

bauforum



Rheinland-Pfalz



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

# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2008

**LTH**

Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2008

---

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2007

ERSTELLT VON DER LTH LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	7
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	11
Industrieverband Steine und Erden e. V.: Struktur und Schwerpunkte der Verbandsarbeit .....	22
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2007.....	26
Der Wirtschaftsraum Luxemburg/Region Trier .....	30
Anhang .....	33
Impressum.....	38

bauforum



Rheinland-Pfalz





# Vorwort

Die neunte Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz erscheint in Zeiten nachlassender Konjunktur, aufkommender Inflationstendenzen und anhaltend niedriger Neubautätigkeit. Um den historischen Tiefstand bei Baufertigstellungen und -genehmigungen besser einschätzen zu können, bedarf es einer detaillierten Bestandsaufnahme. Für das Jahr 2011 plant der Bund die Durchführung eines Zensus, der eine Gebäude- und Wohnungszählung einschließt. Das dazu erforderliche Bundesgesetz ist in Vorbereitung. Unterschiedliche Auffassungen gibt es zwischen Bund einerseits sowie Ländern und Kommunen andererseits wegen der zu erfassenden Merkmale. Die Länder und Kommunen weisen darauf hin, dass die letzten Wohnraum-Vollerhebungen über zwanzig Jahre im Westen beziehungsweise zehn Jahre im Osten zurückliegen, und verlangen deshalb eine Erweiterung des bisher vom Bund vorgelegten Merkmalkatalogs. Insbesondere wird gefordert, dass zusätzlich Daten zur Energieeffizienz, zur behinderten-/senioren-gerechten Ausstattung, zum Leerstand, zur Wohnfläche sowie zur Miethöhe erhoben werden sollen. Vor dem Hintergrund, dass die EU Zählungen im Zehnjahresrhythmus erwartet, sollte die Erhebung gründlich erfolgen und der Merkmalkatalog umfangreicher ausfallen. Der Hinweis auf die Kosten überzeugt nicht, da der Bund bereits eine gesamte Volks- und Gebäudezählung zumindest im Westen eingespart hat.

Den Rückblick auf das Baugeschehen im Land Rheinland-Pfalz bieten Rainer Helsper, Thilo Mayer und Matthias Ensgraber von der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH. Der Dank gilt ihnen ebenso wie Peter Bentz vom Ministerium der Finanzen und Holger Schmidt vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, dessen Anregung, die Wohnungsmarktdaten im Anhang nach Planungsregionen zusammenzufassen, wir gerne gefolgt sind. Bemerkenswert ist, dass die über viele Jahre

führende Rheinschiene das „Staffelholz des Wachstums“ an den Landkreis Trier-Saarburg weitergegeben hat. Der Grund für den Bauboom ist die starke Nachfrage nach Bauland aus Luxemburg. Mit 39,4 genehmigten Wohnungen je 10.000 Einwohner lag der Landkreis Trier-Saarburg an der Spitze aller Landkreise. Zudem weist er die prozentual größte Zunahme der Bevölkerung im Lande aus.

Auf das beachtliche Entwicklungspotenzial entlang der luxemburgischen Grenze hatte das vierte Bauforum in seiner Tagung am 13. Mai 2004 in Trier hingewiesen; übrigens fand diese Nachricht überregional zum ersten Mal Beachtung, wie Dankwart Guratzsch – Journalist von „Die Welt“ – berichtet.

Eine aktuelle Darstellung des Wirtschaftsraums Luxemburg/Region Trier liefern Wilfried Ebel und Dr. Matthias Schmitt von der Industrie- und Handelskammer Trier, deren Präsidenten Peter Adrian ich für seine Unterstützung ganz besonders danke. Mit diesem Beitrag setzen wir unsere Reihe über die grenzüberschreitenden Wirtschaftsräume von Rheinland-Pfalz mit den Nachbarländern bzw. -staaten fort.

Den jährlichen Bericht über die soziale Wohnraumförderung im Land Rheinland-Pfalz steuert in diesem Jahr Michael Back, Abteilungsleiter in der LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, bei. Hinter nüchternen Zahlen der Förderung steckt mehr als technokratische Zielerreichung. Nach wie vor wird die Arbeit der Wohnungsunternehmen in Deutschland unterschätzt. Sie liefern einen wichtigen Beitrag zum Städtebau und zum sozialen Frieden in den Städten. Das Welterbekomitee der UNESCO hat in Québec jüngst sechs Berliner Siedlungen in die Liste des Welterbes aufgenommen. Es handelt sich um Siedlungen eines neuen Typus des sozialen Wohnungsbaus aus den 20er und frühen 30er Jahren des ver-

gangenen Jahrhunderts: rationell geschnittene, modern ausgestattete und bezahlbare Wohnungen mit Küchen, Bädern und Balkonen statt Zilles Milieu mit Hinterhof und Seitenflügel. Diese Wohnungen lieferten Vorbilder für ein ganzes Jahrhundert. Der soziale Wohnungsbau war vor allem eine Antwort auf die soziale Frage der Industriegesellschaft. Das ist fast in Vergessenheit geraten aufgrund der Tatsache, dass er nach den Weltkriegern als Instrument zur Beseitigung der Wohnungsnot genutzt und seine Aufgabe daher etwas voreilig für endlich angesehen wurde. Auch die Dienstleistungsgesellschaft im 21. Jahrhundert braucht angesichts Globalisierung, steigender Energiekosten und Zunahme der Armut bezahlbaren, qualitätvollen Wohnraum. Dies ist die heutige Herausforderung.

In der Reihe „Berichte der Gesellschafter des Bauforums“ stellt sich der Industrieverband Steine und Erden e. V. vor. Rechtsanwalt Heinrich Klotz, der den Verband

in den Gesellschafterversammlungen des Bauforums vertritt, beschreibt Struktur und Schwerpunkte seiner Verbandsarbeit.

Über die konjunkturelle Entwicklung des vergangenen Jahres berichtet – wie bereits im Vorjahr – Dr. Thomas Gitzel von der LBBW Landesbank Baden-Württemberg.

Dies gibt mir Anlass zu einer Bemerkung in eigener Sache: Seit dem 1. Juli 2008 gehört die LTH zur Rheinland-Pfalz Bank, die als rechtlich unselbstständige Anstalt Teil der LBBW Landesbank Baden-Württemberg ist. Für die LTH bedeutet dies jedoch keine Dauerlösung. Wie auch immer – mit dem Erscheinen dieses Heftes beginnen wir mit den Vorarbeiten für die nächste Ausgabe.

Allen Autoren und Mitarbeitern dieser Broschüre gilt mein herzlicher Dank.

*Rainer Richarts*  
*Leiter der LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz*

# Die konjunkturelle Entwicklung

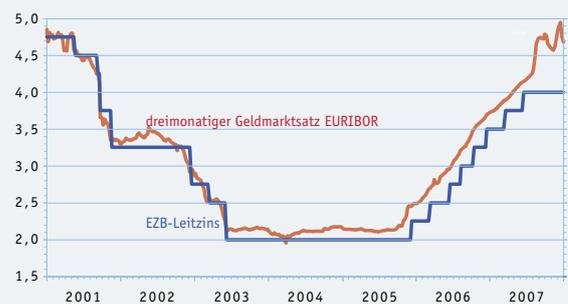
## Euroraum

Die Eurozone startete zunächst mit Schwung in das Jahr 2007. Die konjunkturelle Dynamik blieb bis in den Sommer hinein robust. Insgesamt blickt damit das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2007 auf ein Plus von 2,7% zurück. Die Zunahme des realen BIP wurde vor allem von der Expansion der Inlandsnachfrage getragen. Hierbei hoben sich die Investitionen mit einem Zuwachs von 4,5% hervor. Dem privaten Konsum fehlte es auch 2007 an Schwung. Vor allem die Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte am Jahresanfang hat hierzu beigetragen. Dies stand im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuererhöhung in Deutschland. Erfreulich war hingegen die Entwicklung am Arbeitsmarkt. Getragen von der wirtschaftlichen Aufwärtsbewegung sank die standardisierte Arbeitslosenquote von 8,3% auf 7,4%. Trotz des Beschäftigungsaufbaus blieben die Lohnzuwächse verhalten. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank stiegen die Löhne und Gehälter lediglich um 2,5%.

Die Europäische Zentralbank (EZB) straffte im 1. Halbjahr erneut die zinspolitischen Zügel. Steigenden Inflationsrisiken begegnete die Zentralbank mit zwei Zinserhöhungen im Mai und Juni um jeweils 25 Basispunkte auf 4,0%. In der zweiten Jahreshälfte geriet die Geldpolitik in den Strudel der einsetzenden Finanzmarkturbulenzen. Die Inflationsrisiken waren zu diesem Zeitpunkt weiter nach oben gerichtet, doch die Probleme am US-amerikanischen Markt für Subprime-Hypothekenfinanzierungen beeinflussten die geldpolitische Ausrichtung auch hierzulande. Die Geldmarktverwerfungen und das hiervon ausgehende Liquiditätsrisiko für die Banken und die Euro-Stärke engten den Spielraum für weitere Zinserhöhungen erheblich ein. Die Spannungen traten vor allem an den Geldmärkten und im Finanzsektor zutage, wo die Banken gezwungen waren, umfangreiche Wertberichtigungen vorzunehmen. Auch wirkte die Eurostärke ähnlich wie eine Zinserhöhung auf die Konjunktur.

## EZB-Leitzins und dreimonatiger EURIBOR

in %

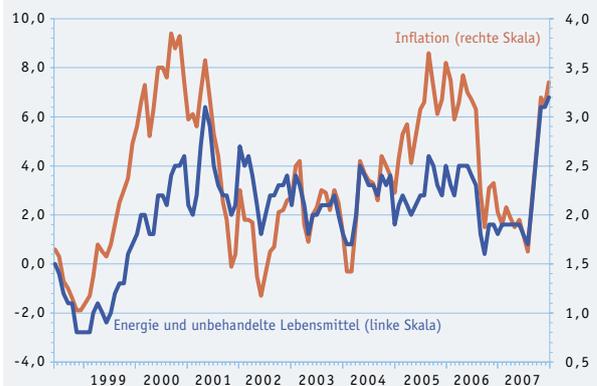


Quelle: Thomson Financial Datastream

Lag die Inflationsrate im Euroraum zum Jahresbeginn 2007 noch bei 1,8%, stieg sie bis zum Dezember 2007 auf 3,1%. Deutlich gestiegene Lebensmittel- und Energiepreise waren für den merklichen Anstieg verantwortlich. Gleichzeitig erklimmen die Wachstumsraten der Geldmenge M3 in der EZB-Geschichte historische Hochs. Im November 2007 expandierte das Geldmengenaggregat M3 mit in der EZB-Geschichte noch nie gemessenen 12,3% und lag damit deutlich über dem von der EZB angestrebten Referenzwert von 4,5%.

## Inflationsrate insgesamt sowie Energie- und Lebensmittelpreise

in %



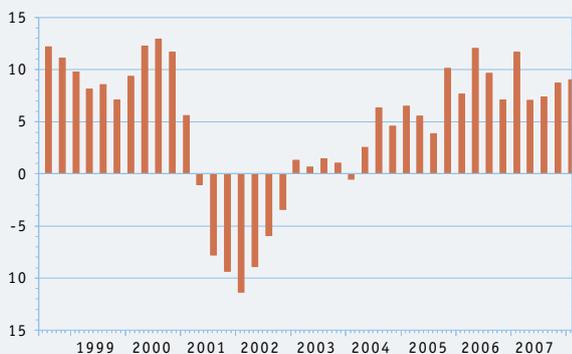
Quelle: Thomson Financial Datastream

## Deutschland

In Deutschland startete die Wirtschaft aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung verhalten ins Jahr, doch die positive Grundtendenz blieb erhalten. Per saldo war im Gesamtjahr ein BIP-Wachstum von 2,5% zu verzeichnen. Der Kaufkraftverlust der Mehrwertsteuererhöhung dämpfte die privaten Konsumausgaben spürbar. Verbuchten sie im Jahr 2006 noch ein Plus von 1,0%, mussten sie im Jahr 2007 ein Minus von 0,4% hinnehmen. Die vorgezogenen Ausgaben des Jahres 2006 machten sich vor allem in der ersten Jahreshälfte bemerkbar. Die Nachfrage der privaten Haushalte nach langlebigen Gebrauchsgütern war besonders davon betroffen. Während also der Konsum mit einem negativen Vorzeichen aufwartete, waren wiederholt die deutschen Exporte eine wichtige Wachstumsstütze. Im Jahresdurchschnitt lag der monatliche Exportüberschuss stabil bei 16,5 Mrd. €. Das ist insofern bemerkenswert, als sich die preisliche Wettbewerbsfähigkeit ungeachtet der Euro-Aufwertung verbesserte. Doch aufgrund der Lohnzurückhaltung der vergangenen Jahre und Produktivitätsverbesserungen hat sich die Preis- und Kostensituation der deutschen Ausfuhrunternehmen gegenüber den Handelspartnern der Eurozone sogar weiter verbessert. Aber auch die bereits seit 2004 festzustellende Expansion der Ausrüstungsinvestitionen setzte sich 2007 mit einem Zuwachs von 8,6% bemerkenswert dynamisch

### Ausrüstungsinvestitionen

in %



Quelle: Thomson Financial Datastream

fort. Die Investitionstätigkeit profitierte von der hohen Auslandsnachfrage sowie von den Absatzperspektiven für Kapitalgüter im Inland.

Hervorzuheben ist darüber hinaus der Rückgang der Arbeitslosenzahl von saisonbereinigt 4,7 Mio. zum Jahresanfang 2006 auf 3,5 Mio. im Dezember 2007 und der damit einhergehende Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 588.000 Personen im Zwölfmonatszeitraum bis Dezember.

### Arbeitslosenquote

in %



Quelle: Thomson Financial Datastream

## Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz blickt auf ein BIP-Wachstum von 2,6% im Jahr 2007 zurück. Das war der stärkste Zuwachs seit dem Jahr 2000. Das Wirtschaftswachstum lag geringfügig über dem Bundesdurchschnitt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz hat es in allen großen Wirtschaftsbereichen einen Zuwachs gegeben. Hervorhebenswert ist jedoch die Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe. Der industrielle Bereich ist in Rheinland-Pfalz für gut ein Viertel der gesamten Wirtschaftsleistung verantwortlich. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe erhöhte sich preisbereinigt um 7,2%. Der Zuwachs in diesem Sektor hat mit rund 60% maßgeblich zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beigetragen.

## Bauinvestitionen

### Euroraum

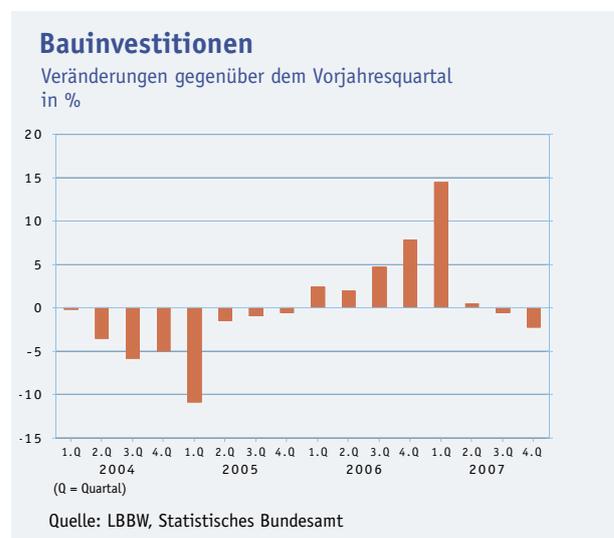
Die Preise für Wohneigentum im Euroraum gingen in der ersten Jahreshälfte 2007 weiter zurück. Aktuelle Schätzungen der EZB zufolge verringerte sich die jährliche Steigerungsrate der Preise für Wohneigentum im Euroraum insgesamt von 6,1% in der zweiten Jahreshälfte 2006 auf 5,0% im ersten Halbjahr 2007. Dabei hat sich die Preisentwicklung in jenen Ländern verlangsamt, die in den vergangenen Jahren relativ kräftige Preissteigerungen aufwiesen, zum Beispiel in Belgien, Irland, Spanien, Frankreich und Malta. Die Abschwächung des Preisauftriebs wirkte sich schließlich auch auf die Wohnungsbauinvestitionen aus. Lag die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe laut Angaben der EZB im ersten Quartal 2007 noch bei 7,1% im Jahresvergleich, wurde im vierten Quartal lediglich noch ein Plus von 1,0% verbucht. Auch die vom Eurosystem durchgeführte Umfrage zum Kreditgeschäft belegt die Abkühlung in der Baubranche. Die Nettonachfrage der privaten Haushalte nach Wohnungsbaukrediten habe sich im vierten Quartal 2007 infolge der weniger optimistischen Beurteilung der Aussichten für den Wohnungsmarkt und der Eintrübung des Verbrauchervertrauens merklich eingetrübt, so die EZB.

### Deutschland

Der Umschwung in der Baukonjunktur, der im Jahr 2006 startete, hielt auch im Jahr 2007 an. Erneut leisteten die Bauinvestitionen einen positiven Beitrag zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum. Die Deutsche Bundesbank bescheinigte dem deutschen Baugewerbe einen volatilen Verlauf. Hintergrund war die sehr milde Witterung zu Jahresbeginn, die zu einer höheren Bautätigkeit als saisonüblich im ersten Quartal 2007 führte. Die Bauinvestitionen legten in diesem Zeitraum um 14,4% im Jahresvergleich zu. Entsprechend schwach fiel dann im zweiten Quartal die sonst zu beobachtende Frühjahrsbelebung aus. Im zweiten Halbjahr rutschten die Bauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr ins Minus. Für das Gesamtjahr 2007

schlägt im Durchschnitt der vier Quartale dennoch ein Plus von 3,0% zu Buche.

Im Wohnungsbau spielten Sondereffekte weiter eine wichtige Rolle. Viele Bauvorhaben, die angesichts der Streichung der Eigenheimzulage 2005 beantragt worden waren, wurden im Jahr 2006 begonnen, aber erst im Jahr 2007 abgeschlossen. Mit den nachlassenden Vorzieheffekten kam es schließlich auch zu einem geringeren Auftragsengang im privaten Wohnungsbausektor. Für die Bauindustrie insgesamt wirkte jedoch die Entwicklung beim gewerblichen Bau ausgleichend. Der robuste Konjunkturverlauf und der anhaltend hohe Auslastungsgrad der Wirtschaft machten auch zusätzliche Fertigungsgebäude erforderlich. Auch die öffentliche Hand zeigte sich bei Bauinvestitionen wieder spendabler, was vor allem den konjunkturellen Mehreinnahmen zu verdanken war.



Auch der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, der vorwiegend kleinere Betriebe vertritt, sprach von einem guten Start in das neue Jahr, der dann allerdings von Monaten mit nur schwachem Wachstum gegenüber dem Vorjahr geprägt war. Per saldo zeigte man sich beim Bauhauptgewerbe mit einer Bruttowertschöpfung von real 1,7% im Jahr 2007 zufrieden. Der Verband der deutschen Bauindustrie als Repräsentant großer Bauunternehmen zog für 2007 eine positive Jahresbilanz. Motor des Aufschwungs war hier die günstige Entwicklung im

Wirtschaftsbau. Die Bauinvestitionen sind um 9,1% gestiegen und die Auftragseingänge lagen 10,7% über dem Vorjahresniveau.

## Rheinland-Pfalz

Im vergangenen Jahr blieb das rheinland-pfälzische Baugewerbe hinter dem Bundesdurchschnitt zurück. Preisbereinigt wurde in Rheinland-Pfalz ein Anstieg der Wertschöpfung um 1,0 % verbucht. Damit blieb aber der Aufwärtstrend intakt. Im Jahr 2006 war der lang anhaltende Rückgang mit einem kräftigen Zuwachs von 8,4 % gestoppt worden. Im Bauhauptgewerbe stieg die Anzahl der Beschäftigten geringfügig um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr auf 36.977.

Von der per saldo günstigen Entwicklung in der heimischen Bauwirtschaft haben in den zurückliegenden beiden Jahren vor allem die großen Betriebe profitiert. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz legten die Umsätze und die Mitarbeiterzahlen in Betrieben mit mehr als 100 Beschäftigten deutlich zu. Kleinere und mittlere Betriebe verzeichneten dagegen nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz trotz leicht steigender Umsätze einen weiteren Beschäftigungsrückgang. Größere Betriebe mit 100 und mehr Beschäftigten erzielten rund mehr als zwei Drittel ihrer Umsätze mit öffentlichen Aufträgen – insbesondere im Straßenbau – und profitierten daher von der sich verbesserten Finanzlage bei Bund, Ländern und Kommunen.

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

# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die wirtschaftlichen Rahmendaten in Rheinland-Pfalz haben sich im Untersuchungszeitraum 2007 gut entwickelt. Landesweit sank die Arbeitslosigkeit – die Bruttowertschöpfung sowie die Kaufkraft stiegen hingegen an. Allerdings liegt Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Wachstumsdynamik bundesweit nur auf einem der mittleren Plätze.

Neben der Nachfrageverschiebung aufgrund einer im Wandel begriffenen Bevölkerungsstruktur haben auch die wirtschaftlichen Rahmendaten wie Bruttoinlandsprodukt, verfügbares Einkommen und Arbeitslosigkeit einen signifikanten Einfluss auf das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt. Die großen Herausforderungen des demografischen Wandels sind gegenwärtig noch nicht als akutes Problem in Erscheinung getreten. Dass die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz zurückgehen wird gilt als sicher; der Rückgang wird jedoch regional unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Trotzdem nimmt die Zahl der Gemeinden mit einem Bevölkerungswachstum beständig ab. Noch bleibt Zeit, sich mit entsprechenden Maßnahmen darauf einzustellen. Innovative Konzepte für die nächsten Jahre – wie zum Beispiel die Zukunftswerkstatt im Landkreis Neuwied – ermöglichen es, die Herausforderung nicht nur anzunehmen, sondern auch erfolgreich zu meistern.

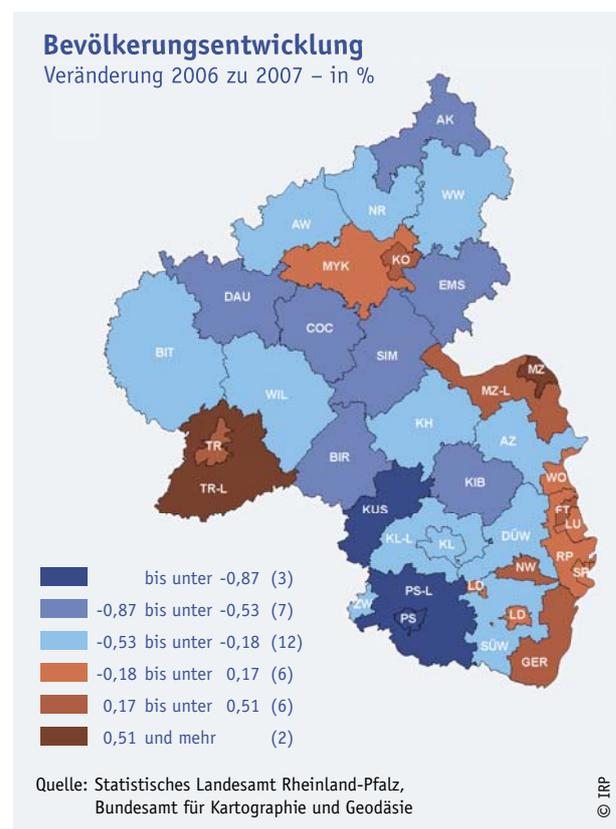
Auch in diesem Jahr werden in der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse verschiedene marktrelevante Indikatoren untersucht. Die Analyse gibt – vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – einen Überblick über die aktuelle Situation, signifikante Tendenzen sowie regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz.

## Die Nachfrage

### Bevölkerungsentwicklung

Auf Landesebene ist die Bevölkerungszahl nunmehr im dritten Jahr in Folge gesunken. Die Zahl der Einwohner liegt 2007 bei 4.045.643, was einem Rückgang von 0,18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (Deutschland -0,12 %).

Konnten in der Vergangenheit die niedrigen Geburtenzahlen in der Regel durch positive Wanderungssalden mehr als ausgeglichen werden, so „funktioniert“ dies bereits seit einigen Jahren nicht mehr. Deutschlandweit verringerte sich der Wanderungsüberschuss von 143.000 im Jahr 2003 auf 44.000 im Jahr 2007. Während der Saldo bezogen auf die ausländische Bevölkerung im Mittel nahezu gleich blieb, verließen immer mehr Deutsche ihr Geburtsland, in vielen Fällen aus wirtschaftlichen Erwägungen. Hier zeigt sich die komplexe Wechselwirkung zwischen Ökonomie und Demografie.



Die Entwicklungen in Rheinland-Pfalz verlaufen allerdings, wie auch in den letzten Jahren, regional sehr unterschiedlich. Ein Blick auf die Karte zeigt, dass besonders die Kreise und kreisfreien Städte entlang der Rheinschiene Zuwächse verbuchen konnten. Diese resultieren zwar vor allem aus Wanderungsgewinnen, in einigen Gebieten war jedoch auch eine positive Entwicklung bei den Geburten

festzustellen: In Frankenthal beispielsweise stieg die Zahl der Geburten von 327 im Jahr 2006 (vor Einführung des Elterngeldes) um 16,2 % auf 380 Geburten im Jahr 2007 an. Die Bevölkerung wuchs ebenfalls in den kreisfreien Städten Mainz (+0,9 %) und Trier (+0,4 %) samt Umland sowie der kreisfreien Stadt Koblenz (+0,2 %). In den übrigen Landesteilen kam es jedoch zu einem moderaten Bevölkerungsrückgang. Wie im Vorjahr haben die Landkreise Kusel (-1,2 %) und Südwestpfalz (-0,9 %) sowie die Stadt Pirmasens (-1,3 %) stärkere Verluste zu verzeichnen.

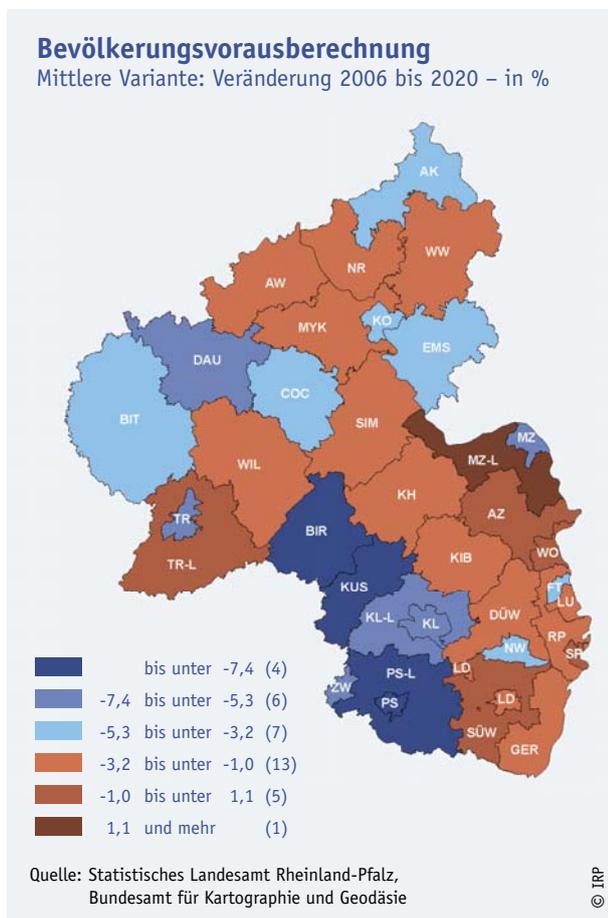
Das Statistische Landesamt hat eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Jahres 2006 vorgelegt. Nach der mittelfristigen Variante ist demnach bis 2020 nur für die Landkreise Alzey-Worms und Trier-Saarburg eine leichte Bevölkerungszunahme von 0,04 %

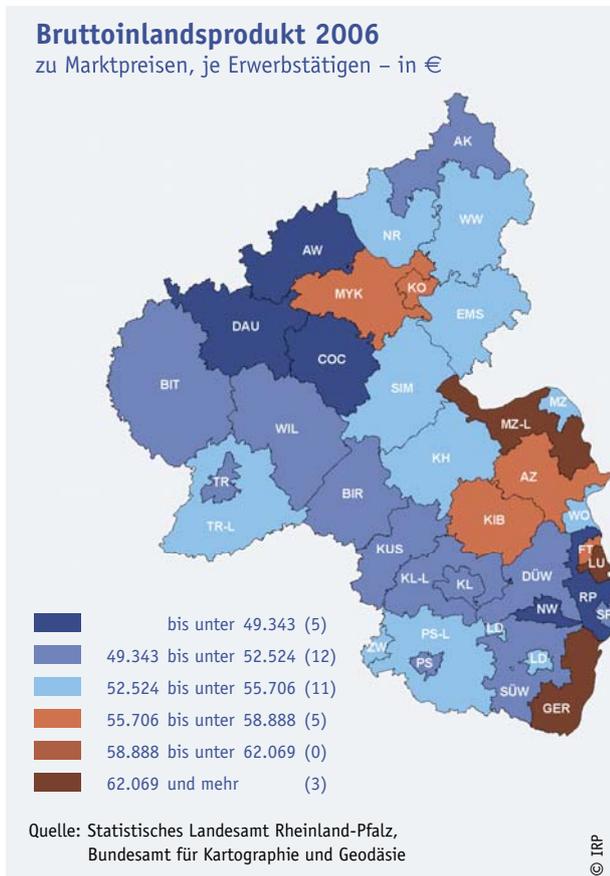
beziehungsweise 0,75 % zu erwarten; der Kreis Mainz-Bingen erreicht ein Wachstum von 3,2 %. In den restlichen Landesteilen geht die Bevölkerungszahl unterschiedlich stark zurück. Die stärkste Schrumpfung findet in den südlichen Landesteilen Pirmasens (-12,0 %), Kusel (-9,0 %), Südwestpfalz (-8,6 %) und Birkenfeld (-8,5 %) statt.

Bezogen auf die langfristige Vorausberechnung bis zum Jahr 2050 gibt es keinen rheinland-pfälzischen Landkreis mehr, dessen Bevölkerung wächst. Die Regionen unterscheiden sich lediglich in der Intensität ihrer Bevölkerungsabnahme. Diese liegt außer in den Landkreisen Mainz-Bingen (-4,4 %), Alzey-Worms (-8,6 %), Germersheim (-9,8 %) und Trier-Saarburg (-9,9 %) über 10 %. Ebenso sind Speyer (-7,2 %) und Ludwigshafen (-8 %) die einzigen beiden Städte unter dieser Marke. Bei derartig langfristigen Prognosen bleibt die Abhängigkeit von sich ändernden gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren beziehungsweise Rahmenbedingungen (zum Beispiel Klimawandel, Rohstoffpreise, Nahrungsmittelpreise) zu berücksichtigen. Diese können weitreichende Auswirkungen auf Lebensstil und Mobilitätsverhalten der Menschen haben, wodurch die Eintrittswahrscheinlichkeit der Vorausberechnung sich stark verringert.

### Bruttoinlandsprodukt

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Gebietseinheiten kann mithilfe des Bruttoinlandsprodukts (BIP) gemessen werden. Bezogen auf die Dynamik des Wachstums liegt Rheinland-Pfalz unter den deutschen Bundesländern mit einem Plus von 4,7 % (2004 zu 2007) an elfter Stelle, der Spitzenreiter Bayern erzielte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 8,5 %. Die aktuellsten Daten auf Kreisebene liegen für Rheinland-Pfalz für das Jahr 2006 vor. Berechnet man das BIP in Euro je Erwerbstätigen, entfällt auf die Stadt Ludwigshafen (86.042 €) mit deutlichem Abstand der höchste Wert. An zweiter und dritter Stelle befinden sich Koblenz (57.616 €) und Frankenthal (56.296 €), dann erst folgt die Landeshauptstadt Mainz mit 55.367 €. Unter den kreisfreien Städten weist Neustadt mit 48.660 € den geringsten Wert auf.





Bei den Landkreisen verfügen Mainz-Bingen (64.893 €), Germersheim (62.219 €) und Mayen-Koblenz (57.813 €) über die größte Wirtschaftskraft. Die hinteren Ränge belegen Cochem-Zell (46.160 €), Ahrweiler (47.202 €) und der Landkreis Vulkaneifel (49.562 €). Bemerkenswerterweise hat der Rhein-Pfalz-Kreis, also das direkte Umland des Spitzenreiters Ludwigshafen, mit 48.674 € ein knapp um die Hälfte geringeres BIP je Erwerbstätigen als die kreisfreie Stadt. Der Unterschied lässt sich durch die Pendlerverflechtungen in diesem Gebiet erklären. Am durch das Unternehmen BASF geprägten Arbeitsstandort Ludwigshafen findet die wirtschaftliche Wertschöpfung statt, während ein Großteil der Mitarbeiter im Rhein-Pfalz-Kreis wohnt. Dessen Bevölkerung verfügt deshalb im Unterschied zur Stadt Ludwigshafen über eine deutlich höhere Kaufkraft.

Am dynamischsten verlief die Entwicklung im Landkreis Germersheim. Über einen Zeitraum von sechs Jah-

ren stieg hier das BIP je Erwerbstätigen von 48.748 € im Jahr 2000 auf 62.219 € im Jahr 2006 um 27,6 % an. Die Landkreise Birkenfeld und Südwestpfalz verbuchten im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 16,1 % beziehungsweise 13,9 %. Einzig der Landkreis Alzey-Worms musste einen Rückgang des BIP um 0,6 % hinnehmen. Bezogen auf die kreisfreien Städte lässt sich keine eindeutige Tendenz ermitteln. Beispielsweise konnten Trier (+15,2 %) und Ludwigshafen (+13,2 %) ihr Wirtschaftswachstum deutlich steigern, während es in Speyer (+2,7 %) und Pirmasens (+2,5 %) verhältnismäßig geringe und in Mainz (-3,4 %) und Kaiserslautern (-0,9 %) keine Zuwächse gab.

Mit Ausnahme von Koblenz finden sich die höchsten BIP-Werte des Landes in den Randbereichen, welche an die bundesweit bedeutsamen Wirtschaftsregionen angrenzen. Dies gilt für Rheinhessen als westlicher Teil des Rhein-Main-Gebietes ebenso wie für die zur Metropolregion Rhein-Neckar gehörenden Gebiete der Rheinpfalz. Um den Wohnstandort Rheinland-Pfalz langfristig zu sichern reicht es nicht aus, weiterhin vornehmlich von der hohen Wohnstandortattraktivität für Berufspendler zu profitieren. Angesichts steigender Mobilitätskosten wird das Vorhandensein wohnortnaher Arbeitsplätze als wichtiger Standortfaktor an Bedeutung gewinnen. Hier wird es darauf ankommen, in den Kreisen und Kommunen durch eine konsequente Standort- und Wirtschaftsförderung für einen ausgeglichenen und zukunftsfähigen Branchenmix zu sorgen.

### Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote – bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen – ist im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Rheinland-Pfalz zwischen 2006 und 2007 um 1,7 Prozentpunkte auf 7,3 % zurückgegangen. Sie liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 10,1 %. Niedrigere Quoten weisen nur Baden-Württemberg (5,5 %) und Bayern (6,1 %) auf.

Die geringste Arbeitslosenquote im Jahr 2007 findet sich mit unter 5,0 % in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich

(4,7 %) und Trier-Saarburg (4,3 %); sie liegt somit auch deutlich niedriger als das Landesmittel von 7,3 %. Unter den Landkreisen herrscht die höchste Arbeitslosigkeit in Birkenfeld (8,8 %), Bad Kreuznach (8,6 %) und Kusel (8,4 %) vor. Insgesamt betrachtet liegt der Anteil der Arbeitslosen in den kreisfreien Städten über den Werten der Landkreise.

Im Vergleich zum Jahr 2006 ist in der Mehrzahl der Kreise und den kreisfreien Städten ein Rückgang zu beobachten. Lediglich Pirmasens hat einen schwachen Anstieg der ohnehin hohen Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. In räumlicher Hinsicht auffallend sind die Unterschiede der benachbarten Kreise im südöstlichen Landesteil. Während die Kreise Alzey-Worms (-2,2 Prozentpunkte), Bad Dürkheim (-1,5 Prozentpunkte), Gernersheim (-1,5 Prozentpunkte) und der Rhein-Pfalz-Kreis (-1,4 Prozentpunkte) einen relativ

hohen Rückgang der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen haben, fällt dieser im Landkreis Südliche Weinstraße (-1,0 Prozentpunkte) sowie in der kreisfreien Stadt Landau (-1,0 Prozentpunkte) vergleichsweise gering aus.

Dass es sich nicht nur um eine kurzzeitige Entspannung auf dem Arbeitsmarkt, sondern um eine anhaltende Entwicklung handelt, zeigt der Vergleich zwischen den Jahren 2004 und 2007 (vgl. Karte). Hierbei lässt sich für den größten Teil von Rheinland-Pfalz ein Rückgang der Arbeitslosigkeit erkennen, im Landesmittel liegt dieser bei -1,3 Prozentpunkten. Lediglich in den Städten Kaiserslautern (+0,3 Prozentpunkte) und Koblenz (+0,9 Prozentpunkte) stieg die Arbeitslosenquote an. Es fällt auf, dass die Entwicklung der kreisfreien Städte, deren Niveau ohnehin höher liegt, im Schnitt weniger positiv verlief als die der Landkreise. Herausragende Beispiele sind die Kreise Südwestpfalz und Bernkastel-Wittlich mit einer Reduzierung um 3,2 beziehungsweise 2,1 Prozentpunkte. Bezogen auf den gleichen Zeitraum liegen sie damit deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Diese positive Entwicklung kann durch die Bauwirtschaft unterstützt werden, denn der prognostizierte hohe Renovierungsbedarf wird bei einem geschätzten Lohnkostenanteil von 70 % bei Bauvorhaben im Bestand sicherlich Arbeitsplätze erhalten beziehungsweise neu schaffen.

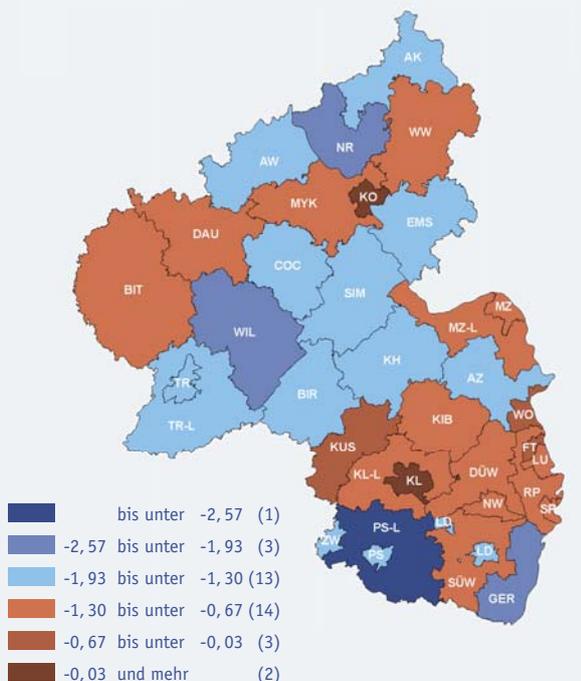
### Kaufkraft

Das den Haushalten verfügbare Einkommen gibt einen Hinweis darauf, wie stark die Menschen vom wirtschaftlichen Wachstum profitieren. Die Kaufkraft ist zwar auch im letzten Jahr wieder gestiegen, dieses Wachstum fällt jedoch geringer aus als noch im Vorjahr. Im Bundesdurchschnitt stieg die Kaufkraft von 2006 bis 2007 um 351 € auf 18.470 € pro Kopf an. Der Wert für Rheinland-Pfalz liegt mit einem Zuwachs von 330 € (+1,82 %) auf 18.431 € knapp darunter.

Insgesamt gesehen haben die Zuwachsraten – verglichen mit der Veränderung zwischen 2005 und 2006 – in allen

### Arbeitslosigkeit

Veränderung 2004 zu 2007 – in Prozentpunkten



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

© IRP

Landkreisen und kreisfreien Städten mit Ausnahme der Stadt Zweibrücken abgenommen. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit den steigenden Energiekosten sowie der zunehmenden Inflation insbesondere die Verschiebung bei den notwendigen Aufwendungen der Haushalte und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen.

Vergleicht man den absoluten Kaufkraftzuwachs zwischen den Jahren 2006 und 2007 fallen vor allem die Kreise Mainz-Bingen (+417 €) und Alzey-Worms (+435 €) auf, die ihr ohnehin hohes Kaufkraftniveau deutlich stärker als die übrigen Landkreise ausbauen konnten. Unter den kreisfreien Städten sticht Neustadt mit einem absoluten Zuwachs von 468 € pro Kopf hervor. Über ein verhältnismäßig geringes Wachstum verfügen die Landkreise Trier-Saarburg, Kusel und Cochem-Zell, deren Zuwachs jeweils unter 300 € pro Person liegt. Auf den hinteren Positio-

nen unter den kreisfreien Städten liegen Kaiserslautern (+163 €), Trier (+177 €), Pirmasens (+238 €) und Mainz (+251 €). Besonders in den südlichen Landkreisen zu beiden Seiten des Pfälzerwaldes konnte die starke Steigerung des letzten Jahres nicht wiederholt werden.

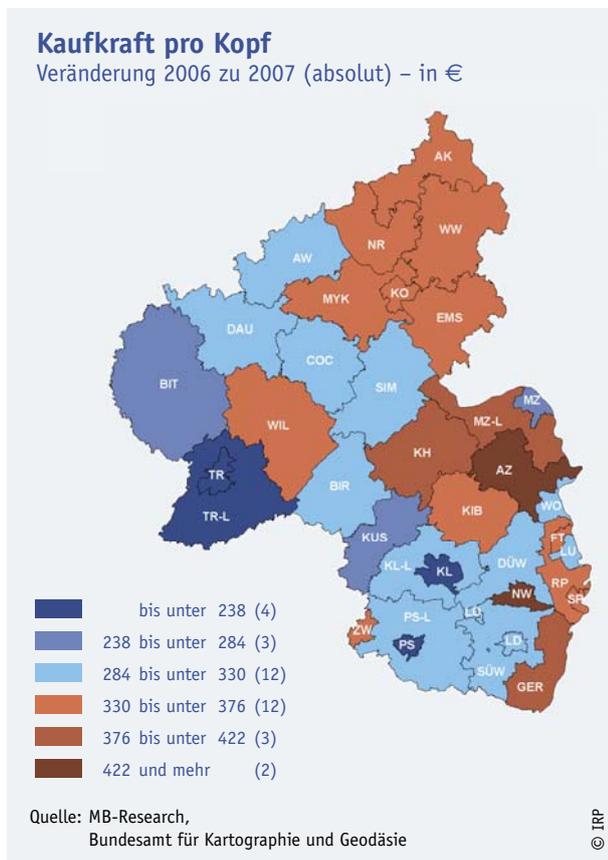
Das verfügbare Einkommen der Haushalte ist in den meisten Fällen von der Erwerbstätigkeit abhängig. Somit kann ein Rückgang der Arbeitslosigkeit grundsätzlich als ein die Wohnungsnachfrage stärkender Faktor gewertet werden. Allerdings ist zu beachten, dass sich die Einkommensverteilung ausdifferenziert und der Anteil geringer Erwerbseinkommen stark zunimmt. Dementsprechend steigt einerseits die Nachfrage nach exklusiven Wohnungen, andererseits wächst der Bedarf an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte.

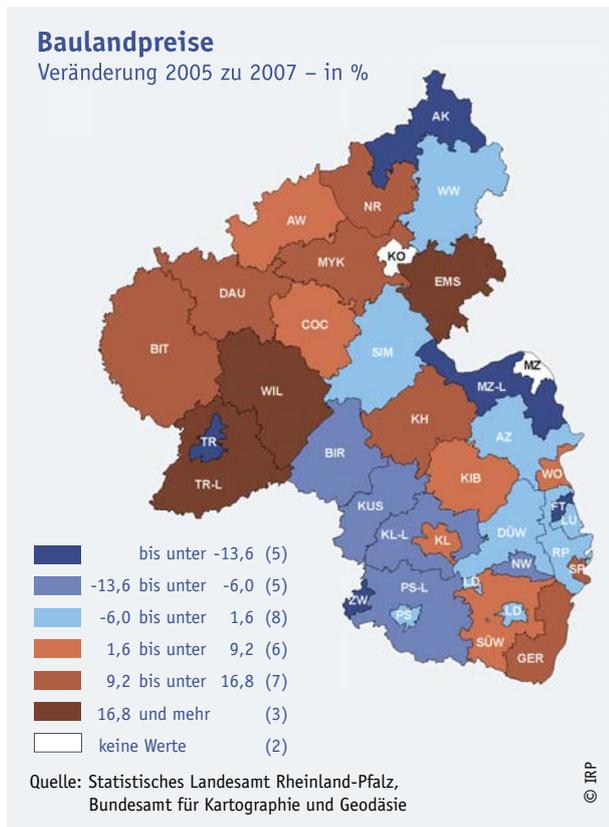
## Das Angebot

Die in Rheinland-Pfalz angebotene Wohnqualität ist im Vergleich zu anderen deutschen Flächenländern weitgehend als gehoben einzustufen. Das Land belegt hinsichtlich der Wohnkosten (5,25 € Bruttokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche), der Wohnfläche (104 m<sup>2</sup> durchschnittliche Wohnungsgröße), der Eigentumsquote (55 %) und dem Anteil neuer Wohnungen (3,9 % jünger als Jahrgang 2000) im Bundesvergleich jeweils die vorderen Plätze.

## Baulandpreisentwicklung

Die Preise für baureifes Land sind landesweit in den meisten Regionen gestiegen. Die Spanne reicht dabei von 28 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Vulkaneifel bis zu 386 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Mainz. Durchschnittlich mussten in Rheinland-Pfalz im Jahr 2007 für einen Quadratmeter baureifes Land in den kreisfreien Städten 226 € und in den Landkreisen 83 € gezahlt werden. Wie nicht anders zu erwarten liegen die Preise für Grundstücke in den kreisfreien Städten deutlich höher als in den Landkreisen. Eine Ausnahme bildet mit 231 €/m<sup>2</sup> lediglich der Rhein-Pfalz-Kreis, während die übrigen Kreise zumeist deutlich unter der Marke von 200 €/m<sup>2</sup> liegen.



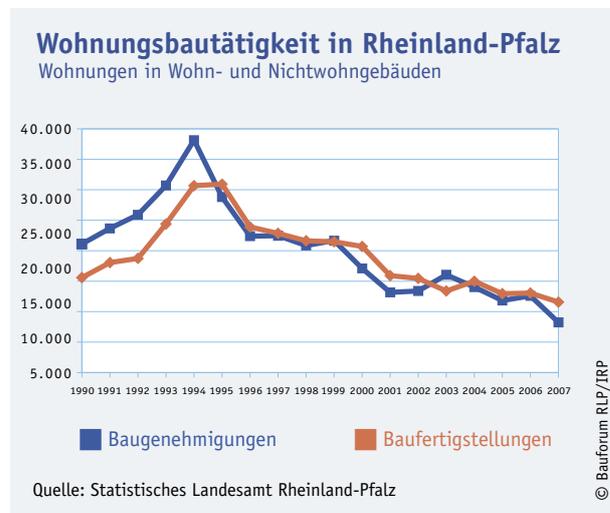


Betrachtet man die Veränderung gegenüber dem Jahr 2005, stiegen die Preise am stärksten im Rhein-Lahn-Kreis (+31,7 % auf 78 €/m<sup>2</sup>) und im Landkreis Trier-Saarburg (+28,8 % auf 79 €/m<sup>2</sup>) an. Einen deutlichen Rückgang hatte der Landkreis Mainz-Bingen zu verzeichnen; dort sanken die Preise um 21,2 % auf 162 €/m<sup>2</sup>. Auch in den Landkreisen Kusel (41 €/m<sup>2</sup>), Altenkirchen (43 €/m<sup>2</sup>) und Kaiserslautern (83 €/m<sup>2</sup>) gaben die Baulandpreise um jeweils über 10 % nach, dies allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Im Zweijahresvergleich nahezu unverändert stellen sich die Preise im Landkreis Alzey-Worms (137 €/m<sup>2</sup>), im Westerwaldkreis (65 €/m<sup>2</sup>) und im Rhein-Pfalz-Kreis (231 €/m<sup>2</sup>) dar.

### Wohnungsbautätigkeit

Nach dem leichten Anstieg der Baugenehmigungen im letzten Jahr, welcher vor allem durch Vorzieheffekte aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage verursacht wurde,

setzt sich der Rückgang der Baugenehmigungen nun umso stärker fort. Im Jahr 2007 wurden lediglich zwei Genehmigungen pro 1.000 Einwohner ausgesprochen – ein neuer Tiefstand. Als weitere Gründe für diesen niedrigen Wert können die Erhöhung der Umsatzsteuer sowie stark gestiegene Energie- und Baustoffkosten angeführt werden. Impulse für einen Wiederanstieg der Genehmigungszahlen im laufenden Jahr sind derzeit nicht in Sicht. Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage verlagert sich der Fokus staatlicher Förderung zunehmend auf Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Dort steht neben der kontinuierlichen Renovierung besonders die energetische und dem Lebenszyklus angepasste Sanierung im Vordergrund, welche mit hohen Kosten für die Wohnungseigentümer verbunden sein kann.



Im Vergleich zu den Baugenehmigungen sinken die Fertigstellungszahlen etwas langsamer. Dies hängt mit der zeitlichen Verzögerung zwischen Genehmigung und Baubeginn zusammen, wobei zunächst die Gebäude errichtet wurden, deren Bau Ende 2005 beziehungsweise Anfang 2006 genehmigt wurde. Außerdem bleibt zu berücksichtigen, dass nicht alle Bauvorhaben auch tatsächlich realisiert werden, für die eine Genehmigung vorliegt.

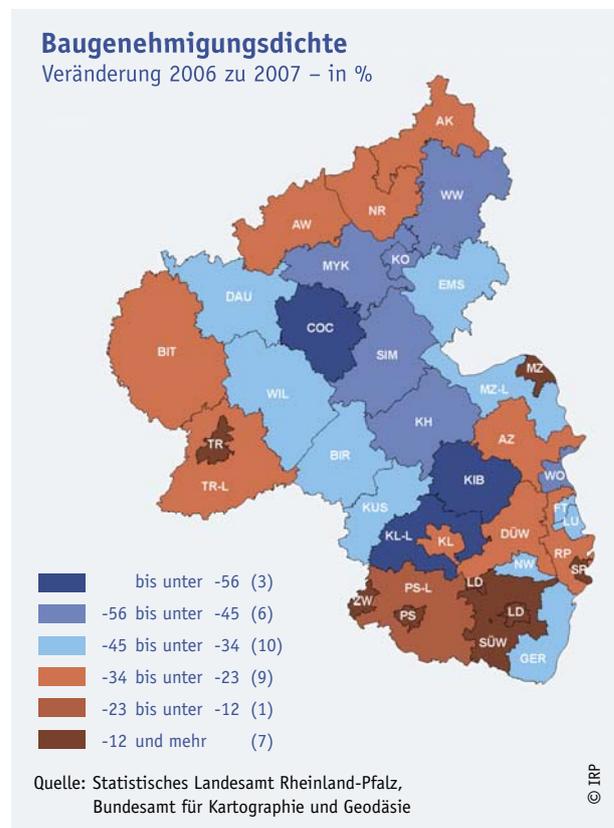
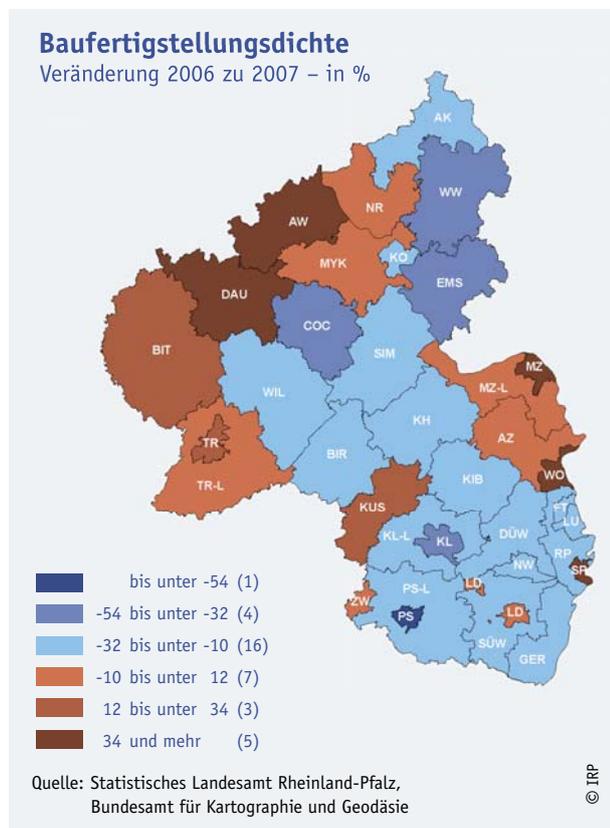
Sollte dieser Trend bestehen bleiben, ist nach Meinung zahlreicher Wohnungsmarktanalysten mit einer Verknapp-

pung des Wohnraums und somit mit einer Preissteigerung zu rechnen. Die Nachfrage wird zwar sinken, bis 2020 jedoch deutlich langsamer als der Rückgang der Baufertigstellungen, sodass mittelfristig wieder mit einem steigenden Bedarf nach Wohnraum gerechnet werden kann. Verstärkte Baumaßnahmen im Bestand (Sanierung und Umbau) werden demnach nicht ausreichen, um das zu erwartende Defizit auszugleichen.<sup>1</sup>

Die Eifel weist 2007 die höchste Baufertigstellungsdichte (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner) im Landesgebiet auf (Landkreis Vulkaneifel 6,46; Eifelkreis Bitburg-Prüm 5,14). Der Landkreis Vulkaneifel konnte damit die Zahl der Baufertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln. Die Steigerung wurde nur noch von der kreisfreien Stadt Speyer (+122 %) übertroffen, deren absolute Fertigstellungsdichte mit 3,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner allerdings deutlich

niedriger ausfällt. Den stärksten Rückgang der Baufertigstellungsdichte unter den Landkreisen verbucht der Rhein-Lahn-Kreis (-50 %), gefolgt von den Kreisen Cochem-Zell, dem Westerwaldkreis, dem Landkreis Kaiserslautern und dem Rhein-Pfalz-Kreis, die jeweils ein Minus von über 30 % aufweisen. Eine starke Abnahme ist ebenfalls bei den kreisfreien Städten Pirmasens (-56 %) und Kaiserslautern (-54 %) zu beobachten; auch in Ludwigshafen, Frankenthal (jeweils -32 %) und Koblenz (-30 %) geht die Zahl der Fertigstellungen deutlich zurück.

Wie eingangs erwähnt, lässt der Blick auf die Baugenehmigungszahlen nicht auf eine Zunahme der Bautätigkeit in den kommenden Jahren schließen. Lediglich in vier Städten nahm die Anzahl der Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner gegenüber dem Vorjahr zu; am stärksten in Mainz (+51 %), gefolgt von Pirmasens (+41 %), Speyer (+16 %) und Zweibrücken (+11,5 %). Dabei sind allerdings



<sup>1</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsmarktprognose 2001; KfW Bankengruppe: Perspektiven der Wohnwirtschaft, 2008.

die Unterschiede im Ausgangsniveau zu beachten, wie der Vergleich zwischen Mainz und Pirmasens zeigt. Während die Landeshauptstadt der Ort mit der höchsten Baugenehmigungsdichte (4,3) ist, rangiert Pirmasens, bei den Zuwächsen auf Platz zwei liegend, mit 0,8 Genehmigungen pro 1.000 Einwohner am untersten Ende der Skala.

Unter den Landkreisen gestaltet sich die Verteilung der höchsten Baugenehmigungsdichten ähnlich wie auch im letzten Jahr. Der Kreis Trier-Saarburg und der Eifelkreis Bitburg-Prüm weisen im Landesvergleich eine relativ hohe Baugenehmigungsdichte auf. Sie mussten allerdings einen Rückgang um 25 % beziehungsweise 31 % hinnehmen und konnten ihre Spitzenposition nur deswegen halten, weil die restlichen Regionen eine Verringerung in ähnlicher Größenordnung zu verkraften hatten. Besonders markant fiel dieser Rückgang im Kreis Kaiserslautern aus, der im letzten Jahr noch eine der höchsten Genehmigungsdichten aufwies. 2007 ging dort die Zahl um 57 % auf 2,7 Genehmigungen pro 1.000 Einwohner zurück. Eine hohe Abnahme von über 65 % trat des Weiteren im Donnersbergkreis und dem Landkreis Cochem-Zell auf.

### Entwicklung der Mietpreise

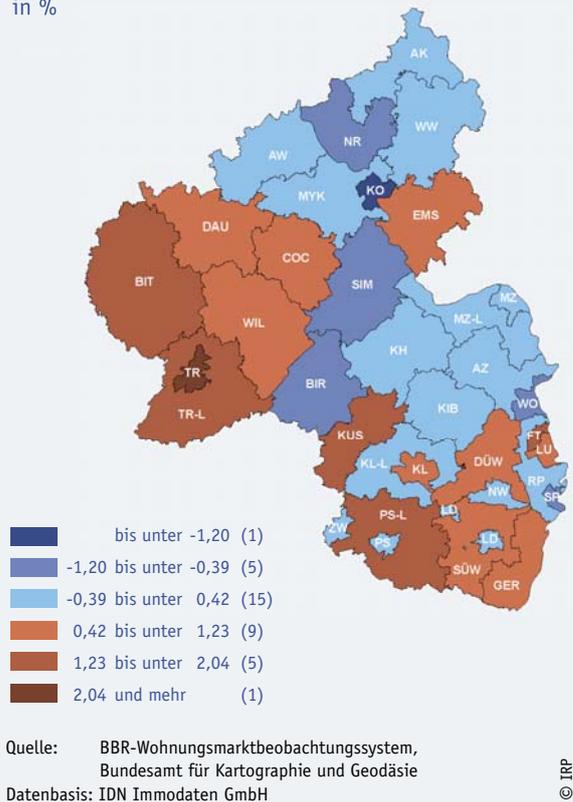
Nachdem im letztjährigen Bericht erstmals die Mietpreise auf Basis der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ausgewerteten Angebotsmieten dargestellt wurden, wird in diesem Jahr zusätzlich deren zeitliche Entwicklung analysiert.

Die Landkreise, die schon im Jahr 2006 ein relativ niedriges Mietpreinsniveau aufwiesen, zeigen im Vergleich zu 2007 verschiedenartige Entwicklungstendenzen. Die Mieten der Kreise Cochem-Zell (+6,7 %), Vulkaneifel (+3,5 %) und Kusel (+2,1 %) stiegen stark an, während im Gegensatz dazu der Landkreis Birkenfeld (-0,9 %) und insbesondere der Rhein-Hunsrück-Kreis (-3,5 %) ihr moderates Ausgangsniveau nicht halten konnten.

Bezogen auf einen etwas längeren Zeitraum stellt sich der Trend wie folgt dar: Zwischen 2003 und 2007 erzielten

### Mietpreise

Durchschnittliche Veränderungsrate 2003 bis 2007  
in %

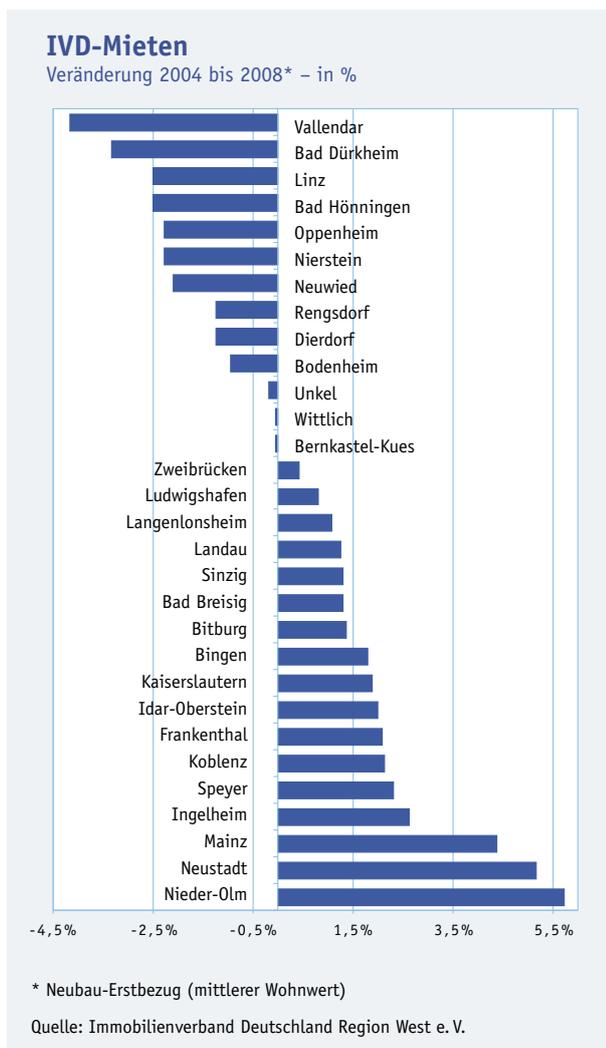


die Landkreise Cochem-Zell (+1,1 %/Jahr), Bernkastel-Wittlich (+1,1 %/Jahr), Kusel (+1,3 %/Jahr), Bitburg-Prüm (+1,3 %/Jahr), Trier-Saarburg (+1,4 %/Jahr) und Südwestpfalz (+1,9 %/Jahr) ein durchschnittliches Wachstum von über einem Prozent pro Jahr. Ebenso stiegen die Preise in den Städten Frankenthal (+1,7 %/Jahr) und insbesondere Trier (+3,4 %/Jahr) an.

Geringe Rückläufe der Mietpreise gab es über den Vierjahreszeitraum unter anderem in den Landkreisen Birkenfeld (-0,8 %/Jahr), Neuwied (-0,6 %/Jahr) und dem Rhein-Hunsrück-Kreis (-0,6 %/Jahr). In den verbleibenden Gebieten fielen die Rückgangsraten noch höher aus. Unter den kreisfreien Städten finden sich die höchsten negativen Wachstumsraten in Speyer (-0,7 %/Jahr), Worms (-0,8 %/Jahr) und Koblenz (-2,1 %/Jahr).

An den Einzelstandorten sind naturgemäß stärkere Veränderungen zu beobachten. Die im Folgenden dargestellten Mietpreise wurden vom Immobilienverband Deutschland (IVD) für einzelne Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz erhoben<sup>2</sup>.

Die Mietpreissteigerung für Wohnungen in Neubauten (Erstbezug) im Vergleich zum Vorjahr ist in den Städten Kusel (+12 %), Rengsdorf (+20 %), Dierdorf (+20 %) und Neustadt (+20,1 %) am höchsten. Lediglich in den Städten Zweibrücken (-4 %), Linz (-10 %) und Bad Dürkheim (-13 %) wurden fallende Preise registriert.



Der Langfristvergleich der Jahre 2004 bis 2008 zeigt folgende Dynamik in der Preisentwicklung der untersuchten Städte: Die größte Mietpreiszunahme fand in Nieder-Olm (+5,7 %/Jahr), Neustadt (+5,2 %/Jahr) und Mainz (+4,4 %/Jahr) statt. Rückläufige Mietpreise traten in Bad Hönningen und Linz (jeweils -2,5 %/Jahr) sowie in Bad Dürkheim (-3,3 %/Jahr) und Vallendar (-4,2 %/Jahr) auf.

## Fazit

Die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz sinkt auch in diesem Jahr weiter. Dabei gibt es jedoch Regionen, die aufgrund ihrer Lage weiterhin von Wanderungsgewinnen profitieren. Vor allem die Rheinschiene, Trier-Saarburg und der Bereich Obermosel fallen in diese Kategorie. Folgt man den Aussagen der Vorausberechnung, so wird dieser Trend bestehen bleiben und sich vielerorts noch verstärken.

Auch wenn rückläufige Einwohnerzahlen zunächst eine sinkende Nachfrage nach Wohnraum vermuten lassen, wird die Anzahl der Haushalte als nachfragerrelevante Größe und die Wohnfläche je Wohnung noch weiter steigen. Insbesondere der Anteil von Menschen im dritten Lebensabschnitt wird künftig zunehmen. Deren hohes Nettovermögen gepaart mit der Aussicht auf lukrative Erbschaften fördern das Interesse, in selbst genutztes Wohneigentum zu investieren.

Für Wohnungsanbieter bedeutet dies auf der einen Seite, sich auf die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen sowie seniorenrechtlichen Wohnungen einzustellen. Andererseits wird das Bedürfnis nach größerer Wohnfläche nicht ins Unermessliche wachsen, und besonders vor dem Hintergrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten muss die individuelle Ausgabenbereitschaft neu kalkuliert werden. Zusätzlich findet gerade in Agglomerationsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet eine Suche nach kleinen Wohneinheiten seitens der jüngeren, finanziell stärker belasteten Generation statt. Insgesamt differenziert sich die Nachfrage nach Wohnraum also weiter aus.

<sup>2</sup> Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass nur Städte berücksichtigt werden konnten, die vom Preisspiegel des IVD erfasst wurden und für die eine lückenlose Datenlage für den gesamten Zeitabschnitt verfügbar ist.

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur ist Rheinland-Pfalz beeinflusst von den starken Wirtschaftszentren der benachbarten Bundesländer und Staaten, zum Beispiel dem Rhein-Main-Gebiet, der Region Rhein-Neckar oder Luxemburg. Dies hat nach wie vor starke Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte an den Rändern des Landes. Darüber hinaus ist Rheinland-Pfalz vor allem auch in den ländlichen Regionen geprägt von einem starken Mittelstand. Hier gilt es, die hohe Wohnstandortattraktivität zu erhalten, um eine Tätigkeit auch für hoch qualifizierte Fachkräfte in den gut aufgestellten mittelständischen Betrieben des Landes erstrebenswert zu machen.

In Bezug auf die Arbeitslosigkeit hat sich das Land im Vergleich zum Bundesdurchschnitt außerordentlich gut entwickelt. Die Arbeitslosenquote sinkt seit Jahren, sodass Rheinland-Pfalz mittlerweile über die drittniedrigste Quote auf Bundesebene verfügt. Damit einhergehend steigt auch die Kaufkraft der Einwohner weiter an; allerdings nicht mehr so stark wie in vergangenen Jahren, was jedoch kein rheinland-pfälzischer Sonderfall, sondern zumindest ein nationales Phänomen ist.

Auf dem Wohnungsmarkt lässt sich seit Jahren die gleiche Entwicklung beobachten: Sowohl Baugenehmigungs- als auch Fertigstellungsdichte nehmen beständig ab. Dieser Trend wird lediglich durch Sonderereignisse wie

den Wegfall der Eigenheimzulage durchbrochen, um jedoch anschließend seine Abwärtsbewegung noch stärker fortzusetzen. Die Nachfrage kann daher mittelfristig nicht gedeckt werden und wird folglich auch in Rheinland-Pfalz zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen Preissteigerungen führen.

Die Mieten sind in den meisten Regionen gestiegen, wobei hinsichtlich des Preisniveaus teils deutliche Unterschiede zu erkennen sind. Insbesondere in der West- und Südhälfte des Landes stiegen die Mietpreise in den letzten Jahren am stärksten an. Im Landesinnern muss im Gegensatz dazu weniger gezahlt werden.

Rückblickend auf das letzte Jahr konnte das Land von der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitieren und ist somit für die Zukunft gut aufgestellt. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Standort Rheinland-Pfalz angesichts der sich eintrübenden Weltkonjunktur, der Folgen der Immobilienkrise und der steigenden Energie- und Rohstoffpreise in Zukunft entwickeln wird.

*Rainer Helsper*

*Thilo Mayer*

*Matthias Ensgraber*

*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 Sparkassen- und Giroverbandes 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**

# Industrieverband Steine und Erden e.V.: Struktur und Schwerpunkte der Verbandsarbeit

Die Aufgabenstellung der regionalen Steine- und Erdenverbände – insbesondere die der Rohstoffe abbauenden Industrie – hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Hatte in der Vergangenheit die Sozial- und Tarifpolitik wie bei vielen anderen Arbeitgeberverbänden ein besonderes Gewicht, so hat nunmehr neben der Technik und Normung (speziell Transportbeton-, Betonfertigteil- oder Ziegelindustrie) in immer stärker werdendem Maße die Einflussnahme auf die Umweltpolitik auf Landesebene an Bedeutung gewonnen. Hier gilt es, insbesondere nicht gerechtfertigte gesetzliche Verschärfungen bei der Umsetzung von EU-Richtlinien zu verhindern, die unsere Umweltgesetzgebung zunehmend erheblich beeinflussen, wie zum Beispiel FFH (Fauna-Flora-Habitat) und Vogelschutz oder Wasser und Boden.



Logo VSE – Verband Steine und Erden e. V. Neustadt/Weinstraße

Der Industrieverband Steine und Erden e. V. Neustadt/Weinstraße (VSE) ist ein Zusammenschluss von mehreren Fachabteilungen und rechtlich selbstständigen Verbänden der Steine- und Erdenindustrie in Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland und einem Teil Baden-Württembergs mit ca. 350 Mitgliedsbetrieben. Er vertritt deren gemeinsame Interessen gegenüber den jeweiligen Landesregierungen, Parlamenten, Behörden, Medien sowie Gewerkschaften. Der VSE ist eingebunden in die Industrieverbände Neustadt an der Weinstraße e. V. (IVN), eine leistungsstarke Gemeinschaft von 28 Arbeitgeber- und Wirtschaftsverbänden mit ca. 1.400 Mitgliedsbetrieben und 150.000 Beschäftigten, die wiederum Mitglied der Landesvereinigung Unternehmerverbände Rheinland-Pfalz (LVU) ist.

Der VSE sorgt für eine permanente Information der angeschlossenen Verbände und Fachabteilungen über aktuelle fach- und branchenübergreifende Themen. Er fungiert auch als Mittler und hat Brückenfunktion, wenn dies erforderlich wird.

Im Industrieverband Steine und Erden e. V. sind folgende Fachabteilungen und Verbände zusammengeschlossen:

## Fachabteilungen

- Kies- und Sandindustrie Hessen/Rheinland-Pfalz
- Natursteinindustrie der Pfalz
- Naturwerksteinindustrie der Pfalz
- Recyclingbaustoffindustrie Hessen/Rheinland-Pfalz
- Lava Rheinland-Pfalz

## Verbände

- Fachverband Ziegelindustrie Südwest e. V.
- Güteschutz und Landesverband Beton- und Bimsindustrie Rheinland-Pfalz e. V.
- Verband der Transportbeton- und Mörtelindustrie Hessen/Rheinland-Pfalz e. V.
- Güteschutzverbände in den Bereichen Kies-, Sand- und Baustoffrecycling, Transportbeton und Mörtel sowie Ziegel

Alle Fachverbände sowie die Mehrzahl der Fachabteilungen des VSE sind wiederum Mitglied bei den jeweiligen Bundes-Branchen-Verbänden, die hauptsächlich für Normung und Technik sowie Marketing für die verschiedenen Produkte zuständig sind. So bewirbt beispielsweise die BetonMarketing Deutschland GmbH mit ihren vier Regionalgesellschaften die zementgebundenen Baustoffe Transportbeton und Betonfertigteile.

Nachfolgend einige Schwerpunkte der Verbandsarbeit des VSE:

### 1. Rohstoffsicherung und Umweltschutz

Die nachhaltige Sicherung von oberflächennahen Lagerstätten, die umweltverträgliche Ablagerung mineralischer Abfälle, die Erforschung von ökologischen Zusammenhängen und die Hilfestellung sowohl bei der Rekultivierung als auch Renaturierung von Abbaustätten bilden die Hauptschwerpunkte der letzten Jahre.

So vertritt der Verband die Interessen der angeschlossenen Mitgliedsbetriebe gegenüber politischen Instanzen wie Landesregierungen, Landtage/Parteien, Regierungspräsidien oder Struktur- und Genehmigungsdirektionen, Regionalversammlungen und Planungsgemeinschaften, Landkreise und Kommunen.

Sie unterstützt die Mitglieder bei Genehmigungen und Verhandlungen mit Behörden und informiert zu aktuellen Fragen wie zum Beispiel Umweltverträglichkeitsprüfung, Verfüllung oder Rekultivierung und Renaturierung.

Ein Schwerpunkt der aktuellen Verbandsarbeit ist die geplante Ersatzbaustoffverordnung des Bundesumweltministeriums, die in Zukunft das Bauen aufgrund der geplanten Absenkung der Grenzwerte insgesamt erheblich verteuern dürfte.

Der VSE begrüßt grundsätzlich das Vorhaben, bundeseinheitliche Regelungen für den Einsatz mineralischer Abfälle zu schaffen, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Rahmenbedingungen und die Grenzwerte anwendbar sind und die bisher erreichte Wiederverwertungsquote mineralischer Abfälle gehalten werden kann. Ansonsten wären zukünftig der Abriss und der Rückbau von Gebäuden sowie sonstige Infrastrukturmaßnahmen – wie zum Beispiel der Straßenbau – mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Die derzeit vorrangigen regionalen Projekte sind die Beteiligung an der Neugestaltung der geologischen Abtei-

lung des sich im Umbau befindlichen Museums Wiesbaden sowie die Umsetzung des vor kurzem mit dem Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz vereinbarten Kooperationsmodells „Abbaubetriebe und Amphibienschutz“. Ganz im Sinne des Schutzes der Biodiversität sollen neue Biotope und Lebensräume für Kreuzkröten, Wechselkröten, Geburtshelferkröten, Gelbbauchunken und andere Pionierarten geschaffen werden. Zusammen mit der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) sollen die Abbaubetriebe der Steine- und Erdenindustrie vor und während des eigentlichen Abbaus auf ihren jeweiligen Abbauflächen unter Berücksichtigung des laufenden Betriebes neue Biotope schaffen, diese aber auch wieder versetzen können.

Durch dieses Projekt soll dokumentiert werden, dass der Abbau von mineralischen Rohstoffen zwar temporär in unsere Kulturlandschaft eingreift, gleichzeitig aber Raum für Primärbiotope schafft, die ansonsten in der Natur nicht mehr anzutreffen wären.

### 2. Technik und Qualitätssicherung

Der VSE und seine Mitgliedsverbände vertreten die regionalen Mitgliederinteressen gegenüber Bauverwaltungen, Universitäten und Fachhochschulen in den einzelnen Regionen der vier Bundesländer. Gleichzeitig werden den Mitgliedsbetrieben bei Bedarf Schulungen zu speziellen Fachthemen – wie zum Beispiel neue Normen – angeboten.

In enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Verband erfolgt auch die Qualitätssicherung der Produkte der meisten Mitgliedsbetriebe durch die ebenfalls im Industriehaus in Neustadt ansässigen Baustoffüberwachungsvereine.

„Qualität schafft Vertrauen“: Unter diesem Motto steht die Arbeit der Baustoffüberwachungsvereine. Mitglieder sind Produzenten von Betonfertigteilen aller Art wie Kies, Sand, Natursteine, Granulate, Recyclingbaustoffe, Transportbeton, Mörtel und Ziegel, die ihre Baustoffe einer kontinuierlichen Kontrolle unterziehen lassen.

Die Baustoffüberwachungsvereine unterstützen dabei ihre Mitgliedsunternehmen in allen qualitätsrelevanten Fragen und führen die Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Aufbereitung und Herstellung der Baustoffe auf der Grundlage der geltenden bauaufsichtlichen und straßenbaubehördlichen Vorschriften durch. Der Sicherstellung einer unabhängigen Vorgehensweise dient ein bundeseinheitliches Überwachungs- und Zertifizierungsverfahren, das auch für vergleichbare Überwachungsorganisationen anderer Bundesländer bindend ist. In Zusammenarbeit mit länderübergreifend tätigen Zertifizierungsstellen bieten die Baustoffüberwachungsvereine ihren Mitgliedern außerdem die Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen der Normenreihe DIN EN ISO 9000 ff. durch ein branchenerfahrenes Auditorenteam an.

Selbstverständlich sind die Baustoffüberwachungsvereine für die verschiedenen Tätigkeiten anerkannt, sei es als notifizierte Stellen im Rahmen des Konformitätsnachweises nach europäischen Normen zur Verleihung des CE-Zeichens oder auch als Überwachungs- und Zertifizierungsstellen zur Vergabe des Übereinstimmungszeichens nach Landesbauordnung. Auf diesem Weg schaffen die Baustoffüberwachungsvereine seit Jahrzehnten eine solide Grundlage für ein hohes Vertrauen der Kunden in die Produkte ihrer Mitglieder und fördern so den Gedanken der hochwertigen Qualität des Bauens mit Produkten aus mineralischen Rohstoffen.

### 3. Wirtschaftspolitik

Durch die Kontakte zu Parlamenten und Ministerien der vier Bundesländer trägt der Verband mit dazu bei, die Branche tangierende wirtschaftliche und politische Fragen positiv zu beeinflussen. Als Beispiel sei hier nur die steuerliche Bewertung von Reaktivierungsrückstellungen genannt. Des Weiteren wird den Mitgliedsunternehmen Hilfestellung auf den Gebieten Steuern, Energieversorgung, AGB, Kooperationen und Statistik gegeben.

### 4. Arbeitsrecht und Tarifpolitik

Das Arbeitsrecht wird durch viele kurz aufeinanderfolgende tarifliche und gesetzliche Änderungen und Novellierungen

immer komplizierter und damit undurchsichtiger. Das arbeitsrechtliche Beratungsangebot der Rechtsabteilung der Industrieverbände Neustadt an der Weinstraße e. V. trägt dazu bei, dass Konflikte früh erkannt und entsprechende Lösungen gefunden werden.

#### Hier einige Aufgabenstellungen des Verbandes:

- Tarifpartner der IG BAU in drei Bundesländern und in einzelnen Sparten der IG BCE – Abschluss von regionalen Tarifverträgen für die jeweiligen Branchen
- Rechtsauskünfte zu tarifvertraglichen Fragen und den damit verbundenen arbeits- und sozialrechtlichen Problemstellungen
- kostenlose Unterstützung durch die Rechtsabteilung bei Arbeits-, Sozial- und Verwaltungsgerichtsverfahren in Grundsatzfragen der Tarif- und Sozialpolitik
- Vermittlung und Hilfestellung bei Verhandlungen zwischen der Unternehmensleitung und
  - dem Integrationsamt
  - dem Arbeitsamt
  - den Berufsgenossenschaften
  - den Gewerbeaufsichtsämtern
  - der IG BAU/IG BCE
  - den Sozialversicherungsträgern

### 5. Öffentlichkeitsarbeit

Die Kontaktpflege zur Öffentlichkeit ist, wie bereits zuvor ausgeführt, in den letzten Jahren ein immer wichtiger werdender Bestandteil der Verbandsarbeit der Verbände des VSE geworden. Dokumentiert wird dies durch die Schaffung von Arbeitskreisen in einzelnen Branchen – auch auf regionaler Ebene.

Nur der offene Dialog schafft die notwendige Akzeptanz für den Abbau von Rohstoffen bei den Bürgern und verbessert das Image der jeweiligen Baustoffe.



Industriehaus in Neustadt, Fotografien: Linzmeier-Mehn

So hat es sich zum Beispiel der Arbeitskreis „Öffentlichkeitsarbeit Kies und Sand“ zur Aufgabe gemacht, die Öffentlichkeit über Aufgaben, Ziele und Aktivitäten der Kies- und Sandindustrie aufmerksam zu machen und zu informieren. In einem ersten Schritt wurde hierzu interessierten Schulen Unterrichtsmaterial für Schüler, Faltdblätter, Aufkleber sowie Stundenpläne zur Verfügung gestellt. Ergänzt wird dies durch einen Internetauftritt, der neben Informationen über die Produktpaletten der Mitgliedsunternehmen Wissenswertes für alle Bevölkerungsgruppen, auch Kindern und Jugendlichen, einer Hauptzielgruppe der Öffentlichkeitsarbeit, bietet.

Machen Sie sich selbst ein Bild und wählen Sie sich unter [www.verband-steine-erden.de](http://www.verband-steine-erden.de) ein. Das allseits bekannte Sandmännchen und die Sanduhr werden Ihnen hier mit viel Wissenswertem wieder begegnen.

*RA Heinrich Klotz  
Geschäftsführer des Industrieverbands  
Steine und Erden e. V.*



Internetauftritt des VSE

**Industrieverband Steine und Erden e. V.  
Neustadt/Weinstraße (VSE)**

Friedrich-Ebert-Straße 11-13  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Telefon: 06321 852-0

Telefax: 06321 852-290

E-Mail: [vse@verband-steine-erden.de](mailto:vse@verband-steine-erden.de)

Internet: [www.verband-steine-erden.de](http://www.verband-steine-erden.de)

# Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2007

Das Förderergebnis des Jahres 2007 hat sich nach dem guten Förderjahr 2006 weiter verbessert und bewegt sich im Mehrjahresvergleich auf einem hohen Niveau. Für das Programmjahr 2007 stellte das Land Fördermittel in Höhe von 42,2 Mio. € zur Verfügung, was einem Kreditvolumen von 64,7 Mio. € entspricht. Aufgrund der starken Nachfrage nach Zinsverbilligungsprogrammen für die Förderung von Wohneigentum und der Modernisierung wurden im Laufe des Jahres die Fördermittel auf 45,3 Mio. € (Kreditvolumen von 106,6 Mio. €) er-

höht. Das Bewilligungsvolumen zum Jahresende betrug 102,5 Mio. €. Dies entspricht einer Auslastung des bereitgestellten Kontingents von 96,1%.

## Wohneigentum

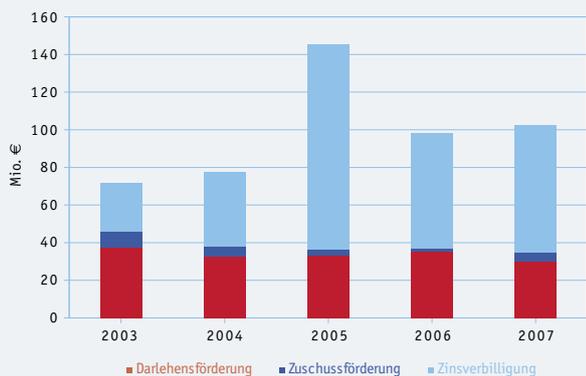
Der Schwerpunkt der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung lag – wie bereits in den Vorjahren – auch im Jahr 2007 bei den Eigentumsmaßnahmen. Etwa 60% der bewilligten Mittel flossen in die Förderung von Wohneigentum, davon rund 60% in das Zinsgarantieprogramm.

Mit den Zinsgarantieprogrammen bietet das Land Haushalten, die die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um bis zu 30% überschreiten, ein Förderdarlehen über die jeweilige Hausbank an. Der Antragsteller nimmt bei seiner Hausbank ein Kapitalmarktdarlehen in Anspruch, welches das Land zinsverbilligt. Gleichzeitig besichert die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz das Darlehen durch eine Landesbürgschaft.

In der traditionellen Eigentumsförderung unterstützte das Land Rheinland-Pfalz im Jahr 2007 Haushalte beim Neubau oder beim Erwerb mit zinsgünstigen Bau- und Aufwendungsdarlehen. Voraussetzung war, dass das Einkommen der Antragsteller innerhalb der in § 9 WoFG geregelten Einkommensgrenzen lag. Die Bewilligung der Darlehen erfolgte durch die jeweilige Untere Verwaltungsbehörde; die Auszahlung der Fördermittel und die Verwaltung der Darlehen übernahm die LTH.

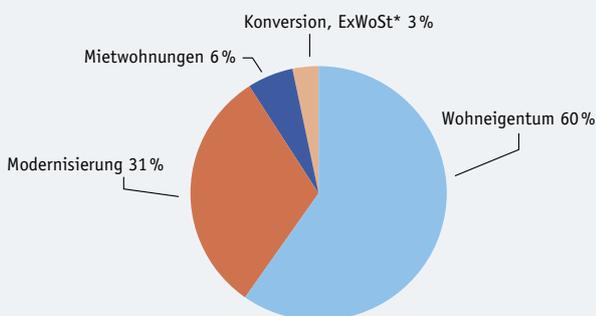
Im Programmjahr 2007 wurden insgesamt 1.958 Eigentumsmaßnahmen gefördert: im Zinsgarantieprogramm 1.440 Wohneinheiten mit einem Kreditvolumen von rund 37 Mio. € und in der klassischen Eigentumsförderung 518 Wohneinheiten mit Baudarlehen von rund 22,2 Mio. € sowie Aufwendungsdarlehen von rund 2,1 Mio. €. Damit ist bei den Fördermitteln ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von etwa 17%, bei der Anzahl der bewilligten Wohneinheiten von rund 12% zu verzeichnen. Damit hat

## Entwicklung der Wohnraumförderung



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Bewilligungen nach Förderschwerpunkten im Programmjahr 2007



\* Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

sich der stark rückläufige Trend bei den Baugenehmigungszahlen in Rheinland-Pfalz um ca. 34 % bei der Eigentumsförderung so deutlich nicht widerspiegelt.

## Mietwohnungen

Den Mietwohnungsbau unterstützt das Land Rheinland-Pfalz mit zinsgünstigen Bau- und Aufwendungsdarlehen für Investoren, die preiswerte Mietwohnungen errichten. Die geförderten Wohnungen werden für Haushalte geschaffen, deren Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet.

Mit insgesamt 118 Wohneinheiten (Vorjahr 26 Wohneinheiten) und einem Fördervolumen von 5,6 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €) konnte der historische Tiefstand des Jahres 2006 deutlich übertroffen werden. War in den Vorjahren eine Konzentration auf den Bereich des betreuten Wohnens im Mietwohnungsbau festzustellen, so zeigte sich im Programmjahr 2007, dass die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum in Rheinland-Pfalz insgesamt angezogen hat.

Mit dem Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ wird die Förderung von Wohnungen aus

dem Bestand unterstützt. Durch die Bereitstellung von Zuschüssen erwirbt das Land oder die jeweilige Kommune Belegungsbindungen an bestehendem Wohnraum. Insgesamt wurden im Programmjahr 2007 für 73 Wohneinheiten (Vorjahr 116 Wohneinheiten) Belegungsbindungen vereinbart. Hierfür bewilligte die LTH Zuschüsse von 0,3 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €).

## Konversionsprogramm

Mit Mitteln aus der Konversionsförderung hat das Land sehr erfolgreich die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Wohnsiedlungen in zivile nutzbare Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen unterstützt. Die Förderung erfolgt durch einen nicht zurückzahlenden Zuschuss. Mit 35 Wohneinheiten (Vorjahr 31 Wohneinheiten) und einem Fördervolumen von 0,8 Mio. € (Vorjahr 0,7 Mio. €) im Jahr 2007 stagnierte die Nachfrage. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Konversionsliegenschaften des Landes größtenteils bereits umgewidmet sind. Nur noch an wenigen Standorten wie beispielsweise Bad Kreuznach stehen ehemals militärisch genutzte Wohnliegenschaften zur Umwandlung in Miet- oder selbst genutzte Eigentumswohnungen an.

## Modernisierung

Große Teile des Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz entsprechen nicht dem Energiesparstandard. Ältere, nicht energetisch umgerüstete Häuser sind wahre Kostenfallen. Ineffiziente Heizungsanlagen, fehlende Wärmedämmung an Decken und Wänden sowie teilweise einfach verglaste Fenster lassen die Kosten für Öl und Gas explodieren. Bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Energie sind daher ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Hierbei unterstützt das Land Rheinland-Pfalz Wohnungseigentümer mit seinen Modernisierungsprogrammen. Neben energetischen Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum und zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse förderfähig.

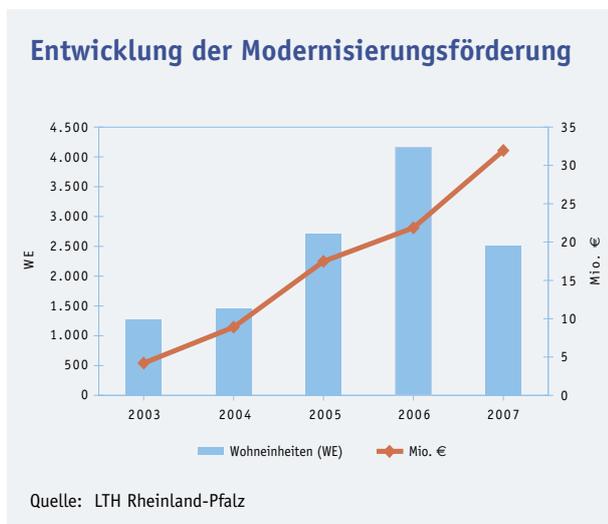
**Bewilligte Mittel für den Neubau von Mietwohnungen**



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Kleinere Investitionen mit einem Modernisierungsaufwand von maximal 10.000 € fördert das Land mit Zuschüssen und bauliche Maßnahmen, die diesen Betrag überschreiten, mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen der Hausbanken.

Seit Einführung der Zinsgarantieprogramme im Jahr 2004 ist die Nachfrage nach Fördermitteln in diesem Bereich stetig angestiegen. Im Programmjahr 2007 konnte mit 32,0 Mio. € das höchste Bewilligungsvolumen innerhalb der letzten zehn Jahre erzielt werden. Der größte Teil entfiel dabei mit 30,7 Mio. € auf Darlehen der Hausbanken für 1.628 Wohneinheiten und mit 1,3 Mio. € für 888 Wohneinheiten auf die Förderung mit Investitionszuschüssen.



## Städtebauförderung

Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt Kommunen bei der Verbesserung innerörtlicher Strukturen und der Lebens- und Wohnverhältnisse in Innerortslagen durch Städtebaufördermittel. Hierfür standen im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 72,1 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel werden vom Ministerium des Innern und für Sport bewilligt und von der LTH ausgezahlt.

## Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ unterstützt das Land Bauvorhaben mit Modellcharakter durch die Bereitstellung von Zuschüssen. Das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz bewilligt die Zuschüsse, die LTH zahlt sie aus. Im Programmjahr 2007 wurden Mittel in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € zugesagt.

## Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Mit dem im Februar 2007 aufgelegten Programm unterstützt das Land die Aufwertung der Ortszentren und Reaktivierung von Innerortslagen in Rheinland-Pfalz. Insbesondere werden in diesem Programm neue Wohnformen und innovative Lösungen im Wohnungsbau gefördert, um den Anforderungen für junge Familien, Singles und Generationen des Alters über 50 Jahre gerecht zu werden und eine soziale Durchmischung zu erreichen. Bezuschusst werden Bau- und Modernisierungskosten, Vorbereitungsmaßnahmen wie Planungs- oder Wettbewerbskosten, Kosten für Moderation, Abriss und für Maßnahmen im Wohnumfeld mit einem Zuschuss von bis zu 250 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, begrenzt auf max. 40% der förderfähigen Kosten. Im Programmjahr 2007 wurden für 118 Wohneinheiten Mittel in Höhe von 2,5 Mio. € ausgezahlt.

Die Bauprojekte müssen bis zu mindestens 60% wohnwirtschaftlich genutzt werden. Bis zu 40% der Flächen können folglich für Dienstleistungen, Büros oder verträgliches Gewerbe bereitgestellt werden. Bedingung ist auch, dass jedes Förderprojekt aus mindestens vier in sich abgeschlossenen Wohneinheiten besteht und die Wohnungen nach der DIN 18025, Teil II (barrierefreie Wohnung), geplant werden. Bei der Förderung von Mietwohnungen gelten bei der Erstvermietung nach Abschluss der Fördermaßnahme Mietobergrenzen; bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum sind bestimmte Einkommensgrenzen einzuhalten.

## Verwaltung von Kommunaldarlehen

Die LTH wirkt bei der Verwaltung von zinsgünstigen Kommunaldarlehen mit. Sie organisiert den Zahlungsverkehr für kommunale Darlehensgemeinschaften, die sich auf Initiative des Ministeriums der Finanzen gebildet haben, um durch die Vergrößerung des Nachfragevolumens bessere Konditionen am Kapitalmarkt zu erzielen. Im Jahr 2007 sind auf diesem Weg rund 17,4 Mio. € refinanziert worden. Bisher übernahm die LTH die Zahlstellenfunktion für einen Gesamtbetrag in Höhe von 101,0 Mio. €.

## Ausbau des Vertriebs

Seit fast 60 Jahren gibt es die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz. Bis weit in die zweite Hälfte der 90er Jahre lag der Schwerpunkt auf der Förderung von Neubauten; die Mittel für Neubaumaßnahmen, auch bedingt durch die Öffnung Europas nach Osten hin, wurden stark nachgefragt. Mit Beginn des neuen Jahrtausends hat sich der Trend vom Neubau zur Verbesserung des Bestandes hin entwickelt. Insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zum barrierefreien Umbau haben an Bedeutung gewonnen.

Während bis Mitte der 90er Jahre die Fördermittel ohne jegliches Zutun glänzenden Absatz fanden, sind heute Vertriebsmaßnahmen aufgrund der sich ändernden Förderschwerpunkte und der Diversifizierung der Finanzierungsmöglichkeiten für Bauherren unerlässlich. Zudem treten auf dem Markt der Immobilienfinanzierung viele neue Akteure auf, was den Wettbewerb verstärkt hat. Veranstaltungen und Gespräche mit Kreditinstituten, Investoren oder Multiplikatoren wie zum Beispiel Energieberater gehören mittlerweile zum täglichen Geschäft. Die bei der LTH gelegene Bewilligungskompetenz wurde Ende der 80er Jahre auf die Stadt-, Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltungen übertragen, die damit wichtige Ansprechpartner für Interessenten und Berechtigte wurden und heute eine zentrale Rolle in der Beratung und im Vertrieb der Fördermittel spielen.

Die zwei zentralen Punkte der Wohnraumförderung – die energetische Modernisierung des Wohnraums und die Schaffung von selbst genutztem Wohnraum als Vorsorge für das Alter (Stichwort Wohnriester) – sind Grund genug für den Fortbestand der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz.

*Michael Back*  
*Abteilungsleiter Wohnraumförderung*  
*LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz*

## Der Wirtschaftsraum Luxemburg/Region Trier

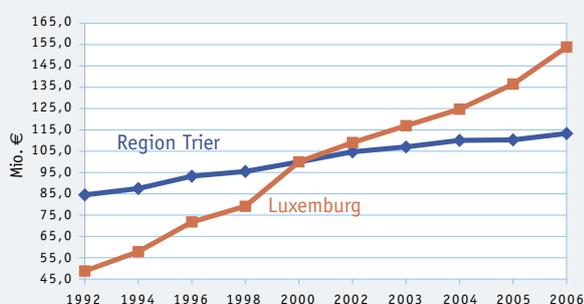
Das Großherzogtum Luxemburg und die Region Trier sind als Teilräume der Großregion Saar-Lor-Lux-Rheinland-Pfalz-Wallonie wirtschaftlich eng miteinander verflochten. Im Jahr 2007 betrug das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Luxemburgs rund 36 Mrd. €. Der Wert für die Region Trier ist für das Jahr 2007 von der amtlichen Statistik noch nicht berechnet, doch dürfte dieser unter Zugrundelegung der für das Land Rheinland-Pfalz bekannten Wachstumsraten bei knapp 12,5 Mrd. € liegen. Aussagekräftiger als die absoluten Werte sind jedoch die Steigerungsraten des BIP als Indikator für die wirtschaftliche Dynamik eines Wirtschaftsraums und das BIP bezogen auf die Zahl der Erwerbstätigen als Indikator für die aktuelle Wirtschaftskraft sowie das Wohlstandsniveau. Bezüglich beider Kriterien nimmt das Großherzogtum Luxemburg europaweit eine Sonderstellung ein. So hat sich das Bruttoinlandsprodukt Luxemburgs gemessen an den jeweiligen Preisen von 1992 bis 2007 etwa verdreifacht, während dasjenige der Region Trier im selben Zeitraum schätzungsweise um rund 40 % zulegen – divergierende Inflationsraten relativieren diesen Dynamikunterschied nicht grundsätzlich. Das BIP je Erwerbstätigen am Arbeitsort liegt in Luxemburg mit über 100.000 € etwa doppelt so hoch wie in der angrenzenden Region Trier. Diese Zahlen verdeutlichen die Tatsache, dass das Großherzogtum sowohl bezüglich des erreichten Wohlstandsniveaus als auch der Wachstumsdynamik für die Großregion als eine Art wirtschaftlicher Motor fungiert,

dessen Antriebsimpulse über verschiedene Verflechtungen gerade auch auf die Region Trier übertragen werden.<sup>1</sup>

So wird insbesondere der durch die wirtschaftliche Dynamik geschaffene Arbeitskräftebedarf Luxemburgs zunehmend durch Grenzgänger gedeckt, welche bereits heute mehr als 40 % aller dortigen Erwerbstätigen stellen. Luxemburg hat sich als internationaler Finanzplatz einen Namen gemacht, wo mehrere hundert Banken, Versicherungen und Rückversicherungsgesellschaften mittlerweile ihren Sitz genommen haben. Die dynamische Entwicklung des Finanzsektors hat auch zum Prosperieren weiterer Wirtschaftszweige, insbesondere im Bereich des tertiären Sektors, beigetragen. Als Nachbarregion Luxemburgs hat sich seit der Jahrtausendwende die Region Trier im Vergleich zum rheinland-pfälzischen Trend gemessen am BIP wirtschaftlich überdurchschnittlich positiv entwickelt. So fließt ein bedeutender Teil des Einkommens der Grenzgänger in die Region Trier zurück. Luxemburger Kunden vergeben Aufträge an hiesige Unternehmen und Luxemburger Konsumenten sind eine wichtige Zielgruppe für Handel und Gastronomie in den grenznahen Gebieten der Region Trier. So weist beispielsweise das Oberzentrum Trier einen Einzelhandelszentralitätswert von deutlich über 200 auf<sup>2</sup>, der sich auch aus den Konsumausgaben der Grenzgänger sowie Luxemburger Kunden speist. Gleichzeitig treten aber natürlich auch deutsche Kunden als Nachfrager auf dem Luxemburger Markt auf. Ein bekanntes Beispiel sind die so genannten „Tanktouristen“, welche von den vergleichsweise günstigen Kraftstoffpreisen in Luxemburg angezogen werden.

Neben dem wachstumsstarken Nachbarn profitiert die Region Trier von ihrer ausgewogenen, stark mittelständisch geprägten Unternehmens- und Branchenstruktur. Ergänzt um zahlreiche naturräumliche und kulturelle Aktivposten präsentiert sich die Region als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort. Jüngst wurde von den regionalen Akteuren ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet, welches eine wirtschaftliche und soziale Zukunftsstrategie für das Jahr 2025 entwirft. Innerhalb dieses Konzepts nimmt die

**Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts**  
(Index 2000 = 100)



Quelle: eigene Berechnung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Ämter der Großregion

<sup>1</sup> Die wirtschaftsstatistischen Angaben in diesem Beitrag sind – soweit nicht anders vermerkt – den folgenden Quellen entnommen: Statistische Ämter der Großregion (Hg.): Statistische Kurzinformationen 2008; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hg.): Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten, Landkreisen und Regionen 1992 bis 2006. Bad Ems, 2008; Statistische Ämter der Großregion (2008): Statistiken Großregion, <<http://www.grossregion.lu>>. Die Publikationen zur Großregion enthalten die Informationen in deutscher und französischer Sprache.

<sup>2</sup> Karutz, Michael (CIMA): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Trier. Bonn, 2004.

infrastrukturelle und wirtschaftliche Vernetzung der Region Trier, insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte Großherzogtum, einen wichtigen Platz ein.

Die Attraktivität Luxemburgs als Arbeitsort ergibt sich nicht nur aus dem Umstand der dort quantitativ verfügbaren Arbeitsplätze, sondern insbesondere auch daraus, dass die Belastungen durch Steuern und Sozialabgaben in Luxemburg deutlich unterhalb des deutschen Niveaus liegen.<sup>3</sup> Bei gleichem unterstellten Bruttogehalt lässt sich demzufolge in Luxemburg ein wesentlich höheres Nettoentgelt realisieren als in Deutschland. Die in Luxemburg von in der Region Trier wohnenden Berufspendlern verdienten Arbeitsentgelte werden zu einem großen Teil wieder in der Region für Waren und Dienstleistungen der unterschiedlichsten Art verausgabt, sodass auf diese Weise ein bedeutender wirtschaftlicher Impuls generiert wird. Umgekehrt profitiert das Großherzogtum von gut qualifizierten Arbeitskräften und denjenigen Konsumausgaben, die diese am Arbeitsort tätigen.

Das starke Wirtschaftswachstum Luxemburgs hat, wie bereits angemerkt, einen großen Arbeitskräftebedarf geschaffen. Wurden im Jahr 1990 noch rund 188.000 Erwerbstätige in Luxemburg gezählt, so hat sich diese Zahl im Jahr 2007 auf etwa 332.500 erhöht. Die Beschäftigungsdynamik Luxemburgs übertrifft dabei diejenige der angrenzenden Gebiete der Großregion Saar-Lor-Lux-Rheinland-Pfalz-Wallonie bei weitem. Die Region Trier konnte dabei vom Luxemburger Beschäftigungsboom wesentlich profitieren. Im Jahr 2007 waren rund 144.500 Personen „am Arbeitsort“ Region Trier sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Deutlich mehr als 20.000 Einwohner der Region haben darüber hinaus eine Beschäftigung in Luxemburg gefunden, wobei die Zahl der aus Erwerbsgründen aus der Region Trier aus- und nach Luxemburg einpendelnden Personen seit geraumer Zeit stetig steigt. Dies hat zur Folge, dass die Region Trier, obwohl sie von ihrem am BIP gemessenen Wohlstandsniveau unter dem deutschlandweiten Durchschnitt angesiedelt ist, sehr geringe Arbeitslosenquoten aufweist. Im Juli 2008 betrug die Arbeitslosenquote für

die Gesamtregion Trier beispielsweise 4,1 % und näherte sich damit dem Vollbeschäftigungsniveau. Die Effekte der skizzierten Pendlerverflechtungen sind also im Wesentlichen zu begrüßen. Dass sich hierdurch in einigen Wirtschaftsbereichen in der Region Trier der Fachkräftemangel gerade in konjunkturellen Aufschwungphasen verschärfen kann, ist nicht von der Hand zu weisen, fällt jedoch, verglichen mit den positiven Effekten, die die grenzüberschreitenden wirtschaftlichen Verflechtungen mit sich bringen, weit weniger stark ins Gewicht.

Wie bereits am Beispiel des Handels dargestellt, beschränken sich diese Verflechtungen keineswegs nur auf die immer stärkeren Pendlerbeziehungen. Auch in anderen Bereichen und vor allem auch in umgekehrter Richtung existieren Verflechtungen zwischen Luxemburg und der Region Trier. Eine wichtige Austauschbeziehung gründet dabei auf den gegenüber der Region Trier deutlich höheren Bauland- und Immobilienpreisen in Luxemburg. Diese haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass zunehmend Luxemburger ihren Wohnsitz in die Region Trier verlagern und vielfach dort auch ihren Eigenheimwunsch verwirklichen. Insbesondere im Landkreis Trier-Saarburg, im Eifelkreis Bitburg-Prüm und in der Stadt Trier ist daher in den vergangenen Jahren die Zahl der Luxemburger deutlich gestiegen. Ende 2005 waren in den genannten Landkreisen laut Ausländerzentralregister 854 beziehungsweise 758 Luxemburger wohnhaft, in der Stadt Trier 446. Seit 2001 hat deren Zahl in den beiden Landkreisen um 106% beziehungsweise 104% zugenommen, in Trier um 27%. Die Tendenz ist weiter steigend. Da häufig auch aus anderen Regionen Deutschlands stammende Fachkräfte in die Region Trier ziehen, um im benachbarten Luxemburg zu arbeiten, entwickeln sich immer mehr Kommunen in Grenznähe zu „Schlafgemeinden“ der Metropole Luxemburg. Eine Entwicklung, die auch in Belgien und Frankreich zu beobachten ist und damit rund um Luxemburg einen im Ausland gelegenen Wohngürtel entstehen lässt.

Während sich immer mehr Gemeinden in Rheinland-Pfalz und in weiten Bereichen der Region Trier auf einen

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit (Hg.): Mobil in Europa – Luxemburg. Bielefeld: Bertelsmann, 2006.

Bevölkerungsschwund infolge des demografischen Wandels einstellen müssen, können zahlreiche Kommunen in Grenznähe dank der Anziehungskraft des wirtschaftsstarke n Luxemburg diese Entwicklung abmildern oder sogar steigende Einwohnerzahlen verbuchen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> konnte beispielsweise der Landkreis Trier-Saarburg mit einem Bevölkerungszuwachs von 0,53 % im Jahr 2007 den größten Zuwachs der Landkreise in Rheinland-Pfalz erzielen; bei den kreisfreien Städten liegt Trier mit einem Zuwachs von plus 0,36 % auf Rang zwei hinter der Landeshauptstadt Mainz. Viele Gemeinden in Grenznähe haben unter Verweis auf diese Sonderentwicklung in den zurückliegenden Jahren neue Wohngebiete ausgewiesen; die Preise für Bauland wie auch die Mietpreise in Grenznähe zu Luxemburg sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

Infolge der intensiven Austauschbeziehungen ist auch das Verkehrsaufkommen zwischen Luxemburg und der Region Trier in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Da der Infrastrukturausbau insbesondere auf deutscher Seite bislang dieser Entwicklung noch hinterherhinkt und wesentliche Infrastrukturprojekte wie etwa die Nord- und Westumfahrung Triers noch ausstehen, kommt es zu den Verkehrsspitzenzeiten zu einer regelmäßigen Überlas-

tung der Hauptverkehrswege. Da Mobilität eine wichtige Basis für die Austauschbeziehungen zwischen Luxemburg und der Region Trier darstellt, besteht hier vor allem auf deutscher Seite noch dringender Handlungsbedarf, um in Zukunft mit der dynamischen Entwicklung Luxemburgs mithalten zu können.

*Wilfried Ebel, Dr. Matthias Schmitt  
Industrie- und Handelskammer Trier*

**Industrie- und Handelskammer Trier  
Geschäftsbereich Standortpolitik**

Herzogenbuscher Straße 12  
54292 Trier

Telefon: 0651 9777-920

Telefax: 0651 9777-97902

E-Mail: [ebel@trier.ihk.de](mailto:ebel@trier.ihk.de)

Internet: [www.ihk-trier.de](http://www.ihk-trier.de)

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Meldung vom 4. Juni 2008. <<http://www.statistik.rlp.de/bev/presse/pm08085.html>>.

# Anhang 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.058.682</b>	<b>4.061.105</b>	<b>4.058.843</b>	<b>4.052.860</b>	<b>4.045.643</b>
Ahrweiler	130.900	130.976	130.467	129.520	129.096
Altenkirchen	137.285	136.892	136.425	135.752	134.912
Alzey-Worms	126.772	126.814	126.328	126.058	125.697
Bad Dürkheim	134.818	135.061	135.116	134.628	134.341
Bad Kreuznach	158.389	158.746	158.319	157.811	157.471
Berncastel-Wittlich	114.160	114.389	113.960	113.466	113.043
Birkenfeld	89.471	88.755	87.783	87.007	86.469
Cochem-Zell	66.062	66.067	65.732	65.282	64.863
Donnersberg	79.215	79.317	78.825	78.320	77.877
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.850	95.762	95.982	95.409	95.219
Frankenthal (Stadt)	47.564	47.516	47.225	46.938	47.090
Germersheim	124.852	125.348	125.268	125.425	125.822
Kaiserslautern	110.029	109.637	109.202	108.364	107.875
Kaiserslautern (Stadt)	99.095	99.182	98.372	98.044	97.770
Koblenz (Stadt)	107.608	107.039	106.501	105.888	106.087
Kusel	77.667	77.184	76.541	75.809	74.876
Landau (Stadt)	41.502	41.821	42.028	43.048	43.063
Ludwigshafen (Stadt)	162.836	163.383	163.343	163.560	163.777
Mainz (Stadt)	185.532	186.061	194.372	196.425	198.118
Mainz-Bingen	198.824	200.112	200.486	200.938	201.451
Mayen-Koblenz	213.249	213.963	213.667	213.236	212.944
Neustadt (Stadt)	53.939	53.894	53.628	53.506	53.683
Neuwied	185.739	186.046	185.259	184.518	183.618
Pirmasens (Stadt)	43.971	43.637	43.137	42.427	41.875
Rhein-Hunsrück	106.094	106.076	105.705	105.050	104.263
Rhein-Lahn	129.486	129.022	128.095	127.218	126.258
Rhein-Pfalz	148.270	148.718	148.902	149.187	149.202
Speyer (Stadt)	50.247	50.347	50.501	50.648	50.673
Südliche Weinstraße	110.524	110.938	110.639	110.211	109.957
Südwestpfalz	104.730	104.018	103.309	102.512	101.596
Trier (Stadt)	100.180	100.163	99.843	103.518	103.888
Trier-Saarburg	139.280	139.613	139.932	140.265	141.009
Vulkaneifel	64.285	63.934	63.646	63.161	62.813
Westerwald	203.636	203.925	203.541	202.657	201.938
Worms (Stadt)	81.100	81.250	81.545	82.212	82.290
Zweibrücken (Stadt)	35.521	35.499	35.219	34.842	34.719
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	1.280.059	1.280.006	1.275.392	1.269.121	1.263.979
Rhein-Neckar (rheinland-pfälzischer Teil)	874.552	877.026	876.650	877.151	877.608
Rheinessen-Nahe	840.088	841.738	848.833	850.451	851.496
Trier	513.755	513.861	513.363	515.819	515.972
Westpfalz	550.228	548.474	544.605	540.318	536.588

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 2

### Baugenehmigungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2007 (mit Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup>			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>9.262</b>	<b>8.003</b>	<b>3.100</b>	<b>2.713</b>	<b>135</b>
Ahrweiler	322	250	110	87	13
Altenkirchen	176	184	30	94	-1
Alzey-Worms	293	307	56	96	8
Bad Dürkheim	340	301	95	90	17
Bad Kreuznach	259	283	40	119	10
Berncastel-Wittlich	275	254	54	121	10
Birkenfeld	92	83	31	57	2
Cochem-Zell	121	137	20	83	0
Donnersberg	123	133	29	48	3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	437	352	134	115	-2
Frankenthal (Stadt)	73	82	11	22	4
Germersheim	359	317	108	98	13
Kaiserslautern	321	357	16	57	0
Kaiserslautern (Stadt)	147	98	75	20	-4
Koblenz (Stadt)	161	141	67	36	-3
Kusel	145	168	7	41	-1
Landau (Stadt)	137	85	107	62	-3
Ludwigshafen (Stadt)	174	164	132	43	-1
Mainz (Stadt)	890	271	811	56	36
Mainz-Bingen	658	546	198	140	29
Mayen-Koblenz	393	416	45	150	3
Neustadt (Stadt)	90	94	39	38	-42
Neuwied	322	339	54	156	-2
Pirmasens (Stadt)	49	42	15	31	-12
Rhein-Hunsrück	179	200	26	114	5
Rhein-Lahn	148	169	19	69	-6
Rhein-Pfalz	437	341	170	79	16
Speyer (Stadt)	131	41	102	24	6
Südliche Weinstraße	379	336	131	105	10
Südwestpfalz	203	216	22	45	2
Trier (Stadt)	275	172	127	33	5
Trier-Saarburg	615	514	154	79	6
Vulkaneifel	133	160	16	85	4
Westerwald	300	337	15	164	4
Worms (Stadt)	59	68	31	42	4
Zweibrücken (Stadt)	46	45	3	14	2
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	2.122	2.173	386	953	13
Rhein-Neckar (rheinland-pfälzischer Teil)	2.120	1.761	895	561	20
Rheinhessen-Nahe	2.251	1.558	1.167	510	89
Trier	1.735	1.452	485	433	23
Westpfalz	1.034	1.059	167	256	-10

<sup>1</sup> Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 3

### Baufertigstellungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2007 (mit Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup>			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>12.558</b>	<b>11.726</b>	<b>2.911</b>	<b>2.476</b>	<b>346</b>
Ahrweiler	460	396	129	81	5
Altenkirchen	297	328	41	106	0
Alzey-Worms	310	309	47	55	7
Bad Dürkheim	334	268	124	84	17
Bad Kreuznach	372	352	64	95	6
Berncastel-Wittlich	359	344	46	109	11
Birkenfeld	156	174	14	34	4
Cochem-Zell	329	344	30	81	17
Donnersberg	208	220	30	47	72
Eifelkreis Bitburg-Prüm	548	475	105	99	4
Frankenthal (Stadt)	83	89	20	25	-1
Germersheim	485	435	110	77	9
Kaiserslautern	425	427	32	40	3
Kaiserslautern (Stadt)	105	188	67	29	7
Koblenz (Stadt)	259	181	114	38	37
Kusel	244	270	23	47	6
Landau (Stadt)	88	103	45	64	14
Ludwigshafen (Stadt)	164	168	65	41	2
Mainz (Stadt)	546	281	380	75	15
Mainz-Bingen	789	753	149	129	27
Mayen-Koblenz	1.122	1.037	227	157	2
Neustadt (Stadt)	94	96	39	41	-1
Neuwied	640	693	70	158	13
Pirmasens (Stadt)	35	23	20	28	-3
Rhein-Hunsrück	314	312	40	74	5
Rhein-Lahn	196	208	38	59	3
Rhein-Pfalz	468	445	101	57	4
Speyer (Stadt)	162	116	64	20	8
Südliche Weinstraße	446	362	153	84	35
Südwestpfalz	243	274	20	53	2
Trier (Stadt)	366	198	194	27	4
Trier-Saarburg	770	661	179	85	5
Vulkaneifel	463	500	62	124	8
Westerwald	517	522	54	125	-3
Worms (Stadt)	122	129	12	17	2
Zweibrücken (Stadt)	39	45	3	11	0
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	4.134	4.021	743	879	79
Rhein-Neckar (rheinland-pfälzischer Teil)	2.324	2.082	721	493	87
Rheinhessen-Nahe	2.295	1.998	666	405	61
Trier	2.506	2.178	586	444	32
Westpfalz	1.299	1.447	195	255	87

<sup>1</sup> Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 4

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

	Wohneinheiten			Mittel in Mio. €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Wohneigentum	2.761	2.217	1.958	111,4	73,9	61,2
davon Zinsverbilligung <sup>1</sup>	2.444	1.649	1.440	93,3	42,0	37,0
Mietwohnungen	594	142	191	14,3	1,5	5,9
davon Erwerb von <i>allgemeinen</i> <i>Belegungs- und Benennungsrechten</i>	289	116	73	1,3	0,6	0,3
Konversion	80	31	35	1,9	0,7	0,8
Modernisierung	2.711	4.160	2.516	17,5	21,9	32,0
davon Zinsverbilligung	1.372	2.303	1.628	15,4	19,1	30,7
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	–	–	118 <sup>2</sup>	0,0	0,3	2,6
<b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>	<b>6.146</b>	<b>6.550</b>	<b>4.818</b>	<b>145,1</b>	<b>98,2</b>	<b>102,5</b>
Städtebauförderung	–	–	–	47,0	57,8	72,1
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.146</b>	<b>6.550</b>	<b>4.818</b>	<b>192,1</b>	<b>156,0</b>	<b>174,6</b>



<sup>1</sup> beinhaltet im Jahr 2005 das Sonderkontingent

<sup>2</sup> nur „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“

## Anhang 5

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2007 Darlehensförderung und Zinsverbilligung, ohne Sanierungsdarlehen

Stadt/Kreis	Wohneinheiten		Wohneinheiten insgesamt
	Darlehensförderung	Zinsverbilligung	
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>512</b>	<b>1.440</b>	<b>1.952</b>
Ahrweiler	5	95	100
Altenkirchen	25	10	35
Alzey-Worms	11	26	37
Bad Dürkheim	8	43	51
Bad Kreuznach	14	92	106
Bernkastel-Wittlich	11	54	65
Birkenfeld	16	59	75
Cochem-Zell	2	28	30
Donnersberg	5	33	38
Eifelkreis Bitburg-Prüm	19	30	49
Frankenthal (Stadt)	2	24	26
Germersheim	19	35	54
Kaiserslautern	23	25	48
Kaiserslautern (Stadt)	7	33	40
Koblenz (Stadt)	14	38	52
Kusel	42	12	54
Landau (Stadt)	2	24	26
Ludwigshafen (Stadt)	4	47	51
Mainz (Stadt)	25	45	70
Mainz-Bingen	11	31	42
Mayen-Koblenz	23	93	116
Neustadt (Stadt)	8	17	25
Neuwied	52	67	119
Pirmasens (Stadt)	4	4	8
Rhein-Hunsrück	10	63	73
Rhein-Lahn	29	23	52
Rhein-Pfalz	12	56	68
Speyer (Stadt)	2	14	16
Südliche Weinstraße	12	38	50
Südwestpfalz	1	28	29
Trier (Stadt)	14	22	36
Trier-Saarburg	15	30	45
Vulkaneifel	14	43	57
Westerwald	28	135	163
Worms (Stadt)	21	10	31
Zweibrücken (Stadt)	2	13	15

# LTH

Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

bauforum  
Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz  
Geschäftsbereich der Rheinland-Pfalz Bank  
Löwenhofstraße  
55098 Mainz  
Telefon: 06131 13-2100  
Telefax: 06131 13-3005  
E-Mail: [LTH@LTH-RLP.de](mailto:LTH@LTH-RLP.de)  
Internet: [www.LTH-RLP.de](http://www.LTH-RLP.de)

### Design und Herstellung

cooltigMEDIA, Inhaber Heiko Olschewski, 67307 Göllheim

### Redaktion

Rainer Richarts (verantwortlich)  
Claudia Belz  
Michael Back  
Astrid Gibbert  
Ralf Gölz

### Wir danken

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

für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre.

Mainz, im September 2008

