

bauforum



Rheinland-Pfalz



AHRWEILER ALTENKIRCHEN ALZEY-WORMS  
ANDERNACH BAD DÜRKHEIM BAD KREUZNACH  
BERNKASTEL-WITTLICH BINGEN BIRKENFELD  
BITBURG-PRÜM COCHEM-ZELL DAUN  
DÖNNERISBERGKREIS 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 SPEYER  
SÜDLICHE WEINSTRASSE SÜDWESTPFALZ TRIER-SAARBURG  
TRIER WESTERWALDKREIS WORMS ZWEIBRÜCKEN

# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2003

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2003

---

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2002

ERSTELLT VON DER LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ





# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	6
Architekten: Zwischen Baurezession und baukultureller Herausforderung .....	9
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	15
Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz auf dem Prüfstand .....	22
Förderprogramme „Sozialer Wohnungsbau Rheinland-Pfalz 2002“ .....	25
Fundsachen .....	28
Anhang .....	29

bauforum



Rheinland-Pfalz







## Vorwort

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2003 berichtet über das zurück liegende Jahr. Sie stellt bereits die vierte Ausgabe in Folge dar.

Das alles beherrschende Thema dieser Zeit sind die großen Reformen der sozialen Sicherungssysteme. Das Leitmotiv, das offenbar die Akzeptanz beim Bürger für einschneidende Maßnahmen verstärken soll, bildet ein Thema, das seinerseits auch mit dem künftigen Bedarf im Wohnungsbau zu tun hat, ja die Immobilien- und Bauwirtschaft nach Auffassung der Deutsche Bank Research sogar bedroht: In den vergangenen 18 Monaten wurde die Öffentlichkeit mit düsteren Zukunftsprognosen und langfristigen Modellrechnungen zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, Altersstruktur, Zuwanderung und Geburtenrate in den Medien geradezu bombardiert. Zweifel an diesen pessimistischen Botschaften wurden erst gar nicht zugelassen. Ganz leise erinnerten sich einige wenige, einst am Lagerfeuer gesungen zu haben „die Zukunft liegt in Finsternis und macht das Herz uns schwer“. Dass Prognosen ihre Risiken haben und in der Regel nicht so, im günstigen Fall allenfalls ähnlich eintreffen, zeigt in diesem Heft eine Auswertung von Langfristprognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz, die sich mittlerweile an der Wirklichkeit messen lassen müssen. Es handelt sich nicht um eine negative Auswahl, sondern um Publikationen des Statistischen Landesamtes. Ein Vergleich aus der Medizin sei erlaubt: Die stets richtigen Diagnosen stellen nur die Pathologen.

Schwerpunktthema dieser Ausgabe ist die schwierige Lage von Architekten im Lande. Der Bericht der Architektenkammer Rheinland-Pfalz setzt die Serie über die am Baugeschehen Beteiligten fort, die mit einem Report über die aktuelle Situation der heimischen Bauwirtschaft in der letzten Ausgabe gestartet war.

Der Konjunkturbericht zu Beginn der Ausgabe stammt von Herrn Dr. Hartmann, dem Leiter der Abteilung Volkswirtschaft der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz. Ich danke ihm ebenso wie Herrn Bentz vom Ministerium der Finanzen und Herrn Schmidt vom Statistischen Landesamt, die zahlreiche Daten für den Bericht über den aktuellen Wohnungsmarkt des Landes zur Verfügung gestellt haben. Ein Exkurs untersucht und vergleicht das Alter der Wohngebäude, um ein Licht auf den Modernisierungsbedarf zu werfen. Schließlich beschreibt die Landestreuhandstelle im Aufsatz über den Sozialen Wohnungsbau 2002 die Förderaktivitäten des Landes in diesem Bereich.

Am Layout wurde nicht mehr viel verändert. Die Gliederung folgt dem bewährten Muster. Nur im Anhang gibt es eine kleine Veränderung.

Ich wünsche, dass die Lektüre auf Ihr Interesse stößt und dass die hin und wieder gezeigte alternative Sicht der Dinge oder andere Gewichtung der Probleme nicht verunsichert, sondern aufbaut.

*Rainer Richarts*

**LTH** Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz



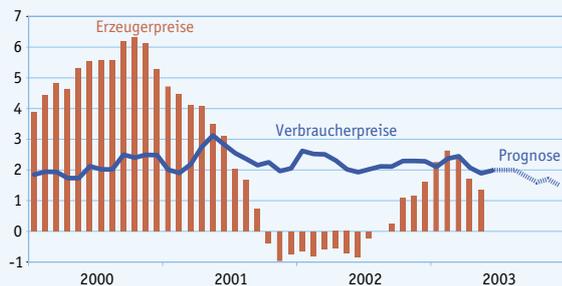
# Die konjunkturelle Entwicklung

## ... im Euroraum

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich im Euroraum 2002 entgegen den Erwartungen weiter verschlechtert. Nachdem in den ersten Monaten die Auftriebskräfte die Oberhand gewonnen hatten und alle Hoffungen auf eine weitere Beschleunigung des Wirtschaftswachstums gerichtet waren, setzte zur Jahresmitte mit der Bekanntgabe von Bilanzfälschungen bei den größten Aktiengesellschaften der USA ein Kurssturz an den Aktienmärkten ein, der immer mehr an Breite gewann und zu einer Abwärtskorrektur der Erwartungen von Unternehmen und Verbrauchern führte.

### Preise im Euroraum

Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: Eurostat / eigene Berechnungen

In diesem Umfeld erwies sich die Konjunkturerholung, die zu Jahresbeginn eingesetzt hatte, als äußerst fragil und kurzlebig. Der Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts verlangsamte sich im Gesamtjahr 2002 von 1,5 % auf 0,8 %.

### Vertrauensindikatoren für den Euroraum

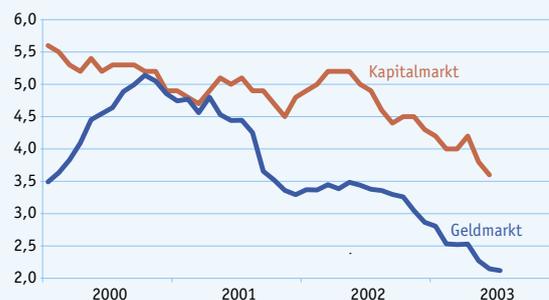


Quelle: EU-Kommission

Gegen Jahresende wurde die Konjunktur zusätzlich durch den sich zuspitzenden Irak-Konflikt gedämpft. Der damit verbundene Wiederanstieg der Rohölnotierungen belastete das Preisklima in zunehmendem Maße und schränkte den Ausgabenspielraum der privaten Haushalte ein. Angesichts der wachsenden Konjunkturrisiken nahm die Europäische Zentralbank ihre Leitzinsen im Dezember deutlich zurück. Mit zwei weiteren Zinssenkungen wurden Mitte 2003 historische Tiefststände erreicht, die sich auch in extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen widerspiegeln.

### Zinsen

Angaben in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank

## ... in Deutschland

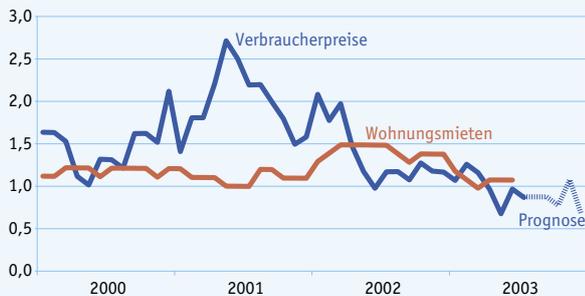
In Deutschland war die Konjunkturflaute ausgeprägter als im Euroraum insgesamt. Das Wirtschaftswachstum ging von 0,7 % in 2001 auf lediglich 0,2 % im Durchschnitt des Jahres 2002 zurück und wurde in den Wintermonaten und mehr noch Anfang 2003 von einer leicht rezessiven Entwicklung abgelöst.

Zur Schwäche neigte im späteren Jahresverlauf 2002 und mehr noch Anfang 2003 insbesondere die Auslandsnachfrage. Die für die deutsche Wirtschaft besonders wichtigen Bestellungen von Investitionsgütern waren in der Grundtendenz wieder rückläufig, so dass mit Verzögerung auch die zuvor deutlich gestiegenen Ausfuhren nachgaben. Bremsend wirkte zudem die Kaufzurückhaltung der privaten Haus-



### Preise in Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent

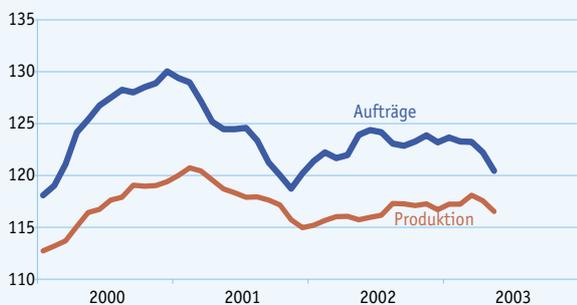


Quelle: Statistisches Bundesamt / eigene Berechnungen

halte. Angesichts ungewisser Absatzperspektiven drosselten die Unternehmen ihre Investitionsausgaben 2002 noch stärker als im Vorjahr.

### Industriekonjunktur in Deutschland

1995=100, Dreimonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo Institut

Eine Erholung zeichnet sich noch nicht ab, gleichwohl dürfte das Exportgeschäft spätestens 2004 bei sich allmählich wieder belebender Weltkonjunktur an Dynamik gewinnen. Damit sollte auch die Investitionszurückhaltung der inländischen Unternehmen mehr und mehr überwunden werden.

### ... in Rheinland-Pfalz

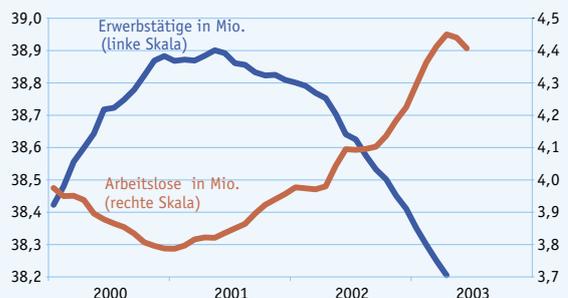
In Rheinland-Pfalz nahm das reale Bruttoinlandsprodukt 2002 um 1,0 % zu. Das Wirtschaftswachstum lag damit über dem Durchschnitt aller Bundes-

länder und wurde insbesondere von einer Erholung im verarbeitenden Gewerbe getragen.

Unterschiede zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Bundesrepublik insgesamt ergeben sich in erster Linie aus der stärkeren Exportorientierung des Landes und aus der Konzentration der Industrieproduktion auf Vorleistungsgüter und Investitionsgüter. Entsprechend stärker kam 2002 die anfängliche Stabilisierung der Weltkonjunktur den Unternehmen zugute. Dagegen spielen Konsumgüter, die angesichts der rückläufigen Ausgaben der privaten Haushalte 2002 besonders hohe Einbußen zu verzeichnen hatten, eine entsprechend geringere Rolle. Bei einer erneuten Belebung der Weltwirtschaft ist mit einem schnell expandierenden Exportgeschäft der rheinland-pfälzischen Unternehmen zu rechnen.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich 2002 in Rheinland-Pfalz ähnlich wie in den anderen Bundesländern verschlechtert. Im Jahresdurchschnitt lag die Zahl der Arbeitslosen mit 144.000 um 6,6 % höher als 2001. Gemessen an der Zahl aller zivilen Erwerbspersonen erreichte die Arbeitslosenquote 7,2 %, verglichen mit 6,8 % im Vorjahr. Von saisonüblichen Schwankungen abgesehen war auch im ersten Halbjahr 2003 keine Besserung zu verzeichnen. Eine Trendwende ist vorerst nicht zu erwarten, zumal der Arbeitsmarkt erfahrungsgemäß erst mit Verzögerung auf eine Belebung der Konjunktur reagiert.

### Arbeitsmarkt Deutschland



Quelle: Bundesanstalt für Arbeit



## Bauinvestitionen

### ... im Euroraum

Die Bauinvestitionen im Euroraum verzeichneten 2002 einen Rückgang um preisbereinigt 1,5 %. Damit setzte sich die konjunkturelle Schwäche, die den europäischen Bausektor im Jahr zuvor erreicht hatte, verstärkt fort. Eine Wende ist kurzfristig nicht in Sicht. Besonders ausgeprägt präsentiert sich die Investitionszurückhaltung im Bereich des Wohnungsneubaus. Dadurch gewinnen die Bestandsmaßnahmen, die der Konjunktur in wesentlich geringerem Umfang unterworfen sind, an relativer Bedeutung. Im Nichtwohnbau mangelt es dem Aufschwung an Dynamik und Breite. Vor diesem Hintergrund erwartet die Europäische Kommission für 2003 eine erneute Schrumpfung der Bauinvestitionen.

### ... in Deutschland

Der deutschen Bauwirtschaft gelingt es nicht, sich aus der seit 1995 andauernden Krise zu befreien. 2002 gingen die Bauinvestitionen um real 5,9 % zurück, wobei keine Bausparte verschont blieb. Die Rahmendaten deuten gegenwärtig nicht auf eine schnelle Wiederbelebung hin. Immer noch drücken erhebliche Überkapazitäten auf den Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wirken die unsicheren Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven kontrak-

tiv. Das niedrige Zinsniveau bildet keinen Anreiz zur Investition, auch nicht für Unternehmen, die ihre freien Mittel bevorzugt Finanzanlagen zuführen. Ein stabilisierender Effekt könnte von der Baunachfrage der öffentlichen Hand ausgehen, allerdings lässt die Haushaltslage den Gebietskörperschaften nur wenig Handlungsspielraum. Somit ist abzusehen, dass die Bauinvestitionen in Deutschland 2003 zum wiederholten Mal unter dem Vorjahresstand bleiben werden.

### ... in Rheinland-Pfalz

Der baugewerbliche Umsatz in Rheinland-Pfalz verminderte sich 2002 nominal um 4,4 %. Maßgeblich war der überdurchschnittlich hohe Erlösrückgang im Hochbau mit -6,9 %, während der Tiefbau lediglich 2,1 % einbüßte. Ungeachtet dieser Entwicklung nahm die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2002 zu. Insgesamt wurden 9.628 neue Wohngebäude genehmigt. Das ist ein Anstieg um 5,9 %. Da sich die Belegung überwiegend im Bereich der Einfamilienhäuser vollzog, ist ein Vorzieheffekt im Zusammenhang mit der in der Diskussion befindlichen Eigenheimzulage zu unterstellen. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich im Jahr 2003 ab. Annahmegemäß wird jedoch nur ein Teil der Genehmigungen kurzfristig bauwirksam, so dass auch 2003 in Rheinland-Pfalz mit einem Umsatzrückgang im Wohnungsbau gerechnet werden muss, der durch die übrigen Bausparten nicht kompensiert wird.

*Dr. Manfred Hartmann*



## Architekten: Zwischen Baurezession und baukultureller Herausforderung

Ein Plus von 43,7 % bei den Wohnungsbaugenehmigungen im Jahresvergleich Januar/April 2003 ließe die Erwartungen von Architekten in Rheinland-Pfalz steigen, wenn nicht eher von einem wohnungspolitischen Strohfeder auszugehen wäre. So hat die Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage viele Bauherren Ende 2002/Anfang 2003 dazu bewegt, zur Sicherung der bisherigen Förderung kurzfristig einen Bauantrag zu stellen. Von einem stabilen, länger anhaltenden Aufwärtstrend kann aber nicht gesprochen werden. Dies belegen die sinkenden Baufertigstellungen (./ 17 %) für die ersten vier Monate 2003 im Vergleich zum Vorjahr.

Seit 1994 haben sich die Baugenehmigungen im Wohnungsbau von knapp 42.000 auf nunmehr ca. 14.500 fast um zwei Drittel reduziert. Auch wenn man nicht den Spitzenwert, sondern den Durchschnittswert 1991 bis 2000 zum Vergleich heranzieht, liegt das Niveau der Baugenehmigungen noch um 40 % unter dem Durchschnitt der letzten Dekade. Ähnlich wie im Wohnungsbau verläuft die Entwicklung im Wirtschaftsbaubereich und bei öffentlichen Hochbaumaßnahmen. Die Baugenehmigungen zeigen wie im Wohnungsbau in den letzten Jahren kontinuierlich nach unten.

Die Verunsicherung aller Bauherren ist offensichtlich. Trotz niedrigster Zinsen führen Rezession, hohe Arbeitslosigkeit, intensiver internationaler Wettbewerb, Diskussionen um Leerstände und demographische Prognosen zu Investitionsattentismus im gesamten Immobiliensektor. Dieser wird durch Veränderungen bei den steuerlichen Rahmenbedingungen und der Förderszene noch verstärkt.

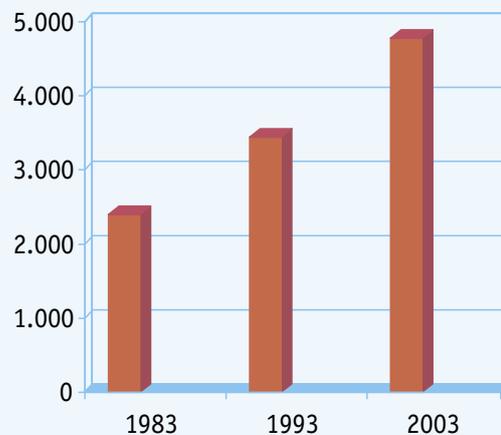
Anpassungen der Kapazitäten des Bausektors nach Wiederaufbau und Wiedervereinigung sind zwangsläufig, liegt doch der Anteil des Bausektors am Bruttoinlandsprodukt in Deutschland mit ca. 13 % deutlich über dem vergleichbarer europäischer Nachbarstaaten. Augenscheinlich ist aber auch, dass

beispielsweise Schulen, Straßen und Plätze vielfach nicht mehr ausreichend renoviert und modernisiert werden. Ein Instandsetzungstau und ein Leben aus der Substanz ist immer stärker in unseren Städten und Dörfern ablesbar.

Während die Planungs- und Bauaufträge in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind, ist die Zahl der Planer kontinuierlich gestiegen. Die Zahl der Kammermitglieder, Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner stieg in den letzten zehn Jahren um 38 % und hat sich seit 1983 verdoppelt.

### Mitglieder Architektenkammer Rheinland-Pfalz

(Stand: 30.06.03)



Quelle: Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Die Architektendichte in Rheinland-Pfalz liegt mit 890 Einwohnern pro Architekt etwas günstiger als im Bundesdurchschnitt. Im Wintersemester 2001/02 waren insgesamt 3.722 Studierende in den Architekturfachrichtungen eingeschrieben. Knapp 450 Absolventen haben die Hochschule mit Diplom verlassen. Das Verhältnis von Berufseinsteigern und Personen, die aus dem Berufsleben ausscheiden, dürfte bei 5:1 liegen. Aus alledem ergibt sich ein erheblicher Nachwuchsdruck. Die Unterstützung der



Architektenkammer bei Nachfolgeregelungen dient dazu, den Markteinstieg für junge Berufsangehörige zu erleichtern, aber auch Marktpotential und Kundenbindung dem gesamten Berufsstand zu erhalten.

### Steigende Kosten, sinkende Honorare

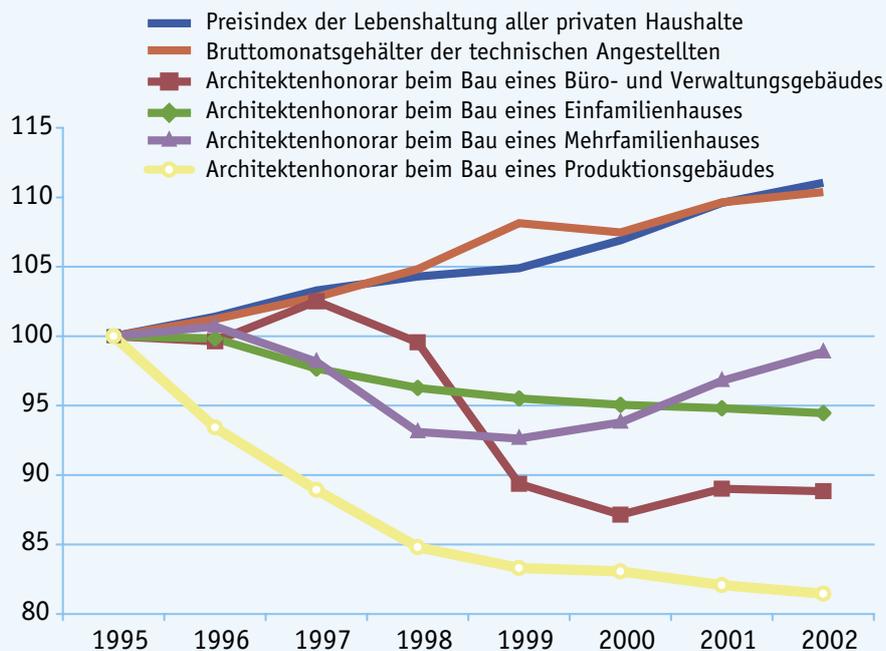
Planungsbüros sehen sich einer Scherenentwicklung bei der Ertragslage gegenüber. Infolge der sinkenden Baukosten hat sich die Grundlage für die Honorarbemessung entscheidend nach unten entwickelt. Gleichzeitig sind die Sach- und Personalkosten in den Büros weiter gestiegen. Im Ergebnis ein Honorareffizienzverlust von ca. 30 %.

Der Anteil der größeren Büros mit über 300.000 € Umsatz ist in den letzten fünf Jahren von 8,7 % auf 6,2 % zurückgegangen. Die freischaffenden

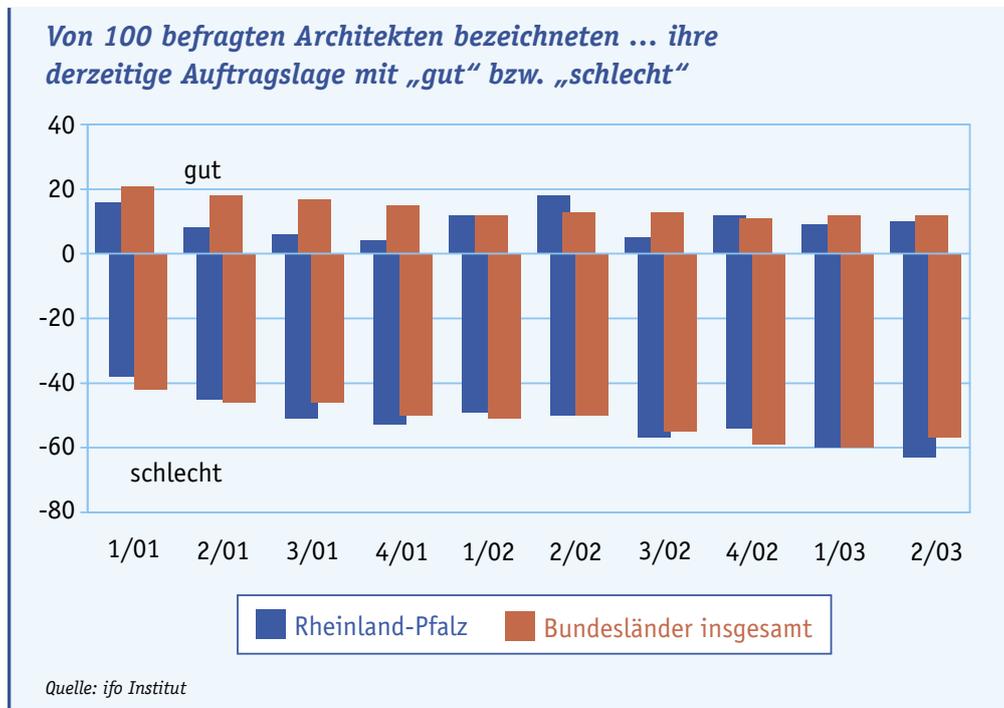
Kammermitglieder mit Umsätzen von 30.000 bis 180.000 € machen etwa die Hälfte (48,17 %) aus. Bemerkenswert ist das Steigen des Anteils der Kleinstbüros mit Umsätzen bis zu 30.000 € auf 38,5 %. Insolvenzen machen zwischenzeitlich auch nicht mehr vor den Freiberuflern halt. Sicher keine gute Basis für künftige Anforderungen hinsichtlich Basel II und Rating.

Die im Rahmen der Kapazitätsanpassung notwendige Freisetzung von Personal hat dazu geführt, dass die Zahl der arbeitslosen Architekten aller Fachrichtungen deutlich angestiegen ist. Da jedoch gerade jüngere Absolventen den Gang zum Arbeitsamt scheuen, drückt die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen nicht die tatsächliche Beschäftigungslage aus. Eine Vielzahl versucht mit Hilfe des Überbrückungsgeldes des Arbeitsamtes auf der Basis auch kleinerer

### Entwicklung der Lebenshaltung aller privaten Haushalte, der Bruttogehälter technischer Angestellter und der Architektenhonorare



Quelle: Bundesarchitektenkammer



Auftragsbestände eine Selbständigkeit aufzubauen. Ob sich diese Büros am Markt behaupten können, bleibt offen.

Ein Lichtblick für eine konjunkturelle Wende ist zur Zeit noch nicht absehbar. Das Geschäftsklima bei den freischaffenden Architekten in Rheinland-Pfalz hat sich nach der ifo Architektenumfrage im April/Mai 2003 weiter verschlechtert.

Die Architektenkammern haben seit geraumer Zeit eine Reform der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gefordert. Dabei geht es nicht alleine um eine kostengerechte Anpassung von Honoraren, sondern auch um eine Verschlinkung der nunmehr gut 25jährigen Honorarordnung. Der vom Bundeswirtschaftsministerium in Auftrag gegebene Statusbericht 2000plus Architekten/Ingenieure, veröffentlicht Anfang 2003, zeigt, dass die HOAI

- als qualitätssicherndes und verbrauschützendes Preisrecht volkswirtschaftlich begründet ist,

- im Hinblick auf größere Kosten- und Termisicherheit für den Auftraggeber verändert werden kann,
- die Anforderungen des europäischen Rechts erfüllt und auch im europäischen Rahmen zukunftsfähig ist,
- leistungsgerecht an die geänderten wirtschaftlichen Bedingungen/Kostenentwicklungen angepasst werden kann.

Abgelehnt wird durch Architekten und Ingenieure die Vorstellung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, die HOAI in ihrer Rechtsverbindlichkeit abzuschaffen. Dies würde eine abwärts gerichtete Spirale der Vergütungen von Architekt- und Ingenieurleistungen auslösen, was letztendlich zu Lasten der Qualität von Bauleistungen, des Verbraucherschutzes und der bebauten Umwelt ginge. Nachteile für Auftraggeber, gerade für den kleinen Bauherren und letztendlich für die Gesell-



schaft sind absehbar. Die Rechtsberatungskosten bei allen Beteiligten würden steigen. Mehr Bürokratie und weniger Transparenz wäre das Ergebnis.

### Chancen nutzen

Die Architektenschaft hat die konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen angenommen. Seit einigen Jahren ist klar, dass es blauäugig wäre, allein mit einer Erholung im Wohnungs- und Wirtschaftsbau bzw. bei den öffentlichen Aufträgen zu rechnen. Vielmehr ist Eigeninitiative gefragt, sind neue Wege zu beschreiten, um zusätzliche Beschäftigung zu generieren und die Alltagsbaukultur zu stärken.

Investitionen in den Büros in EDV und CAD, Fortbildung, insbesondere in bauwirtschaftlichen Themen bis hin zu E-Learning haben die Leistungsfähigkeit gesteigert. Neue Betätigungsfelder wie Projektentwicklung und Facility Management rücken stärker in den Fokus. Umfragen belegen ein hohes Maß an Zufriedenheit mit der Arbeit von Architekten. Die Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände AGV hat dies in Zusammenarbeit mit dem EMNID-Institut Bielefeld empirisch und repräsentativ ermittelt.

Das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu bauen, ist der signifikanteste Vorteil der Zusammenarbeit mit dem Architekten, aber auch in anderen Disziplinen schneiden die Architekten gut ab: Mehr als drei Viertel aller Architektenbauherren konnten termingerecht oder spätestens innerhalb von vier Wochen nach dem ursprünglich anvisierten Termin einziehen. Auch die Kostenseite kann sich sehen lassen: Nur 16,6 % der befragten Architektenbauherren muss tiefer als geplant in die Tasche greifen. Offenbar stehen sie hierbei nicht schlechter da als die Bauherren, die sich Bauträgern oder Fertighausanbietern anvertraut haben. Die Arbeit des gemeinsamen Baukosteninformationsdienstes der Kammern BKI zeigt gute Resultate.

### Kommunikation intensivieren

Leistungsbreite und Flexibilität der Architektenschaft beim Neubau aber auch beim Modernisieren, Umbauen und Erweitern sind stärker ins Bewusstsein der Bauherren und der Öffentlichkeit zu bringen. Deshalb hat die Architektenkammer Rheinland-Pfalz eine Kommunikationskampagne „Bauen mit Plan“ aufgelegt.

14 Infos: 0 61 31 99 60 0

## Frei(t)räume schaffen

Höfe, Gärten, Teiche,  
Dachterrassen –  
Landschaftsarchitekten  
gestalten Erholung.  
**Bauen mit Plan:**

die architekten

15 Infos: 0 61 31 99 60 0

## Aus Alt Bau Neu

Charakter erhalten –  
zeitgemäß ausstatten  
– neue Nutzung  
ermöglichen.  
**Bauen mit Plan:**

die architekten



Mit Anzeigen und Aktionen werden Tätigkeitspektrum und Leistungsstärke von Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern herausgestellt. Die gemeinsame Initiative der Landesregierung und Architektenkammer Runder Tisch Baukultur RTB schärft das Bewusstsein in der Gesellschaft für angemessenes und gutes Planen und Bauen in Rheinland-Pfalz. Dabei stehen nicht nur gestalterisch, funktional, ökologisch und wirtschaftlich gelungene Projekte im Vordergrund. In gleicher Weise geht es um die Verfahrenskultur im Sinne von transparenten städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsprozessen sowie an Qualität orientierten Vergaben der öffentlichen Auftraggeber. Insbesondere ist an Architektenwettbewerbe zu denken, die eine breite Entscheidungsgrundlage liefern und damit die Optimierung einer Bauaufgabe sowohl gestalterisch als auch wirtschaftlich gewährleisten.

Mit dem Tag der Architektur und den **architekturen** hat die Architektenschaft zwischenzeitlich einen Jour Fix für Baukultur entwickelt. Mehr als 12.000 Besucher Ende Juni 2003 belegen, dass Baukultur kein Luxus ist, viele interessiert und alle angeht.

Die Nachfrageschwäche der letzten Jahre und Kundenerwartungen haben dazu geführt, dass auch kleinere Architekturbüros zunehmend Marketingmaßnahmen einsetzen. Dabei werden die Vorteile einer eigenen Internetpräsentation immer häufiger erkannt. Diese Anstrengungen werden durch ein ausführliches Internetangebot der Architektenkammer ([www.akrp.de](http://www.akrp.de)) unterstützt.

Dem Verdrängungswettbewerb durch überregionale Bauträgerangebote, insbesondere im Wohnungsbereich, setzt die Architektenkammer die engere Kooperation zwischen Architekten und Bauhandwerk



*Staatspreis Architektur+Wohnungsbau 2000, Wohnhaus in Pirmasens*



*Auszeichnung, Haus eines Karosseriebaumeisters in Butzweiler*

entgegen. Im Kooperationsprojekt Lokale Wirtschaft: BAUteam Mainz arbeiten Architekten und Baugewerbe enger zusammen, um attraktive Reihenhäuser für Schwellenhaushalte entstehen zu lassen.

### ***Wohnungseigentum – enormes Nachfragepotenzial***

Ungeachtet der Rezession im Bausektor ist von einem erheblichen Nachfragepotenzial nach Wohneigentum auszugehen. Nach einer 2003 von den LBS Landesbausparkassen veröffentlichten Umfrage sind 8 Millionen Mieterhaushalte grundsätzlich interessiert, eigene vier Wände zu erwerben. Wegen der geringeren Anschaffungskosten ist ein deutlicher Trend zu Gebrauchtimmobilien festzustellen. Gerade

der Gebäudebestand bietet wegen der notwendigen Modernisierungen und Energieeinsparmaßnahmen ein erhebliches Potenzial für Architekten und Innenarchitekten.

Diese Entwicklung wird sich die Architektenschaft noch stärker zu eigen machen. Dies gilt sowohl für Ausbildung, Weiterbildung und Marketing. Die umfassende Kompetenz des Architekten schafft bei Instandhaltung und Modernisierung die Voraussetzung für eine nachhaltige Wertentwicklung einer Immobilie. Die Eigentümer schaffen sich ein Ambiente, das ihrem Lebensstil und ihren Wohnbedürfnissen entspricht. Nicht zuletzt werden städtische und innerörtliche Wohnquartiere erhalten und aufgewertet.

*Dr. Michael E. Coridaß  
Architektenkammer Rheinland-Pfalz*



# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

*Die Bevölkerung des Landes wuchs im Jahr 2002 laut Statistik um 8.661 Einwohner auf 4.057.727.*

*Die Zahl der Haushalte stieg laut Mikrozensus um 29.500 auf 1.852.600.*

*Es wurden im Laufe des Berichtsjahres 17.374 Wohnungen fertig gestellt.*

*Die Zahl der Baugenehmigungen für Eigenheime nahm im Monat Dezember 2002 gegenüber dem Vorjahresmonat um 91,5 % zu.*

## Das Angebot

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 14.864 Baugenehmigungen (mit Umbau etc.) erteilt, damit 0,9 % mehr als im Jahr 2001. Mit nur 2.709 genehmigten Mietwohnungen in 950 Mehrfamilienhäusern wurde der im Vorjahr festgestellte historische Tiefststand erneut unterboten.

Die im vergangenen Herbst einsetzende Diskussion über die Zukunft der Eigenheimzulage zeitigte außergewöhnliche Reaktionen. Im Dezember des vergangenen Jahres stieg die Zahl der Genehmigungen für den Bau von Eigenheimen (mit einer Wohnung) um sage und schreibe 91,5 % und für Eigenheime mit zwei Wohnungen um 77,3 %. Auf

das Jahresergebnis wirkte sich der ungewöhnliche Anstieg naturgemäß nicht so deutlich aus, führte aber immerhin zu einem Plus von 8,3 % bei den Baugenehmigungen für Eigenheime mit einer Wohnung. Damit konnte der rasante Abwärtstrend des Jahres 2001 gestoppt werden.

Regional zeigte sich der Norden besonders baufreudig. Der Westerwaldkreis liegt mit 1.149 Baufreigaben an der Spitze, knapp vor dem Landkreis Mayen-Koblenz. Mit großem Abstand folgen die Landkreise Mainz-Bingen (808 Freigaben), Kaiserslautern (769), Ludwigshafen (658) und Trier-Saarburg (588). Schlusslicht bilden die pfälzischen Städte Frankenthal (59), Pirmasens (51) und Zweibrücken (45).

Mit 3,7 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner nimmt das Land bundesweit den fünften Platz ein. An der Spitze liegt Brandenburg mit 4,7 Wohnungen, es folgen die Länder Mecklenburg-Vorpommern mit 4,6, Bayern mit 4,3 und Niedersachsen mit 4,1 Wohnungen.

Im Jahr 2002 wurden in Deutschland 289.590 Wohnungen fertig gestellt, was einem Rückgang der Neubautätigkeit um 11,2 % entspricht. In Rheinland-Pfalz dagegen wurden 17.374 Wohnungen fertig gestellt, 49 Wohnungen mehr als in 2001. Einerseits wurde wiederum der von empirica im

### Baugenehmigungen

jeweils 4. Quartal 2001 und 2002



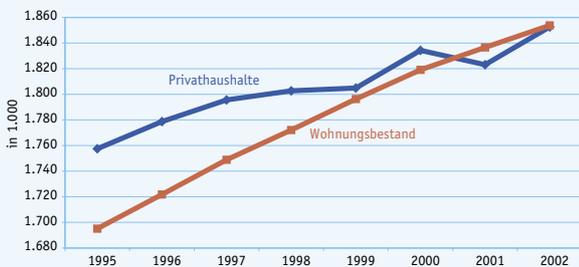
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Gutachten von 1994 für das Land ermittelte Jahresneubaubedarf von 20.000 bis 23.000 Wohnungen deutlich verfehlt. Andererseits stimmten die Zahlen von Haushalten und Wohnungen im Jahr 2002 fast überein, so dass von einem statistisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann.

### Privathaushalte und Wohnungsbestand

– insgesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude) –



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz  
Privathaushalte (Mikrozensus)  
Wohnungsbestand (Bestandsfortschreibung)

Im Landesdurchschnitt wurden 4,2 neu gebaute Wohnungen je 1.000 Einwohner ermittelt. Hier erreichten folgende Landkreise die höchsten Werte: Cochem-Zell (6,9), Kaiserslautern (6,9), Daun (6,4) und Ahrweiler (6,0). Bei den kreisfreien Städten ragt Trier mit 5,5 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner heraus.

Bei der Fertigstellungsrate je 1.000 Einwohner lag Rheinland-Pfalz auf dem 4. Platz. Seit 1996, als es noch den 9. Platz einnahm, hat es nach und nach seine Position verbessert, wobei es sich angesichts des allgemeinen Rückgangs nur um eine relative Verbesserung handelt. Vor ihm rangieren Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Bayern. Es zeigt sich auch auf dem Gebiet der Bautätigkeit, dass das Geschehen im Lande kontinuierlicher und weniger extrem verläuft als in anderen Ländern.

Die Eigentumsquote (Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden) betrug in

Rheinland-Pfalz 55,7 %; das ist der 2. Rang hinter dem Saarland mit 56,9 %. Die alten Länder weisen durchschnittlich 44,6 % aus. Von den 35,8 Mio. bewohnten Wohnungen waren im vergangenen Jahr rund 20,6 Mio. Wohnungen vermietet, während 15,1 Mio. Wohnungen von Eigentümern bewohnt waren.

Die Wohnfläche pro Einwohner in Deutschland nimmt kontinuierlich zu. Seit 1992 ist sie in den alten Ländern von 36,5 qm auf 40,7 qm angewachsen. Jedem Rheinland-Pfälzer stehen statistisch sogar 44,3 qm zur Verfügung, ein Wert, der nur vom Saarland mit 45,4 qm übertroffen wird (Grafik Anhang 3).

Im Bundesdurchschnitt besitzt jeder Haushalt eine Wohnfläche von 89 qm. In Rheinland-Pfalz werden mit 104 qm die zweitgrößten Wohnungen festgestellt. Eigentümer konnten mit ihrem Haushalt knapp 125 qm, Mieter nur 77 qm bewohnen. Die Größe der Wohnung könnte im Wettbewerb um Wohnstandorte durchaus ein gutes Argument zur Gewinnung von neuen Einwohnern sein. Große Wohnungen bieten je nach Bedarf zusätzlichen Platz für die Aufnahme eines Pflegers/einer Pflegerin oder für ein Au-pair-Mädchen. Und für einen weiteren Arbeitsraum mit PC und allem, was dazu gehört, z.B. um die Ausübung eines Ehrenamtes zu erleichtern, dürfte auch Platz vorhanden sein.

Die Kaufpreise für baureifes Land stiegen gegenüber 2001 um 9 %. Sie betragen landesweit 86 € pro qm und unterschritten den Durchschnitt der alten Länder um 2 € pro qm. Im Vergleich zu den benachbarten Ländern bieten die heimischen Baulandpreise durchaus einen Anreiz zu kaufen: In Nordrhein-Westfalen zahlt man 114 €, in Baden-Württemberg 155 € und in Hessen 117 €. Die Wanderungsgewinne von Rheinland-Pfalz beruhen nicht zuletzt auf den relativ günstigen Baulandpreisen. Innerhalb des Landes gibt es beachtliche regionale Preisun-



terschiede. Am teuersten war baureifes Land in Mainz mit 448 € pro qm, gefolgt von den Städten Frankenthal und Ludwigshafen am Rhein mit 305 bzw. 270 € pro qm. Am günstigsten konnte in den Landkreisen Bitburg-Prüm und Daun gebaut werden. Der Quadratmeter kostete dort jeweils 25 €.

Der Mietpreisanstieg im vergangenen Jahr von 1,3 % verlief parallel zur Steigerung der Lebenshaltungskosten. Dagegen lag in den zwei Jahren zuvor die Wachstumsrate der Lebenshaltungskosten bei 1,9 % (2000) und bei 2,5 % (2001), während die Mietpreise nur um 1,2 % bzw. 1,1 % gestiegen waren. Offenbar zeigen sich erste vereinzelte Anzeichen von Verknappung. Bei den Wohnnebenkosten, die im Berichtsjahr um 1,3 % angestiegen waren, sind als Hauptverursacher die Strompreise zu nennen. Sie waren in 2002 um 4,5 % und in 2001 um 4 % angestiegen. Der Mietpreis betrug im vergangenen Jahr im Landesdurchschnitt 5,52 € pro qm. Am höchsten waren mit 6,56 € pro qm die Mieten in den Städten Mainz und Worms sowie in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms. Gegenüber der Mikrozensususerhebung vom Jahr 1998 sind die Mieten durchschnittlich um 4,9 % gestiegen.

Die Belastung der Haushalte durch Mietzahlungen belief sich bundesweit auf 27,1 % des Haushaltsnettoeinkommens. Damit mussten die Deutschen von ihrem Einkommen so viel für Miete ausgeben wie seit 5 Jahren nicht mehr.

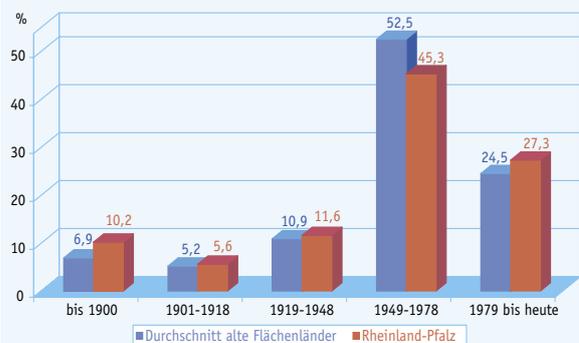
## Exkurs

Die Mikrozensususerhebung im Jahr 2002 ermittelte die Zahl der Wohnungen nach dem Baujahr der Wohngebäude. Im Vergleich mit den alten Flächenländern verfügt Rheinland-Pfalz mit 10,2 % über einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohngebäuden, die vor 1900 errichtet wurden. Insgesamt beträgt der Anteil am Gesamtwohnungs-

bestand in Rheinland-Pfalz der bis 1948 errichteten Gebäude 27,4 %. Der vergleichbare Wert der alten Flächenländer beträgt 23,0 %. Auch hier zeigt sich, dass der Wohnungsbestand des Landes überdurchschnittlich alt ist. Dagegen lag die Wohnungsbauproduktion zwischen 1949 und 1978 mit einem Anteil von 45,3 % vom Wohnungsbestand deutlich unter dem vergleichbaren Wert der alten Flächenländer von 52,5 %. Gründe können in dem späten Start des Wiederaufbaus in der Französischen Zone und in der schwächeren Industrialisierung mit einhergehender geringerer Urbanisierung gesehen werden. Seit 1979 übersteigt der Anteil der fertig gestellten Wohngebäude von 27,3 % die Zahl von 24,5 % der alten Flächenländer. Ein Beweis für eine aktive Wohnungspolitik von Land und Kommunen sowie die Attraktivität des Wohnstandortes Rheinland-Pfalz.

### Modernisierungspotenzial

Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach dem Baujahr



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Daten zum Alter des heimischen Wohnungsbestandes weisen auf eine Besonderheit bei dem Modernisierungsbedarf von Wohnungen hin. Bundesweit wird in erster Linie die Modernisierung der Wohnungsbestände aus den 60er und 70er Jahren betrieben. Dies erfolgt auch in Rheinland-Pfalz. Als Beispiel kann Ludwigshafen am Rhein genannt werden. Stärker als in den vergleichbaren Ländern stellt sich im Lande die Aufgabe, Wohngebäude, die



vor 1949 errichtet wurden, zu modernisieren. Gute Ergebnisse bei der Anpassung dieser Bestände an die künftige Nachfrage wurden in Kaiserslautern erzielt. Schließlich sollte das Augenmerk auf den ganz alten Wohnungsbestand gelenkt werden: Ein Potenzial, das zur Sanierung peripher gelegener ländlicher Räume, z. B. durch die Schaffung von attraktiven Zweitwohnsitzen, genutzt werden könnte. Nähere Untersuchungen sollen im Rahmen einer regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung durchgeführt werden.

Das Ministerium der Finanzen geht davon aus, dass zwei Drittel der 1,8 Mio. Wohnungen im Lande renovierungsbedürftig sind. Lege man nur einen mittleren Investitionsbedarf von 5.000 € pro Wohnung zugrunde, so ergebe sich ein Bauvolumen von 6 Mrd. €. Bundesweit wird das Modernisierungsvolumen sogar auf 325 Mrd. € geschätzt, wobei ein Investitionsvolumen von 13.500 € pro Wohnung unterstellt wird (so BHW).

## Die Nachfrage

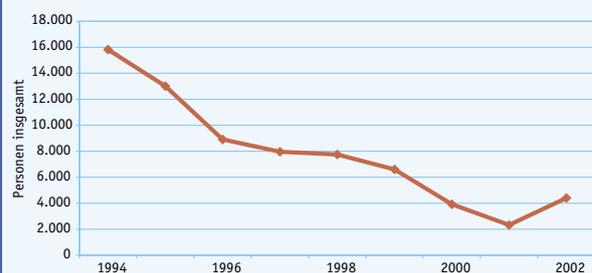
Zum 31. Dezember 2002 zählte die Europäische Union 379 Millionen Einwohner. Sie steht hinsichtlich der Bevölkerungszahl nach China und Indien weltweit an dritter Stelle. Das im Jahr 2002 verzeichnete Bevölkerungswachstum in der Europäischen Union um 1,29 Millionen Personen war zu drei Vierteln auf den Wanderungssaldo und zu einem Viertel auf das natürliche Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Die stärksten Einwohnerzuwächse wurden in Irland und Luxemburg festgestellt, die geringsten in Deutschland und Italien. Beim natürlichen Bevölkerungswachstum liegen Irland, Frankreich und die Niederlande an der Spitze, während Deutschland, Italien und Griechenland dagegen ein negatives Wachstum aufweisen. Mit einer Geburtenrate von 1,34 Kindern pro Frau belegt Deutschland im weltweiten Vergleich den 180. Platz. Die Gesamtfruchtbarkeitsrate in der EU blieb 2002

im Vergleich mit den beiden Vorjahren praktisch unverändert bei 1,47 Kindern pro Frau. Bemerkenswert ist ihr Zuwachs in Deutschland von 1,35 auf 1,40. Die höchste Fruchtbarkeitsrate verzeichnete Irland (2,01), die niedrigsten Griechenland, Spanien (jeweils 1,25) und Italien (1,26).

Zum Jahresende 2002 wurde die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz auf 4,058 Mio. Einwohner fortgeschrieben. Damit hat sich das Bevölkerungswachstum gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächt, ist aber immer noch stärker als in den Jahren von 1997 bis 2000. Mit einem Wachstum von 0,2 % rangiert Rheinland-Pfalz zusammen mit Hessen auf dem Platz 6 der Länderliste.

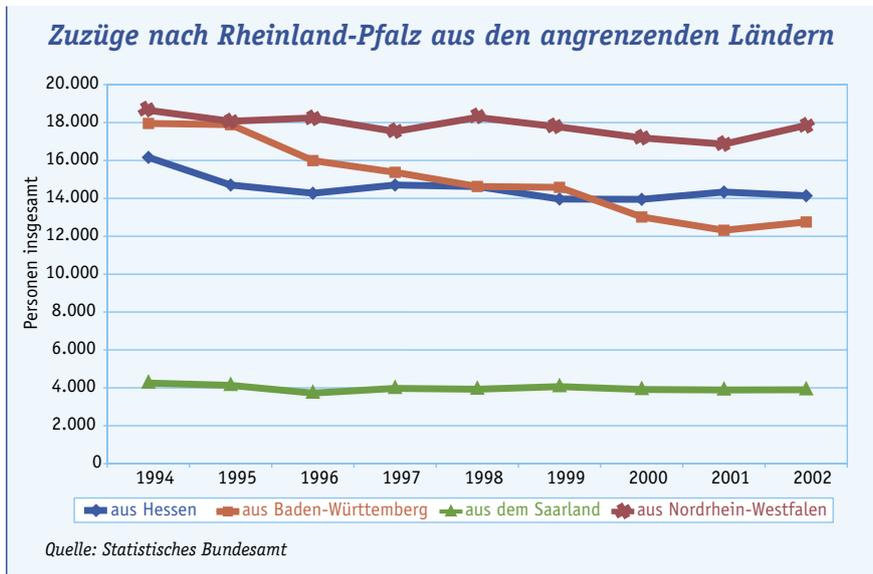
Der seit Jahren positive Wanderungssaldo war vom Höhepunkt im Jahr 1994 von 16.000 Personen kontinuierlich bis 2001 auf rund 2.000 Personen zurück gegangen. Im vergangenen Jahr stieg er jedoch erstmals wieder an und zwar auf gut 4.000 Personen. Ursache war ein deutlicher Wanderungsgewinn aus Nordrhein-Westfalen.

### Positiver Wanderungssaldo aus Fort- und Zuzügen von und nach Rheinland-Pfalz (nur angrenzende Länder)



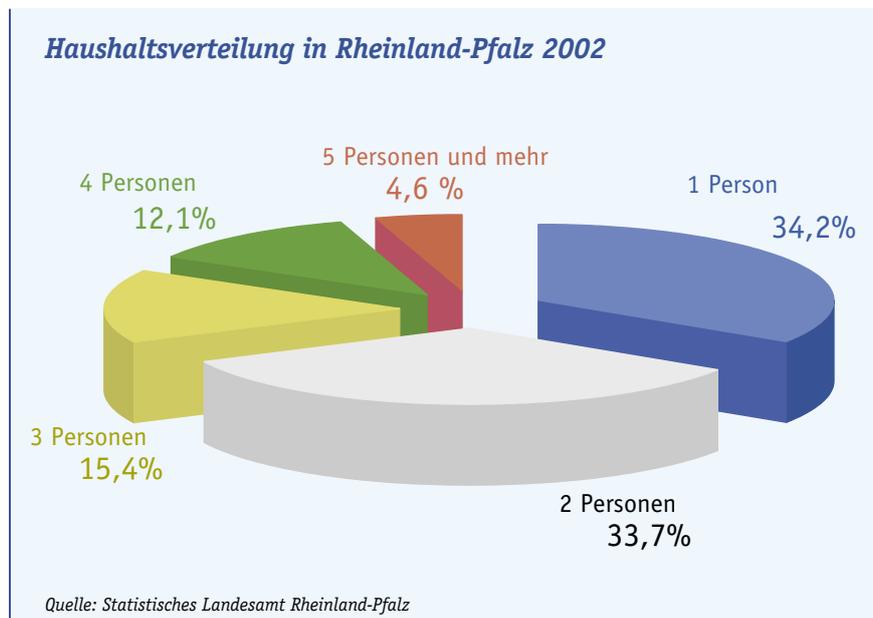
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Fortschreibung der Privathaushalte nach dem Mikrozensus korrigierte den merkwürdigen Rückgang in 2001 und führte im Berichtsjahr zu einem beachtlichen Anstieg um 26.500 Haushalte.



Die Struktur der Haushalte unterliegt ständigen Veränderungen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte im Lande stieg von 24 % im Jahr 1980 auf 34 % im Jahr 2002. Von den Alleinlebenden sind 60 % jünger als 65 Jahre. Die Zahl der Alleinlebenden über 65 Jahre hat seit 1990 um fast 18 % zugenommen. Im Vergleich zu 1990 ist als signifikante

Änderung zu bemerken, dass die Zahl der Ehepaare ohne Kinder um 25 % gestiegen ist. Noch stärker, nämlich um 40,3 % stieg der Anteil der alleinerziehenden Männer mit einem Kind. Von 1,12 Mio. Familien im Lande haben 506.000 Ehepaare Kinder, während 478.000 Ehepaare keine Kinder haben oder deren Kinder nicht mehr im Haushalt wohnen.





Die meisten Ehepaare, nämlich rund 229.000, haben ein Kind, 205.000 Ehepaare zwei Kinder. Die 56.000 Ehepaare mit drei Kindern bilden einen Minitrend, da die fünfköpfige Familie im Vergleich zu 1990 als einzige Gruppe unter den Ehepaaren mit Kindern zugenommen hat.

Das reale Nettoeinkommen der privaten Haushalte in Deutschland war im Jahr 2002 um 1 % niedriger als 1991, denn die Lohnsteigerungen wurden von Abgaben und Inflation mehr als kompensiert. Von der Einkommenseite konnte demnach keine Verstärkung der Nachfrage nach Wohnfläche ausgehen.

### Ein Ausblick

Im Juni 2003 veröffentlichte das Statistische Bundesamt seine 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird die Bevölkerungszahl je nach Variante der zugrunde liegenden Annahmen im Jahr 2050 zwischen 76 und 81 Mio. betragen. In den kommenden 10 Jahren werde jedoch die Bevölkerung bundesweit zunächst weiter wachsen, und zwar von heute 82,5 Mio. auf dann 83,1 Mio. Einwohner. Im Jahr 2020 werden nach der Variante 5 (mittlere Variante) immerhin 82,8 Mio. - also mehr als heute - und im Jahr 2050 schließlich 75,1 Mio. Einwohner erwartet.

In einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Demographie auf Immobilien vom 18. September 2003 stützt sich die Deutsche Bank Research auf die Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes und erwartet, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland erst ab 2012 zurückgehen wird. Bei den Durchschnittszahlen gelte es verstärkt, regionale Unterschiede zu beachten. Auch bei insgesamt abnehmender Bevölkerung werde es weiterhin wachsende Regionen geben. Die Deutsche Bank Research hat die Ergebnisse der 10. Bevölkerungsvorausberechnung mit den Bevölkerungsprognosen

des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verbunden und kommt zu folgender regionaler Bevölkerungsentwicklung:

Rheinland-Pfalz	+ 4,2 %
Baden-Württemberg	+ 2,8 %
Hessen	+ 1,6 %
Nordrhein-Westfalen	- 2,0 %
Saarland	- 7,7 %

(Prognostizierte Veränderung von 2000 bis 2020).

Mit der erwarteten Zunahme liegt Rheinland-Pfalz an 4. Stelle der Länderliste, hinter Brandenburg, Berlin und Bayern.

Ab 2020 schlage sich der bundesweit einsetzende Bevölkerungsrückgang in abnehmenden Haushaltszahlen nieder. Im Jahr 2050 werden 7 % weniger Haushalte erwartet als auf dem Höchststand in 2020.

Speziell in Rheinland-Pfalz werde es im Wohnbereich bis 2030 überdurchschnittlich hohe Nachfragezuwächse von 15 % im Vergleich zu 2000 geben, da hier die Bevölkerung weniger schnell zurück gehe. Auch werde die Situation im Wirtschaftsraum Frankfurt am Main, zu dem weite Teile von Rheinhessen gehören, stabiler sein als in strukturschwachen Gebieten. Im Westen des Landes dürfte Luxemburg mit einer geplanten Verdoppelung seiner Bevölkerung bis 2050 und seiner Wirtschafts- und Kapitalkraft ein weiteres Kräftefeld sein, an dem Rheinland-Pfalz partizipieren könnte. Diese positiven Erwartungen für Rheinland-Pfalz gelten nicht für das gesamte Land in gleicher Weise, sondern vorwiegend für wirtschaftlich starke Regionen und deren Umland, die an Wirtschaftszentren außerhalb des Landes angebunden sind. Für die Wohnimmobilie wird demnach in Zukunft der Standort noch entscheidender werden, als er heute bereits ist.



Bei der durchschnittlichen Wohnflächennachfrage pro Person ist der Remanenzeffekt (die zunehmende Zahl alter Menschen bleibt länger in den angestammten großen Wohnungen) zu berücksichtigen. Daher wird mit einer Zunahme der Wohnflächennachfrage in Deutschland bis zum Jahr 2030 gerechnet. Selbst im Jahr 2050 werden immer noch rund 9 % mehr Wohnfläche nachgefragt als im Jahr 2000.

Unterstellt man eine Abgangsquote (Wohnungen, die abgerissen oder zusammen gelegt werden) von 0,3 %, dann müssten in den alten Ländern bis 2010 rund 275.000 Wohnungen gebaut werden. Das bedeutet, dass jährlich rund 15 % mehr Wohnungen fertig gestellt werden müssten als im vergangenen Jahr.

Das **Pestel-Institut** erwartet bis zum Jahr 2010 einen Anstieg

- der Bevölkerung um 800.000 Personen,
- der Zahl der Haushalte um 1,1 Mio.

Dies führe zu einem Neubaubedarf von 1,85 Mio. Wohnungen, davon 1,15 Mio. Eigenheimen. Der Bedarf an Mietwohnungen betrage im gleichen Zeitraum 850.000 Wohnungen. Zum Vergleich: Im vergangenen Jahr wurden 40.000 Mietwohnungen bundesweit fertig gestellt. Es zeichneten sich bereits heute regionale Mangelzustände ab.

Bis 2012 würden 2 Mio. Gebrauchtwohnungen auf den Markt kommen, wovon die Hälfte im Einzelverkauf angeboten würden, so **Innova**.

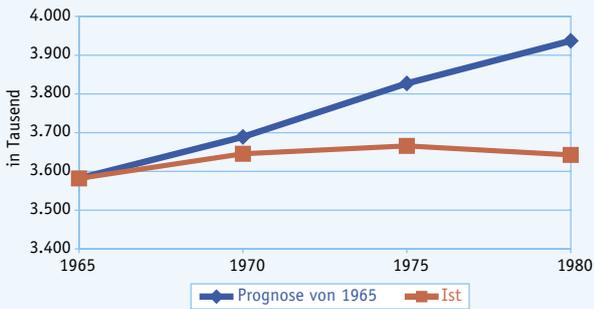
*Rainer Richarts*



# Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz auf dem Prüfstand

## Prognose und Wirklichkeit

Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1965-1980



Quelle: Prognos-Gutachten „Grundlagen der Zukunft“

## Ein Rückblick

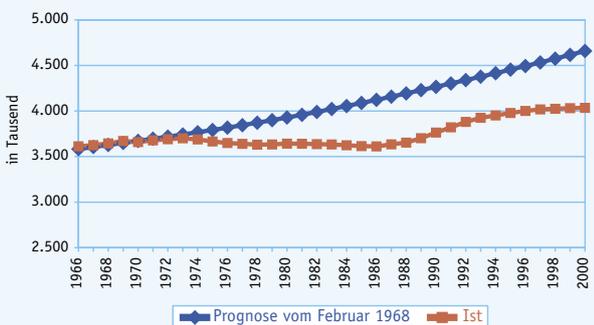
In der Ausgabe 2001 der Wohnungsmarktbeobachtung wurden die Risiken von Langfristprognosen und Modellrechnungen am Beispiel der Bevölkerungsentwicklung erörtert.

Zur Begründung einer vorsichtigen Einstellung gegenüber der wissenschaftlichen Vorhersagbarkeit von Entwicklungen werden im Folgenden Soll-/Ist-Vergleiche des Statistischen Landesamtes dargestellt, ergänzt um eine Berechnung der Prognos AG aus dem Jahre 1965. Das Gutachten „Grundlagen der Zukunft“ fand in der Landespolitik damals große Beachtung und führte wegen seinen günstigen Aussagen über die Entwicklung der Rheinschiene und den weniger günstigen Prognosen für die peripher gelegenen ländlichen Räume zu heftigen politischen Auseinandersetzungen im Lande.

Die derzeitige Diskussion in den Medien über bevorstehende demographische Veränderungen ist im Grunde eine Wiederaufnahme des Diskurses der Jahre 1986 und 1987. „Die deutsche Gesellschaft schrumpft und altert“. Diese Titelzeile des Handelsblattes stammt nicht etwa von heute, sondern vom 1. Dezember 1986. Offenbar wurde dem Thema durch die politische Veränderung in Ost- und Mitteleuropa in Verbindung mit einsetzenden Wanderungsbewegungen der Boden entzogen, so dass es für 15 Jahre von der Bildfläche verschwand.

## Prognose und Wirklichkeit

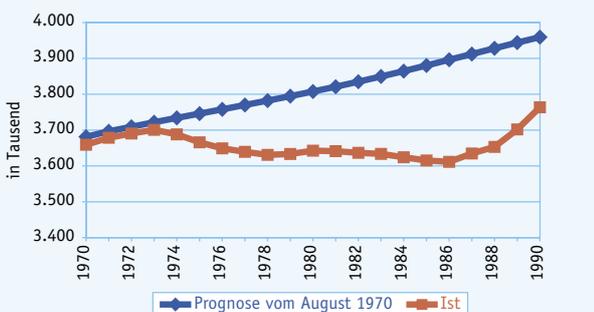
Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1966-2000



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Prognose und Wirklichkeit

Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1970-1990



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Warum so viele Deutsche angesichts der Veränderung der Bevölkerungsdaten (seit Ende der 60er Jahre) den Kopf in den Sand steckten und es zu dem von aller Welt kritisierten time lag bei der Anpassung der sozialen Sicherungssysteme kam, erhellt der Leitartikel „Droht eine demographische Katastrophe?“ von Klaus Natorp in der FAZ vom 04.03.1986. Darin heißt es: „Ist es denn wirklich so schlimm, wenn es statt der jetzt noch 57 Mio. Westdeutschen eines Tages nur mehr 50 Mio. oder



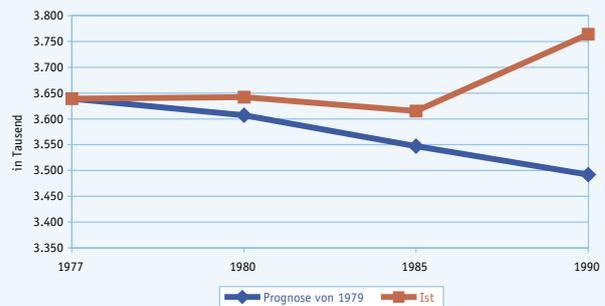
gar noch weniger werden? Die Schwierigkeiten mit den Renten mögen groß werden; da muss den Politikern etwas einfallen ... Auf der anderen Seite könnte man einem Bevölkerungsrückgang auch positive Seiten abgewinnen. Weniger Menschen heißt hoffentlich weniger Umweltverschmutzung, weniger Ressourcenverschwendung, weniger Lärmbelastung, kleinere Schulklassen, kleinere Universitäten...". Klaus Natorp vertrat in zahlreichen Beiträgen über viele Jahre für die FAZ die Auffassung, dass das größte Übel der Menschheit die Überbevölkerung sei und dass in Deutschland mit deren Bekämpfung begonnen werden müsse. Dahinter steckte wohl auch die von einigen als angenehmer Nebeneffekt gehedete Erwartung, dass es von Vorteil wäre, wenn sich die gesellschaftlichen Güter nur noch 70 Menschen teilen müssten, statt deren 100 (so Robert Leicht in Die Zeit vom 29.05.1987). Welche Illusion. Welche Verkennung der Einbettung Deutschlands in die europäische und globale Wirtschaft. Als ob Deutschland von einer Mauer mit Stacheldraht umgeben sei. Welches Ausblenden der weltweiten Wanderungsbewegungen. Welche Unterschätzung der Folgen der Überalterung und des Bevölkerungsrückgangs, des Anpassungsbedarfs und der Akzeptanzprobleme.

## Ausblick

In der Publikation des Statistischen Landesamtes „Rheinland-Pfalz 2050“ zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur aus dem Jahre 2002 werden auf Seite 20 Kernaussagen zu Basisvarianten der Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Danach werde die Bevölkerung maximal über 30 % und die Kindergartenkinder über 50 % abnehmen, während als Minimum eine Bevölkerungsabnahme von 3 % und eine Zunahme der Kindergartenkinder um 12 % erwartet werden. Die Landes- und Kommunalpolitiker haben also die Wahl: Sie können sich innerhalb dieser Bandbreite den Platz aussuchen, den sie für die jeweilige Region einerseits für wünschenswert, andererseits für realistisch halten.

### Prognose und Wirklichkeit

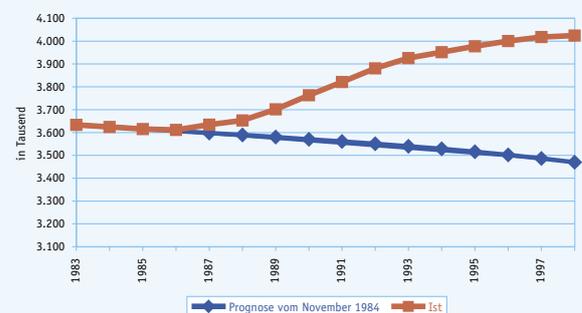
Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1977-1990



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Prognose und Wirklichkeit

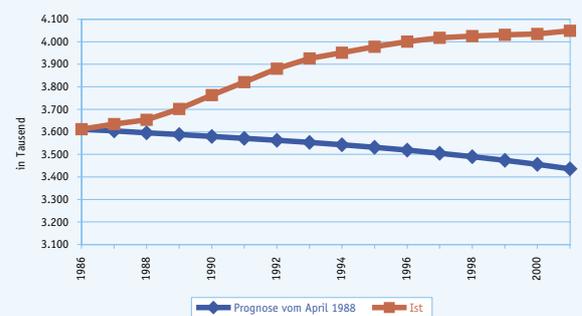
Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1983-1998



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Prognose und Wirklichkeit

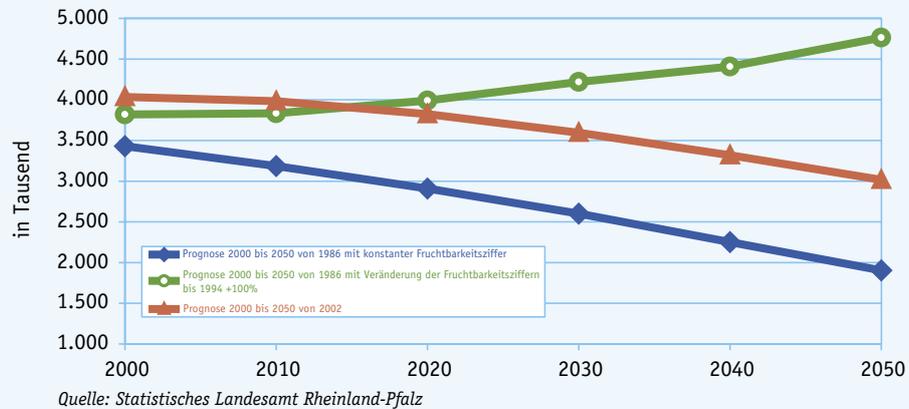
Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 1986-2001



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



### Vergleich der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Rheinland Pfalz 2000 bis 2050



Jedenfalls wird in naher Zukunft die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz wachsen. Die Zahl der Haushalte, die für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs noch entscheidender als die Bevölkerungszahl ist, wird in den kommenden 20 Jahren weiter ansteigen. Allein der Remanenzeffekt (der Alterungsprozess führt dazu, dass immer mehr Alleinlebende länger in ihren angestammten Wohnungen bleiben) lässt nach Auffassung von Ulrich Pfeiffer (empirica) einen Neubaubedarf im Lande von jährlich 11.300 Wohnungen erwarten. Andreas Zehnder von den privaten Bausparkassen rechnet mit einer Zunahme der Zahl der Haushalte bundesweit um 2 Mio. auf 40 Mio. im Jahr 2015, so dass dann mehr als 4 Mio. Wohnungen fehlen dürften.

Leider finden in den Medien und in deren Gefolge in der Landes- und Kommunalpolitik die pessimistischen Varianten der langfristigen Modellrechnungen stärkere Beachtung. Offenbar werden sie für realistischer gehalten, da sie die aktuelle Situation (Geburtenrate, Wanderung) fortschreiben. Wenn aber Zukunft eins nicht ist, dann ist es die Fortschreibung der Gegenwart. Carl von Clausewitz hält Friktionen (der Eintritt des Nichtvorhersehbaren) für eine unvermeidliche Notwendigkeit. Es gebe nämlich den Bereich der Ungewissheit, dessen Ergebnisse und Wahrscheinlichkeiten sich jeglicher Analyse entziehen. Der Direktor des Strategieinstituts der Boston Consulting Group (Bolko von Oetinger) hält es für eine Illusion, Friktionen auf ein vernachlässig-

bares Maß zu reduzieren, indem man die Zukunft um so genauer analysiert. Im Gegenteil: Je genauer und klüger man plane, desto wahrscheinlicher scheitere man an eben diesen Friktionen (Bolko von Oetinger in „Clausewitz-Strategie denken“, 2001).

Unter den Modewörtern der Saison ragt das Verb „schrumpfen“ heraus, vor allem in Verbindung mit der Aussage, die Bevölkerung schrumpfe. Es handelt sich um einen Fachbegriff der Statistiker, der in den allgemeinen Sprachgebrauch übernommen wurde. Das Wort „schrumpfen“ bedeutet eigentlich abnehmen, welken und drückt damit eine Entwicklung aus, die unumkehrbar, eigentlich endgültig ist. Was verwelkt ist, kann nicht mehr blühen. Schrumpfen ist kein politischer Ausdruck, da es in der Politik nichts Endgültiges gibt. Bert Brecht sagt: Das Große bleibt groß nicht, und klein nicht das Kleine. Insofern verwundert der Sprachgebrauch, und der Laie fragt sich: Was steckt dahinter? In jedem Fall eine zutiefst negative Botschaft der Politik an die Bürger. Da ein Ausweg nicht sichtbar ist, sollen die Bürger auch auf diese Weise offensichtlich gezwungen werden, sich Notwendigkeiten zu stellen und fühlbare Einschnitte zu akzeptieren. Allerdings hat dieser Weg einen hohen Preis. Er demotiviert, macht kleingläubig, verdirbt die Stimmung. Wachstum dagegen setzt Zuversicht voraus. Deshalb mein Vorschlag: nicht von „schrumpfen“ sprechen, allenfalls von „abnehmen“ und den künftigen Entwicklungen positiv entgegen treten.

Rainer Richarts

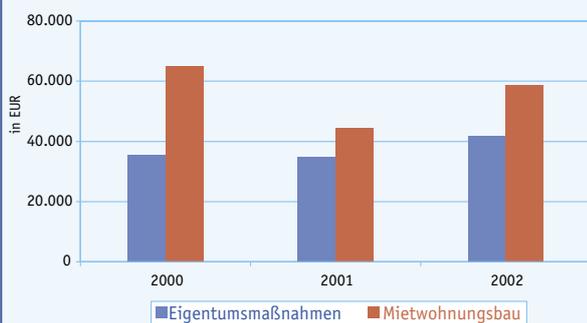


## Förderprogramme „Sozialer Wohnungsbau Rheinland-Pfalz 2002“

Zunächst standen der Landestreuhandstelle wie auch im Jahr 2001 insgesamt 102,3 Mio. € aus Haushaltsmitteln des Landes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Im Zuge der vom Ministerium der Finanzen erlassenen Haushaltssperre vom Oktober 2002 wurde das Kontingent auf insgesamt 86,8 Mio. € gekürzt. Mit diesen Mitteln konnten 4.011 Wohneinheiten gefördert werden, was einem Minus gegenüber dem Jahr 2001 von 817 Wohneinheiten entspricht (siehe Tabelle im Anhang 6). Ursache hierfür war im Wesentlichen ein Rückgang der Nachfrage nach Modernisierungsmitteln.

Im Jahr 2002 lag das Kontingent an Mitteln zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit 62,5 Mio. € nur knapp unter dem ursprünglich vorgesehenen Planvolumen, was angesichts der verfügbaren Haushaltssperre nur durch die Umschichtung von Programmmitteln erreicht werden konnte. Für 1.660 Haushalte wurde mit diesen Mitteln der Neubau oder der Erwerb von Wohneigentum gefördert. Gegenüber dem Vorjahr ist im Sozial- und im Normalprogramm ein Anstieg der Bewilligungen zu verzeichnen, während die Nachfrage nach dem Ergänzungsprogramm hinter den Erwartungen zurückblieb. Im Zinsgarantieprogramm konnte mit 194 Bewilligungen das Niveau des Jahres 2001 gehalten werden, obwohl die Attraktivität des Programms durch die im Berichtsjahr stark gefallen Zinsen am Kapitalmarkt geringer wurde.

### Förderung pro Wohneinheit

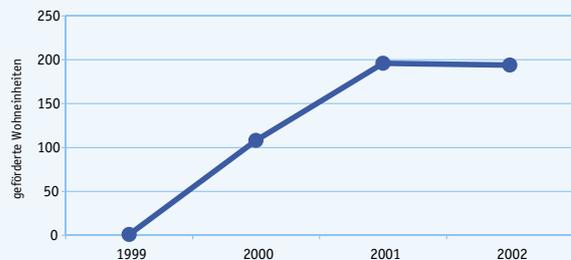


Quelle: Förderstatistik LTH

### Eigentumsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Förderbestimmungen des Landes unterstützt die Landestreuhandstelle Haushalte (Familien, Lebenspartnerschaften, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinstehende) mit Kindern oder mit Schwerbehinderten bei der Errichtung oder dem Erwerb neu geschaffenen Wohneigentums zur Selbstnutzung sowie dem Um-/Ausbau und der Erweiterung vorhandenen Wohnraums. In Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens wird die Förderung in drei Teilprogrammen und zusätzlich im Rahmen des Zinsgarantieprogramms angeboten.

### Zinsgarantieprogramm



Quelle: Förderstatistik LTH

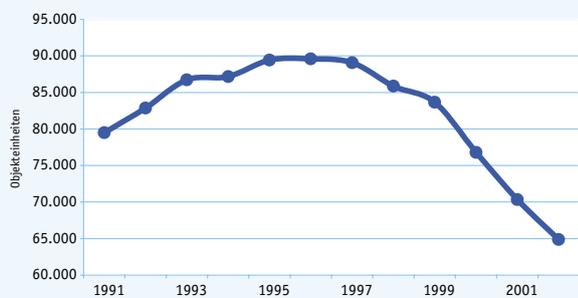
### Mietwohnungsbau

Basierend auf dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und den Förderbestimmungen des Landes bewilligt die Landestreuhandstelle für die Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen zugunsten von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.



Der in den Vorjahren beobachtete rückläufige Trend im geförderten Mietwohnungsbau konnte im Jahr 2002 gestoppt werden. Für 191 Wohneinheiten wurden Fördermittel in Höhe von 11,2 Mio. € zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung des Fördervolumens um rund 37,3 %.

### Entwicklung des Bestands an Sozialmietwohnungen seit 1991



Quelle: Objektstatistik LTH

### Projekt in der Mainzer Neustadt, Sömmeringstraße 37-43

Im Rahmen eines Sanierungsprojekts der Wohnbau Mainz GmbH wurde das sechsgeschossige Gebäude in der Sömmeringstraße umfassend modernisiert, saniert und umstrukturiert. Die vorhandenen 46 Wohneinheiten wurden in 28 Wohnungen für größere Familien umgebaut und modernen Wohnbedürfnissen angepasst.

Der Umbau umfasste darüber hinaus folgende Maßnahmen:

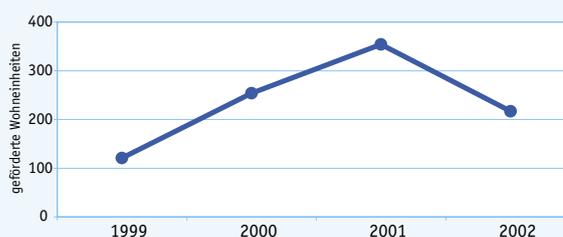
- Behinderten- bzw. altengerechte Gestaltung der Wohnungszugänge und Ausstattungen
- Einrichtung eines Gemeinschaftsraums für Treffen und Feiern im Erdgeschoss
- Montage von drei Aufzügen sowie Balkonen für jede Wohnung
- Vollwärmeschutz für das Gebäude, neue Kunststoff-Fenster, Erneuerung der Hauseingangstüren und Vordächer

- Neue Farbgestaltung der Fassaden
- Verbesserung des Schallschutzes durch schwimmenden Estrich
- Erneuerung der gesamten Haustechnik, der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der Bäder/WCs
- Einrichtung von Heimarbeitsplätzen

Das Land Rheinland-Pfalz fördert im Rahmen eines Pilotprojekts diese Heimarbeitsplätze mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Hierbei wurden sechs Vierraumwohnungen mit einem zusätzlichen Zimmer für ein Home Office ausgestattet. Mit einer Größe von jeweils 10 qm liegen diese Räume zwischen zwei Wohnungen und können wahlweise ohne großen Bauaufwand einer der beiden Wohnungen zugeordnet werden. Voraussetzung für die Förderung war eine flexible Anwendung der Vorschriften. Vor allem galt es, die zusätzlichen Arbeitsräume als Wohnflächen anzuerkennen, so dass hierfür die üblichen Baudarlehen gewährt werden konnten.

Beim Programm **Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten** werden durch die Bereitstellung von Zuschüssen Belegungsbindungen oder -rechte vom Land bzw. den jeweiligen Kommunen an bestehendem Wohnraum erworben. Während das Programm in den letzten vier Jahren durch ständige Zuwächse gekennzeichnet war, ist im Jahr 2002 die Zahl der geförderten Wohneinheiten mit 217 erstmals wieder rückläufig.

### Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten



Quelle: Förderstatistik LTH



## Konversionsprogramm

An verschiedenen Standorten in Rheinland-Pfalz werden Militärwohnsiedlungen der amerikanischen und französischen Streitkräfte sowie der Bundeswehr für eine zivile Nutzung frei. Im Konversionsprogramm wird die Umwandlung dieser ehemals militärisch genutzten Wohnungen in Miet- und Eigentümerwohnungen gefördert.

Im Jahr 2002 wurden für 232 soziale Mietwohnungen und 97 Eigentümerwohnungen Zuschüsse in Höhe von insgesamt 6,7 Mio. € bewilligt. Somit konnte die Zahl der geförderten Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 49,5 % gesteigert werden. Auch die bewilligten Mittel nahmen um 12,9 % zu.

## Modernisierung

Ziel der Modernisierungsförderung ist es, den Gebrauchswert von Wohnraum nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern sowie Heizenergie einzusparen. Für die Modernisierung von Mietwohnungen stellt das Land Rheinland-Pfalz hier Fördermittel in Form von Baudarlehen zur Verfügung. Für die Modernisierung von Eigenheimen und selbst

genutztem Wohneigentum werden Bauzuschüsse gewährt.

Aus dem Wohnungsbauprogramm des Jahres 2002 wurden mit 5,0 Mio. € Modernisierungsmaßnahmen an 1.614 Wohnungen unterstützt.

## Weitere Fördermaßnahmen

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

*Ruth Möser*



## F u n d s a c h e n

- Da sich die Wohnungsmärkte weiter auseinander entwickeln, sind regional differenzierte Analysen und Prognosen notwendig. Das bauforum Rheinland-Pfalz bereitet unter Führung seines Gesellschaftsmitglieds SSG (Sparkassen Service Gesellschaft mbH) eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung vor. Sie geht auf die Besonderheiten des Landes auch insoweit ein, als sie grenzüberschreitende Regionen (Rhein-Main, Rhein-Neckar-Dreieck, Karlsruhe-Landau, Koblenz-Köln, Trier-Luxemburg) als Einheit beobachtet und untersucht. Diese Regionale Wohnungsmarktbeobachtung wird künftig den von der Landestreuhandstelle vorgelegten Bericht über die Entwicklungen im Lande um wichtige Informationen ergänzen und vervollständigen.
- Nach einer Studie von Enigma und GfK beläuft sich die Zahl der Computer in deutschen Haushalten auf 32,2 Mio. und hat sich seit 1998 fast verdoppelt. Damit verfügen rund 61 % der Haushalte über einen Computer. Insgesamt waren 44,1 % der Einwohner online. Die Zahl der Internetnutzer wuchs gegenüber 2001 um 14 %. Das vergangene Jahr zog vor allem Bevölkerungskreise an, die dem neuen Medium bislang zurückhaltend gegenüber standen. So stieg der Anteil der Internetnutzer bei den 40- bis 49-jährigen um 41 % und bei den 50- bis 59-jährigen um 38 %. Über 60-jährige kommen nur auf einen Nutzungsanteil von 7,8 %. Dagegen nutzen mehr als 92 % aller 14- bis 19-jährigen das Internet.
- Bezogen auf die Landesfläche hat Rheinland-Pfalz das längste überörtliche Straßennetz aller Länder: Auf 1.000 Quadratkilometer kommen 930 km an Autobahnen, Bundes-, Land- und Kreisstraßen. An zweiter Stelle liegt Nordrhein-Westfalen mit 870 Straßenkilometer je 1.000 Quadratkilometer. Das relativ dichte Straßennetz ist für Rheinland-Pfalz, das bundesweit die zweithöchste Auspendlerquote aufweist, erforderlich, um die Wohnstandorte zu erhalten.

*Rainer Richarts*



# Anhang 1

## Baugenehmigungen, neuerrichtete Wohnungen (einschließlich Um-, Ausbau und Erweiterung) für das Jahr 2002

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	1-2 Wohnungen	3- und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>14.421</b>	<b>11.702</b>	<b>2.709</b>	<b>2.889</b>	<b>443</b>
Ahrweiler	512	387	125	99	10
Altenkirchen	526	474	52	108	11
Alzey-Worms	449	399	50	70	71
Bad Kreuznach	335	228	103	83	5
Bad Dürkheim	384	289	95	90	4
Bernkastel-Wittlich	451	384	67	98	10
Birkenfeld	339	320	19	55	0
Bitburg-Prüm	512	457	55	133	4
Cochem-Zell	360	300	60	74	17
Daun	318	292	26	90	1
Donnersberg	304	277	27	62	69
Frankenthal (Stadt)	58	50	8	21	1
Germersheim	463	322	141	129	4
Kaiserslautern	765	668	97	65	4
Kaiserslautern (Stadt)	209	165	44	66	-4
Koblenz (Stadt)	236	110	126	39	1
Kusel	349	302	47	60	0
Landau (Stadt)	120	84	36	67	5
Ludwigshafen	658	500	158	87	0
Ludwigshafen (Stadt)	186	143	43	65	7
Mainz (Stadt)	456	109	347	67	120
Mainz-Bingen	788	629	159	145	20
Mayen-Koblenz	1.079	938	141	149	7
Neustadt (Stadt)	166	77	89	42	-4
Neuwied	547	482	59	124	7
Pirmasens (Stadt)	52	59	-7	32	-1
Rhein-Hunsrück	460	403	57	126	4
Rhein-Lahn	418	363	55	97	11
Speyer (Stadt)	68	35	33	34	-1
Südliche Weinstraße	424	348	76	137	17
Südwestpfalz	442	391	51	54	4
Trier (Stadt)	106	68	38	39	-1
Trier-Saarburg	579	516	63	64	9
Westerwald	1.116	974	142	175	33
Worms (Stadt)	138	114	24	25	1
Zweibrücken (Stadt)	48	45	3	18	-3

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 2

### *Baufertigstellungen, neuerrichtete Wohnungen (einschließlich Um-, Ausbau und Erweiterung) für das Jahr 2002*

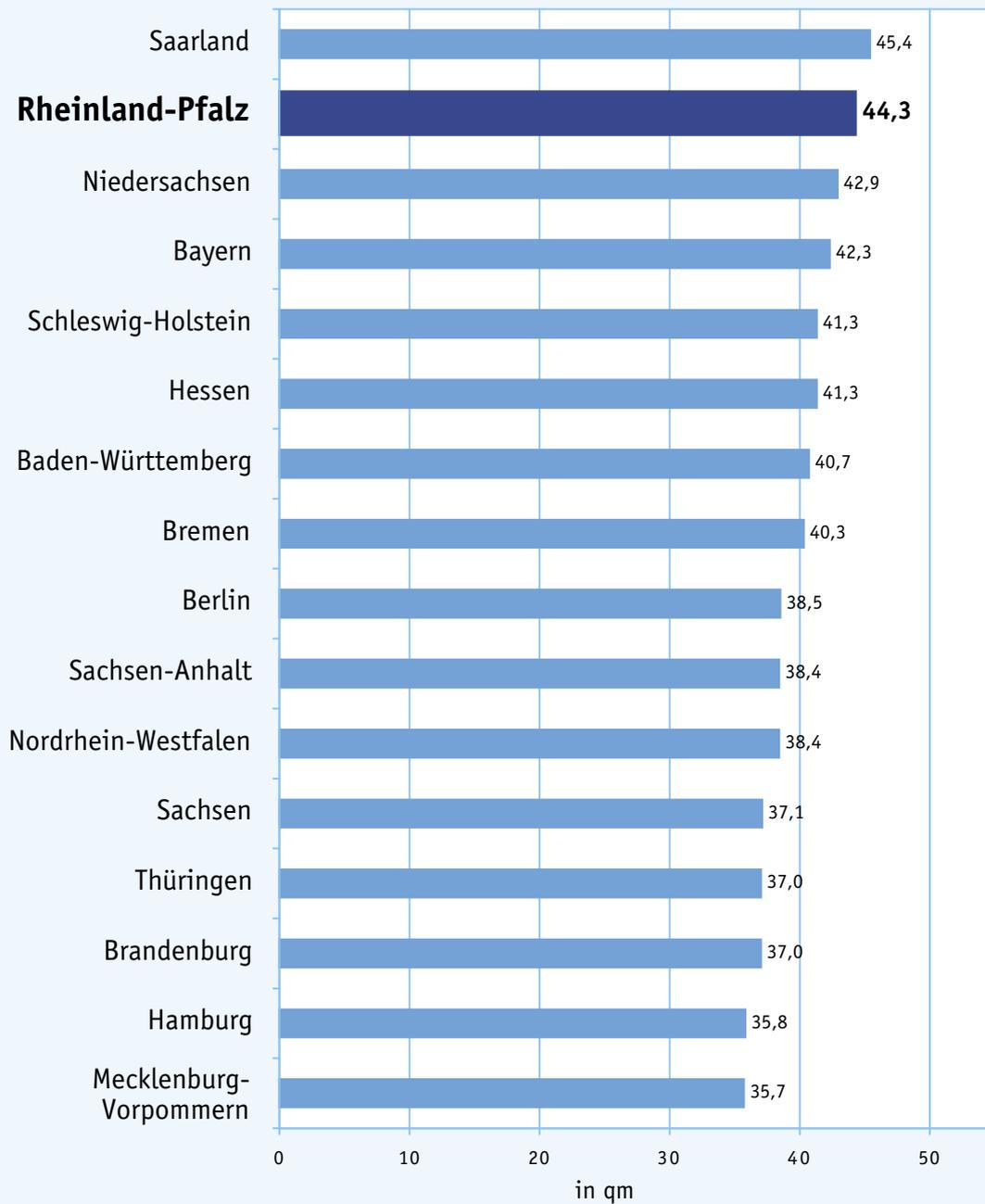
Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	1-2 Wohnungen	3- und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>16.876</b>	<b>12.212</b>	<b>4.334</b>	<b>3.346</b>	<b>498</b>
Ahrweiler	786	423	363	116	18
Altenkirchen	739	613	126	157	27
Alzey-Worms	459	359	70	81	17
Bad Kreuznach	519	388	131	151	31
Bad Dürkheim	473	312	161	78	14
Berncastel-Wittlich	584	481	103	157	18
Birkenfeld	343	324	19	80	6
Bitburg-Prüm	464	391	73	167	3
Cochem-Zell	456	358	98	98	14
Daun	407	310	97	99	0
Donnersberg	402	323	79	65	2
Frankenthal (Stadt)	104	84	20	35	85
Germersheim	580	416	164	152	25
Kaiserslautern	760	650	110	57	10
Kaiserslautern (Stadt)	299	198	101	68	15
Koblenz (Stadt)	357	174	183	57	7
Kusel	383	314	69	88	27
Landau (Stadt)	203	115	88	94	2
Ludwigshafen	595	471	124	112	16
Ludwigshafen (Stadt)	239	90	149	53	3
Mainz (Stadt)	554	84	470	71	25
Mainz-Bingen	816	585	231	138	31
Mayen-Koblenz	789	547	242	119	13
Neustadt (Stadt)	162	78	84	40	11
Neuwied	611	534	77	114	33
Pirmasens (Stadt)	61	49	12	28	-2
Rhein-Hunsrück	533	485	48	133	9
Rhein-Lahn	450	342	108	92	14
Speyer (Stadt)	168	64	104	50	0
Südliche Weinstraße	506	384	122	133	25
Südwestpfalz	485	440	45	83	4
Trier (Stadt)	545	109	136	46	-37
Trier-Saarburg	613	516	97	82	8
Westerwald	1.105	969	136	206	20
Worms (Stadt)	237	153	84	24	3
Zweibrücken (Stadt)	89	79	10	22	1

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 3

### Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (Stand 2002)



Quelle: Statistisches Bundesamt



## Anhang 4

### Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.024.969</b>	<b>4.030.773</b>	<b>4.034.557</b>	<b>4.049.066</b>	<b>4.057.727</b>
Ahrweiler	128.504	128.947	129.462	130.141	130.772
Altenkirchen	137.012	137.456	137.223	137.659	137.410
Alzey-Worms	121.428	123.113	124.183	125.303	126.103
Bad Kreuznach	156.965	157.087	157.576	157.843	158.047
Bad Dürkheim	133.027	133.517	133.815	134.303	134.726
Berncastel-Wittlich	113.710	113.752	113.899	113.998	114.293
Birkenfeld	90.397	90.143	90.294	90.201	89.932
Bitburg-Prüm	96.363	96.244	96.468	96.308	96.098
Cochem-Zell	65.387	65.540	65.664	65.860	65.998
Daun	64.362	64.331	64.367	64.464	64.241
Donnersberg	77.815	78.258	78.401	78.740	78.942
Frankenthal (Stadt)	48.495	48.213	47.763	47.827	47.699
Germersheim	122.139	123.003	123.362	124.380	124.669
Kaiserslautern	110.017	110.142	110.103	110.207	110.145
Kaiserslautern (Stadt)	100.689	100.025	99.825	99.794	99.469
Koblenz (Stadt)	108.959	108.003	107.950	107.730	107.891
Kusel	79.489	79.184	78.685	78.530	78.111
Landau (Stadt)	40.497	40.810	41.122	41.089	41.396
Ludwigshafen	145.739	146.479	146.986	147.396	148.060
Ludwigshafen (Stadt)	164.645	163.771	162.233	162.458	162.436
Mainz (Stadt)	185.970	183.134	182.870	185.293	186.103
Mainz-Bingen	191.750	193.066	194.156	196.072	197.739
Mayen-Koblenz	208.557	209.706	210.812	212.344	213.052
Neustadt (Stadt)	53.858	53.886	53.917	53.822	53.892
Neuwied	183.031	183.929	184.278	185.004	185.653
Pirmasens (Stadt)	46.425	45.773	45.212	44.822	44.367
Rhein-Hunsrück	104.754	105.038	105.380	105.591	106.018
Rhein-Lahn	128.520	128.953	129.082	129.608	129.684
Speyer (Stadt)	49.780	49.851	49.776	49.956	50.156
Südliche Weinstraße	108.330	109.028	109.375	109.694	110.276
Südwestpfalz	105.842	105.728	105.378	105.271	105.168
Trier (Stadt)	99.650	99.891	99.410	100.024	100.234
Trier-Saarburg	136.422	137.330	137.610	138.196	138.836
Westerwald	200.197	201.435	201.840	202.714	203.154
Worms	80.492	80.361	80.361	80.625	81.111
Zweibrücken (Stadt)	35.752	35.646	35.719	35.799	35.846

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 5

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahre 2002

(Sozial-, Normal- und Ergänzungsprogramm sowie Zinsgarantieprogramm)

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.658</b>
Ahrweiler	58
Altenkirchen	47
Alzey-Worms	57
Bad Kreuznach	101
Bad Dürkheim	32
Bernkastel-Wittlich	79
Birkenfeld	77
Bitburg-Prüm	61
Cochem-Zell	47
Daun	61
Donnersberg	15
Frankenthal (Stadt)	6
Germersheim	60
Kaiserslautern	51
Kaiserslautern (Stadt)	39
Koblenz (Stadt)	22
Kusel	96
Landau (Stadt)	6
Ludwigshafen	18
Ludwigshafen (Stadt)	41
Mainz (Stadt)	8
Mainz-Bingen	21
Mayen-Koblenz	121
Neustadt (Stadt)	13
Neuwied	88
Pirmasens (Stadt)	6
Rhein-Hunsrück	65
Rhein-Lahn (Kreis)	88
Speyer (Stadt)	7
Südliche Weinstraße	43
Südwestpfalz	31
Trier (Stadt)	13
Trier-Saarburg	63
Westerwald	79
Worms (Stadt)	20
Zweibrücken (Stadt)	18

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 6

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

	Wohneinheiten			bewilligte Mittel in Mio. €		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Eigentumsmaßnahmen	1.518	1.891	1.660	50,7	60,5	62,5
<i>davon Zinsgarantieprogramm</i>	108	196	194	0,7	1,2	1,2
Mietwohnungsbau	686	537	408	29,3	9,9	12,3
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	254	354	217	1,2	1,7	1,1
Konversion	271	220	329	8,7	6,0	6,7
Modernisierung	2.332	2.180	1.614	6,3	5,2	5,0
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	-	-	-	0,4	0,8	0,1
<b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>	<b>4.807</b>	<b>4.828</b>	<b>4.011</b>	<b>95,4</b>	<b>82,3</b>	<b>86,6</b>
Städtebauförderung	-	-	-	57,0	63,3	83,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.807</b>	<b>4.828</b>	<b>4.011</b>	<b>152,4</b>	<b>145,6</b>	<b>170,2</b>



Quelle: LTH, eigene Berechnungen



bauforum  
 Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

LTH Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz  
Ernst-Ludwig-Straße 6-10  
55098 Mainz  
Telefon 0 61 31 / 13 21 00  
Fax 0 61 31 / 13 30 05  
E-Mail landestreuhandstelle@lth-rlp.de

### Design+Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

### Redaktion

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

### Wir danken

dem Statistischen Landesamt in Bad Ems  
dem Ministerium der Finanzen  
der Landesbank Rheinland-Pfalz  
für die gute Zusammenarbeit bei der Entwicklung dieser Broschüre  
Mainz, im September 2003

