschüsse aus. Mit dem Programm soll innovative energiesparende Technologie im Markt etabliert und weiterentwickelt, der Einsatz von erneuerbaren Energien zu Zwecken der Wärmeversorgung gesteigert und dadurch die Nachhaltigkeit der Energieversorgung verbessert sowie der Wissenstransfer hinsichtlich hochenergieeffizienter Bauweisen beschleunigt werden. Die Förderung wird auch für Nichtwohngebäude zur Verfügung gestellt. Im Berichtszeitraum sind 2,3 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) ausbezahlt worden.

Im Rahmen des Konjunkturpakets II hat die LTH im Jahr 2010 die Zuschüsse nach Prüfung der Verwendungsnachweise im Förderprogramm „Zuschüsse für kommunale Infrastrukturinvestitionen und Zinszuschüsse für Investitionen im Bereich der Energieeffizienz und der Energieversorgung einschließlich der erneuerbaren Energien“ ausgezahlt. Insgesamt sind hierin Maßnahmen in Höhe von 7,1 Mio. € durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten bewilligt und im Berichtsjahr 9,1 Mio. € (Vorjahr 2,5 Mio. €) von der LTH ausgezahlt worden. Das Auszahlungsvolumen hat sich um 6,6 Mio. € gesteigert.

Verwaltung von Kommunaldarlehen

Mit Unterstützung des Ministeriums der Finanzen haben sich verschiedene Kommunen zu kommunalen Darlehensgemeinschaften zusammengeschlossen, um über eine Vergrößerung des Nachfragevolumens bessere Konditionen am Kapitalmarkt zu erzielen. Die LTH organisiert den Zahlungsverkehr für die kommunale Darlehensgemeinschaft. Sie hat die Zahlstellenfunktion für einen Gesamtbetrag von bisher über 100 Mio. € übernommen.

Ausblick

Das Land führt die Förderinstrumente mit teilweise deutlicher Verbesserung im Programmjahr 2011 fort. Sowohl in der Eigentums- als auch in der Mietwohnraumförderung wird erstmals der Ersatzneubau nach Abriss gefördert. Damit steht ein Förderinstrument zur Verfügung, das zu einer Verbesserung der Attraktivität der Innerortslagen durch Neubau nach Abriss beitragen kann.

Die Eigentumsförderung ist durch eine stärkere Regionalisierung und durch die Anhebung der Einkommensgrenzen sowie einer Verbesserung des Zinssatzes für potenzielle Bauherren bzw. Hauskäufer attraktiver geworden. In der Modernisierung sind die Anreize für die Durchführung von energiesparenden Maßnahmen sowie Anpassungsmaßnahmen für ein barrierefreies Wohnen durch günstigere Zinsen gesteigert worden.

Auf den regionalen Mietmärkten des Landes ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum spürbar geworden. Für die Investition in den Neubau von Mietwohnungen steht potenziellen Bauherren ein attraktives Mietwohnungsprogramm zur Verfügung. Neben der Erhöhung der Baukostenobergrenze und der Anhebung der Anfangsmieten stellt die Förderung des Ersatzneubaus nach Abriss mit bis zu 15.800 € je neu errichteter Wohnung eine deutliche Verbesserung dar.

Die Belegung der Förderkontingente zum 1. August 2011 bestätigt die Attraktivität der Förderprogramme in diesem Jahr. Mit aktuell 74,0 Mio. € ist das Kontingent bereits mit rund 54 % belegt; im Vergleichszeitraum des Vorjahres war eine Belegung des Förderkontingents von 34,6 % zu verzeichnen.

Michael Back
Leiter Abteilung Markt
Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)

Grenzüberschreitende Zusammenarbeit am Beispiel des „Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal“

Kommunalpolitik hat immer direkt mit der Lebenswirklichkeit der Menschen zu tun. Hier kann keine Politik, keine Verwaltungstätigkeit über die Köpfe der Betroffenen hinweg gemacht werden, hier geht es stets konkret um den Einzelnen. Dies gilt natürlich insbesondere für Regionen, die eher ländlich geprägt sind von kleinen, ja kleinsten Dörfern, Städtchen und Städten, in denen man sich noch gegenseitig kennt. Für ihr Wohlergehen sind die Politiker – vom Ortsvorsteher über den Bürgermeister bis hin zum Landrat – gewählt, für sie arbeiten die Verwaltungsfachleute in den Städten, Verbandsgemeinden und Kreisen.

Daher ist es nur zu gut verständlich und natürlich auch sinnvoll, dass jede kommunale Einheit, ob Dorf, Verbandsgemeinde oder Kreis, jeweils an sich zuerst denkt und das Beste für „seine“ Bürgerinnen und Bürger herausholen will. Die Ausweisung von Baugebieten, die Unterhaltung von Schulen und Kindergärten sind da nur Beispiele in einer Vielzahl von Maßnahmen und Projekten, die dem Betrachter da einfallen. Doch es gibt einige „Projekte“, die es sinnvoll, ja notwendig machen, dass die Verantwortlichen „vor Ort“ das Kirchturmdenken hinter sich lassen und im größeren Maßstab denken und handeln, auch wenn dabei manchmal Kreis- oder gar Landesgrenzen dazwischen stehen. Der Rhein-Lahn-Kreis kann dabei von sich behaupten, dass er diesen Weg bereits mehrfach gegangen ist – und das mit großem Erfolg. Herausragendes Beispiel für dieses „grenzüberschreitende“ Denken und Handeln und damit bereits Modell für ähnliche Projekte ist der Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, der 2005 gegründet wurde.

Zweckverbände kennen wir vor allem, wenn es um die interkommunale Zusammenarbeit mit einem ganz konkret definierten Ziel bzw. Zweck geht, zum Beispiel bei

der Wasserversorgung, dem Betrieb einer Kläranlage oder bei der Abfallentsorgung. Doch mit der Gründung des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal betraten alle Beteiligten Neuland, es war – so darf ruhig gesagt werden – eine echte Herausforderung. Und deshalb verging auch einige Zeit, bis es zur Gründung dieses, so ganz besonderen Zweckverbandes kam.



Blick auf Burg Katz bei St. Goarshausen
Quelle: Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

Klar war dem Land Rheinland-Pfalz, welches die Anerkennung des Mittelrheintals als Welterbe durch die UNESCO seit Ende der 1990er Jahre besonders intensiv vorantrieb, dass es ohne den hessischen Teil des Tals nicht gehen würde. Rüdesheim, Assmannshausen und Lorch gehören einfach geografisch wie historisch zum Mittelrheintal, auch wenn die Bewohner sich selbst – wie man am Weinbau erkennen kann – eher dem Rheingau zugehörig fühlen. Klar war dann auch, als die UNESCO-Anerkennung 2002 tatsächlich erfolgte, dass diese Auszeichnung als Chance begriffen werden muss, dem strukturschwachen Rheintal auf die Beine zu helfen. Deshalb wurden alle Maßnahmen im und für das Welterbegebiet nicht nur auf die von der UNESCO bestimmte Welterbe-Kernzone beschränkt. Denn diese

umfasst ja häufig nur ganz schmale Uferbereiche links und rechts des Rheins, gelegentlich wie in Lahnstein, Rüdesheim oder Koblenz nur Bruchteile des eigentlichen Stadtgebietes. Nein, als Welterbegebiet wurde seitens der Verantwortlichen „vor Ort“ immer die so genannte „Buffer-Zone“ angesehen, also die relativ weit gefasste Pufferzone um das Kerngebiet herum. Damit waren aber insgesamt mehr als vierzig Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden sowie fünf Landkreise und zwei Bundesländer – Rheinland-Pfalz und Hessen – mit im Boot. Und damit war klar, dass auf die Beteiligten eine Herkulesaufgabe wartete, denn bei Gemeinden, Städten, Verbandsgemeinden, Landkreisen und Bundesländern handelt es sich ja um selbstständige Einheiten, die insbesondere ihre eigenen Interessen verfolgen, ja verfolgen müssen. Aber bereits 2005, also drei Jahre nach der UNESCO-Anerkennung, waren dann alle Beteiligten so weit zu erkennen: Nur ein Zweckverband kann die Interessen aller bündeln und die Chancen, die sich bieten, wahrnehmen! Heute – neun Jahre nach der Anerkennung als Welterbe, sieben Jahre nach der Gründung – darf man mit Fug und Recht behaupten: Dieser Zweckverband hat die Erwartungen erfüllt!

Es ist zum einen gelungen, alle Beteiligten unter dem Welterbe-Banner zu vereinen. Allein das ist schon ein Riesenerfolg. Tatsächlich alle Kommunen wurden Mitglieder in diesem Zweckverband und arbeiten dort mit. Man darf sagen: ob rechts oder links des Rheins gelegen, ob hessisch oder rheinland-pfälzisch und vor allem, egal welcher politischer Couleur die handelnden Akteure sich zugehörig fühlen – die Zusammenarbeit funktioniert sachlich wie menschlich ausgezeichnet. Der Vorstand des Zweckverbandes ist dafür das beste Beispiel: Die Landräte des Rhein-Hunsrück- und des

Rhein-Lahn-Kreises, Bertram Fleck (CDU) und Günter Kern (SPD), wechseln sich im Vorsitz alle zweieinhalb Jahre ab; ergänzt wird das Vorstands-Trio durch den Beigeordneten des Rheingau-Taunus-Kreises, Karl Ottes (früher CDU, jetzt FWG). Alle Entscheidungen wurden stets in großer Einmütigkeit getroffen, es dürfte tatsächlich keinen Fall geben, in dem Parteizugehörigkeit, regionale Sonderinteressen oder landespolitische Rücksichtnahmen einen nennenswerten Einfluss auf eine Entscheidung hatten.



Burg Pfalzgrafenstein bei Kaub
Quelle: Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

Auch das oberste Entscheidungsgremium des Zweckverbandes, die Verbandsversammlung, ist von dieser Einmütigkeit geprägt, denn alle wissen: Die Region muss sich gemeinsam auf ihre Stärken besinnen, um das Beste aus der UNESCO-Auszeichnung zu machen. Alle Mitglieder zahlen entsprechend der Zahl ihrer Einwohner, die im Welterbegebiet wohnen – bei Koblenz ist das ja nur ein kleiner Teil der Gesamtbevölkerung – einen bestimmten Obolus und haben eine dementsprechende Stimmenzahl. Auch die Landkreise und die beiden Bundesländer – insbesondere Rheinland-Pfalz – steuern einen Anteil bei und können mitentscheiden. Wie die Vorstandssitzungen sind auch die Verbandsversammlungen trotz aller Einzelinteressen von der genannten Einmütigkeit geprägt.

Und zum anderen ist es auch gelungen, den Zweckverband mit Inhalt zu füllen. Denn mit den Beiträgen der Mitglieder und den zusätzlichen Zuwendungen der Länder sowie jüngst auch des Bundes aus einem eigenen „Welterbeförderprogramm“ ist zwar eine gute finanzielle Grundlage geschaffen, um zu arbeiten. Doch zu welchem Zweck? Zu welchem Ziel? Anders gesagt: Die Frage, die sich stellte, lautete schlicht: Worum soll sich der Zweckverband überhaupt kümmern? Was ist seine Aufgabe? Dies war – neben dem grenzübergreifenden Zusammenschluss – die zweite Herausforderung, die sich nach der Anerkennung als Welterbe im Mittelrheintal stellte. Denn eine konkrete, klar definierte Aufgabenstellung war aus der UNESCO-Anerkennung nicht direkt ableitbar. Hier ging es nicht um ein Ziel wie die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung oder die Abfallentsorgung. Hier ging es auch nicht direkt um nahe liegende Dinge wie Tourismusförderung oder Denkmalpflege, denn dafür gibt es ja bereits die entsprechenden Institutionen und Fachbehörden.

Der Zweckverband hat sich daher ein Handlungsprogramm geschaffen, das die von der UNESCO geforderte Bewahrung der historischen gewachsenen und sich stetig weiterentwickelnden Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal in ein Bündel von Maßnahmen auffächert, die letztlich drei Zielen dienen: Schaffung eines Bewusstseins, bei Bewohnern wie „Auswärtigen“ weltweit, für die Einheit dieses außergewöhnlichen Stückchens Erde, Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Menschen im Tal und Förderung von welterbegemäßen bzw. Verhinderung von welterbefeindlichen Entwicklungen im Tal. Kurz gesagt: Der Zweckverband ist ein Element der Strukturpolitik, die sich an den Vorgaben der UNESCO orientiert. So stehen – ob im hessischen oder rheinland-pfälzischen Teil des Mittelrheintals – Ortseingangsschilder, Stelen und Rheinkilometersteine, die in einem eigens entwickelten „Corporate Design“ gestaltet sind, so fordert der Zweckverband nachdrücklich den Bau einer Mittelrheinbrücke im Einklang mit der UNESCO, so kämpft der Zweckverband an vorderster Front gegen den Bahnlärm oder unterstützt zahllose Aktivitäten kultureller Art, aber auch der Stadtentwicklung oder der Dorferneuerung. Die Herausgabe eines Welterbe-Atlas', die Durchführung des Illuminationsspektakels „rheinpattie“, die Installation mehrerer, modellhafter „R(h)einblicke“, d. h., direkt am Rhein gelegene Orte mit besonderer Aufenthaltsqualität, oder auch die Förderung herausragender „Welterbe-Gastgeber“ sind nur einige der Projekte, die der Zweckverband durchgeführt hat und auch weiterhin „trägt“.

Natürlich ist nicht alles perfekt gelungen, und manches steht auch noch am Anfang, doch vieles ist bereits „umgesetzt“, der vom Zweckverband bewirkte und auch angetriebene Aufbruch hat schon viel bewirkt. Allein die

Tatsache, dass sich alle Beteiligten, angespornt durch das Adelsprädikat „UNESCO-Welterbe“, im Zweckverband zusammengeschlossen haben und gemeinsam ohne Rücksicht auf Ortsgrenzen, Kreisgrenzen und gar Landesgrenzen denken und handeln wollen, würde schon seine Existenz rechtfertigen. Für die rheinland-pfälzische Landesregierung ist der Erfolg dieses Zweckverbandes im Mittelrheintal Grund genug, darüber nachzudenken, ob nicht auch für das jüngste Welterbe des Landes, den 2006 von der UNESCO geadelten Limes, ein Zweckverband ins Leben gerufen werden sollte. Und auch dieser dürfte dann zumindest die Orts- und Kreisgrenzen (und vielleicht auch einmal die Landesgrenzen) überschreiten.

Günter Kern

Landrat des Rhein-Lahn-Kreises

Kontakt:

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 972-0
Telefax: 02603 972-199
E-Mail: info@rhein-lahn-info.de
Internet: www.rhein-lahn-info.de

Anhang 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt / Kreis	2006	2007	2008	2009	2010
Rheinland-Pfalz	4.052.860	4.045.643	4.028.351	4.012.675	4.003.745
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	46.938	47.090	46.948	46.874	46.793
Kaiserslautern	98.044	97.770	97.436	99.275	99.184
Koblenz	105.888	106.087	106.293	106.445	106.417
Landau in der Pfalz	43.048	43.063	43.008	42.994	43.615
Ludwigshafen am Rhein	163.560	163.777	163.467	163.340	164.351
Mainz	196.425	198.118	197.623	197.778	199.237
Neustadt an der Weinstraße	53.506	53.683	53.658	53.525	52.855
Pirmasens	42.427	41.875	41.358	40.808	40.384
Speyer	50.648	50.673	49.930	49.811	49.857
Trier	103.518	103.888	104.640	104.587	105.260
Worms	82.212	82.290	82.040	81.784	81.736
Zweibrücken	34.842	34.719	34.525	34.109	33.944
Landkreise					
Ahrweiler	129.520	129.096	128.509	128.063	127.443
Altenkirchen (Ww.)	135.752	134.912	133.785	132.873	131.952
Alzey-Worms	126.058	125.697	125.244	124.758	124.760
Bad Dürkheim	134.628	134.341	133.576	133.052	132.757
Bad Kreuznach	157.811	157.471	156.660	155.842	155.544
Bernkastel-Wittlich	113.466	113.043	112.452	111.543	111.073
Birkenfeld	87.007	86.469	85.217	84.201	83.243
Cochem-Zell	65.282	64.863	64.489	63.884	63.409
Donnersbergkreis	78.320	77.877	77.350	76.571	75.878
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.409	95.219	94.828	94.394	94.008
Germersheim	125.425	125.822	125.603	124.982	124.838
Kaiserslautern	108.364	107.875	107.192	106.149	105.428
Kusel	75.809	74.876	73.987	73.306	72.602
Mainz-Bingen	200.938	201.451	201.410	201.583	202.310
Mayen-Koblenz	213.236	212.944	212.102	211.079	210.269
Neuwied	184.518	183.618	182.537	181.492	180.995
Rhein-Hunsrück-Kreis	105.050	104.263	103.609	102.878	102.145
Rhein-Lahn-Kreis	127.218	126.258	125.477	124.474	123.601
Rhein-Pfalz-Kreis	149.187	149.202	149.084	148.733	148.475
Südliche Weinstraße	110.211	109.957	109.625	109.133	109.002
Südwestpfalz	102.512	101.596	100.508	99.605	98.887
Trier-Saarburg	140.265	141.009	141.201	141.481	141.646
Vulkaneifel	63.161	62.813	62.201	61.789	61.267
Westerwaldkreis	202.657	201.938	200.779	199.480	198.580
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	1.269.121	1.263.979	1.257.580	1.250.668	1.250.668
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	877.151	877.608	874.899	872.444	872.444
Rheinhessen-Nahe	850.451	851.496	848.194	845.946	845.946
Trier	515.819	515.972	515.322	513.794	513.794
Westpfalz	540.318	536.588	532.356	529.823	529.823

Stand: 31. Dezember 2010

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 2

Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2010

Stadt / Kreis	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden ¹ davon in Gebäuden mit		Nichtwohngebäude	
		1-2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	9.149	7.554	3.243	2.747	215
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	109	98	34	22	7
Kaiserslautern	165	109	93	26	6
Koblenz	95	77	56	35	-4
Landau in der Pfalz	127	87	82	60	-2
Ludwigshafen am Rhein	326	184	202	48	-4
Mainz	493	229	357	89	13
Neustadt an der Weinstraße	56	58	30	32	3
Pirmasens	20	25	2	17	-2
Speyer	91	50	60	21	1
Trier	433	110	355	50	2
Worms	105	103	48	29	-5
Zweibrücken	21	32	0	13	0
Landkreise					
Ahrweiler	360	242	149	96	4
Altenkirchen (Ww.)	189	202	42	73	8
Alzey-Worms	291	266	64	77	35
Bad Dürkheim	315	298	95	86	-5
Bad Kreuznach	390	254	203	110	-3
Bernkastel-Wittlich	389	316	120	126	8
Birkenfeld	87	95	31	81	1
Cochem-Zell	121	134	25	88	-5
Donnersbergkreis	146	143	21	42	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	469	363	136	151	3
Germersheim	332	263	147	90	1
Kaiserslautern	261	288	31	58	2
Kusel	102	116	11	52	-2
Mainz-Bingen	472	419	125	153	26
Mayen-Koblenz	575	470	191	144	-2
Neuwied	223	246	42	127	5
Rhein-Hunsrück-Kreis	206	220	25	116	95
Rhein-Lahn-Kreis	118	131	27	73	8
Rhein-Pfalz-Kreis	459	407	118	89	6
Südliche Weinstraße	310	289	89	81	3
Südwestpfalz	171	189	13	57	0
Trier-Saarburg	607	511	142	96	3
Vulkaneifel	148	164	15	88	4
Westerwaldkreis	367	366	62	151	5
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	2.254	2.088	619	903	114
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.125	1.734	857	529	10
Rheinhessen-Nahe	1.838	1.366	828	539	67
Trier	2.046	1.464	768	511	20
Westpfalz	886	902	171	265	4

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

Anhang 3

Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2010

Stadt / Kreis	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden ¹ davon in Gebäuden mit		Nichtwohngebäude	
		1-2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	7.813	6.574	2.641	2.241	219
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	48	64	10	14	2
Kaiserslautern	122	86	52	25	4
Koblenz	137	106	55	22	-1
Landau in der Pfalz	100	87	46	46	0
Ludwigshafen am Rhein	256	125	184	57	-4
Mainz	471	176	337	81	4
Neustadt an der Weinstraße	50	62	10	27	7
Pirmasens	24	22	9	17	1
Speyer	80	44	48	14	2
Trier	581	132	481	34	18
Worms	98	81	32	19	1
Zweibrücken	72	39	37	18	3
Landkreise					
Ahrweiler	288	196	114	85	9
Altenkirchen (Ww.)	174	167	31	60	2
Alzey-Worms	226	222	26	52	4
Bad Dürkheim	223	253	74	68	10
Bad Kreuznach	174	172	87	97	26
Bernkastel-Wittlich	451	363	145	130	54
Birkenfeld	82	67	29	47	-4
Cochem-Zell	127	139	20	63	19
Donnersbergkreis	84	83	13	26	5
Eifelkreis Bitburg-Prüm	335	326	48	128	5
Germersheim	291	275	124	85	2
Kaiserslautern	190	192	21	31	1
Kusel	58	72	0	24	0
Mainz-Bingen	468	470	71	124	7
Mayen-Koblenz	401	392	75	98	13
Neuwied	214	198	55	87	-3
Rhein-Hunsrück-Kreis	227	228	45	113	6
Rhein-Lahn-Kreis	133	121	44	54	1
Rhein-Pfalz-Kreis	342	353	69	70	17
Südliche Weinstraße	231	240	48	74	7
Südwestpfalz	118	144	3	44	-3
Trier-Saarburg	495	426	117	89	2
Vulkaneifel	103	110	12	67	-1
Westerwaldkreis	339	341	69	151	3
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	2.040	1.888	508	733	49
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	1.621	1.503	613	455	43
Rheinhessen-Nahe	1.519	1.188	582	420	38
Trier	1.965	1.357	803	448	78
Westpfalz	668	638	135	185	11

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

Anhang 4

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	geförderte Wohneinheiten			Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Wohneigentum ¹	1.927	1.440	1.186	66,6	44,4	38,0
Mietwohnungen	285	144	172	5,6	4,5	2,2
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	<i>183</i>	<i>59</i>	<i>141</i>	<i>1,0</i>	<i>0,3</i>	<i>1,0</i>
Konversion	53	33	376	1,2	0,7	2,3
Modernisierung	3.850	3.368	2.316	31,3	41,5	22,6
<i>davon Zinsverbilligung</i>	<i>2.205</i>	<i>1.533</i>	<i>800</i>	<i>28,8</i>	<i>38,6</i>	<i>20,2</i>
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	119	238	256	2,5	3,9	4,4
Summe	6.234	5.223	4.306	107,2	95,0	69,4
Städtebauförderung	-	-	-	74,8	97,3	74,4
Hochenergieeffiziente Gebäude	-	-	-	0,2	1,3	2,3
Konjunkturprogramm	-	-	-	-	17,3	7,1
Gesamtsumme	6.234	5.223	4.306	182,2	210,9	153,2

¹ beinhaltet im Jahr 2008 das Sonderkontingent

Anhang 5

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2010

Stadt/Kreis	Wohneinheiten		Wohneinheiten insgesamt
	Neubau	Erwerb	
Rheinland-Pfalz	274	912	1.186
Kreisfreie Städte			
Frankenthal (Pfalz)	6	16	22
Kaiserslautern	6	18	24
Koblenz	5	18	23
Landau in der Pfalz	2	14	16
Ludwigshafen am Rhein	6	20	26
Mainz	10	18	28
Neustadt an der Weinstraße	3	12	15
Pirmasens	3	3	6
Speyer	1	8	9
Trier	5	15	20
Worms	5	22	27
Zweibrücken	0	6	6
Landkreise			
Ahrweiler	9	25	34
Altenkirchen (Ww.)	7	31	38
Alzey-Worms	8	24	32
Bad Dürkheim	3	20	23
Bad Kreuznach	10	44	54
Berncastel-Wittlich	9	16	25
Birkenfeld	5	45	50
Cochem-Zell	7	16	23
Donnersbergkreis	5	13	18
Eifelkreis Bitburg-Prüm	9	12	21
Germersheim	5	38	43
Kaiserslautern	7	25	32
Kusel	2	15	17
Mainz-Bingen	9	21	30
Mayen-Koblenz	31	49	80
Neuwied	14	72	86
Rhein-Hunsrück-Kreis	6	27	33
Rhein-Lahn-Kreis	3	32	35
Rhein-Pfalz-Kreis	15	34	49
Südliche Weinstraße	18	51	69
Südwestpfalz	2	8	10
Trier-Saarburg	14	31	45
Vulkaneifel	8	16	24
Westerwaldkreis	16	77	93

Anhang 6

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

Stadt/Kreis	geförderte Wohnungen	geförderte Wohnfläche in m ²	bewilligter Zuschuss in €	Investitionsvolumen in €
Rheinland-Pfalz	764	64.592	16.052.852	114.453.320
Kreisfreie Städte				
Frankenthal (Pfalz)	1	95	23.750	229.215
Kaiserslautern	58	5.813	1.453.250	9.363.611
Koblenz	0	0	0	0
Landau in der Pfalz	0	0	0	0
Ludwigshafen am Rhein	53	4.810	1.202.500	7.255.149
Mainz	0	0	0	0
Neustadt an der Weinstraße	40	4.137	1.034.250	6.597.317
Pirmasens	14	1.179	294.750	2.108.500
Speyer	31	2.628	657.000	6.915.817
Trier	0	0	0	0
Worms	32	2.289	572.250	3.473.000
Zweibrücken	23	1.504	376.000	3.446.500
Landkreise				
Ahrweiler	16	1.262	315.500	1.677.543
Altenkirchen (Ww.)	4	333	83.250	457.507
Alzey-Worms	13	942	235.500	2.494.082
Bad Dürkheim	41	2.923	730.750	6.409.720
Bad Kreuznach	26	2.780	695.000	5.464.692
Bernkastel-Wittlich	46	3.934	906.500	9.309.543
Birkenfeld	0	0	0	0
Cochem-Zell	82	7.083	1.770.750	10.028.891
Donnersbergkreis	0	0	0	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	0	0	0	0
Germersheim	13	1.049	262.250	1.985.000
Kaiserslautern	26	2.451	612.750	3.818.412
Kusel	0	0	0	0
Mainz-Bingen	16	1.172	293.000	1.619.942
Mayen-Koblenz	4	343	85.750	245.140
Neuwied	6	370	92.500	278.000
Rhein-Hunsrück-Kreis	24	1.073	268.250	1.295.440
Rhein-Lahn-Kreis	9	998	249.500	1.387.000
Rhein-Pfalz-Kreis	19	2.260	563.750	5.764.904
Südliche Weinstraße	51	5.048	1.245.102	12.144.998
Südwestpfalz	18	1.595	398.750	1.200.000
Trier-Saarburg	38	2.637	659.250	3.825.641
Vulkaneifel	0	0	0	0
Westerwaldkreis	60	3.884	971.000	5.657.756

Anhang 7

Baugewerbe in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2010 nach ausgewählten Merkmalen

Merkmal	Einheit	Rheinland-Pfalz		Deutschland	
		2010	Veränderung zu 2009 in %	2010	Veränderung zu 2009 in %
Bauhauptgewerbe¹ (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau)					
Betriebe ²	Anzahl	359	2,0	7.073	1,3
Beschäftigte ²	Anzahl	18.371	3,4	377.751	1,9
Geleistete Arbeitsstunden	1.000	21.049	-0,7	436.584	-0,5
Hochbau	1.000	8.058	-0,7	207.014	1,6
Wohnungsbau	1.000	2.603	-1,0	77.667	3,7
gewerblicher Hochbau	1.000	3.523	-8,1	92.740	-3,0
öffentlicher Hochbau	1.000	1.932	17,2	36.607	9,9
Tiefbau	1.000	12.991	-0,7	229.570	-2,2
gewerblicher Tiefbau	1.000	2.795	7,3	84.903	1,1
öffentlicher Tiefbau	1.000	3.634	-5,1	66.863	-3,6
Straßenbau	1.000	6.562	-1,3	77.804	-4,6
Bruttolöhne und -gehälter	Mio. €	604	2,2	11.978	1,4
Baugewerblicher Umsatz	Mio. €	2.656	-4,4	53.448	-2,3
Hochbau	Mio. €	1.244	-6,4	27.477	-3,2
Wohnungsbau	Mio. €	297	-2,8	8.706	7,2
gewerblicher Hochbau	Mio. €	556	-16,6	13.916	-10,8
öffentlicher Hochbau	Mio. €	391	9,9	4.855	4,3
Tiefbau	Mio. €	1.412	-2,7	25.970	-1,4
gewerblicher Tiefbau	Mio. €	278	4,3	9.154	6,1
öffentlicher Tiefbau	Mio. €	386	-3,2	7.279	-1,9
Straßenbau	Mio. €	748	-4,8	9.537	-7,3
Ausbaugewerbe¹ (Bauinstallation und sonstiges Baugewerbe)					
Betriebe ³	Anzahl	362	1,1	7.303	2,5
Beschäftigte ³	Anzahl	13.268	1,6	289.861	3,8
Geleistete Arbeitsstunden	1.000	17.340	3,0	365.669	4,3
Bruttolöhne und -gehälter	Mio. €	374	3,8	8.270	4,6
Ausbaugewerblicher Umsatz	Mio. €	1.373	4,0	32.844	7,1

¹ Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten

² Monatsdurchschnitt

³ Quartalsdurchschnitt

Impressum

Herausgeber	Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) Löwenhofstraße 1 55116 Mainz Telefon: 06131 4991-600 Telefax: 06131 4991-602 E-Mail: lth@lth-rlp.de Internet: www.lth-rlp.de
Gestaltung	NewType Fotosatz GmbH, Mainz-Kastel
Druck	Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG, Selters
Redaktion	Rainer Richarts (verantwortlich) Claudia Belz Michael Back
Foto Titelseite	Fotolia.com, Motiv: Mayschoß, Landkreis Ahrweiler
Wir danken	dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre. Mainz, im August 2011

Herausgeber: Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)
Löwenhofstraße 1
55116 Mainz
E-Mail: lth@lth-rlp.de
Internet: www.lth-rlp.de

LTH

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

bauforum



Rheinland-Pfalz

