



## WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2014

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



---

**WOHNRAUM IN RHEINLAND-PFALZ**

WELCHE BESONDERHEITEN DER WOHNUNGSMARKT  
IM LAND AUFWEIST UND WAS DER BLICK IN DAS JAHR 2030  
ERGIBT, BESCHREIBT DIE EMPIRICA AG AB SEITE 4.



---

**LANDAU IN DER PFALZ** – EINE STADT IM HERZEN  
DER SÜDPFALZ. ÜBER DIE STADTENTWICKLUNG  
UND DIE AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHFRAGE NACH  
WOHNRAUM BERICHTET BÜRGERMEISTER  
THOMAS HIRSCH AB SEITE 32.

# INHALT

2  
VORWORT

## 4

### WOHNRAUMNACHFRAGE IN RHEINLAND-PFALZ

- 4 Entwicklung der Mieten und Kaufpreise
- 8 Ein neues Schwarmverhalten junger Erwachsener als Ursache der Veränderungen
- 13 Typisierung der Kreise in Rheinland-Pfalz
  - 15 Wohnungsleerstand
  - 18 Wohnungsbautätigkeit
  - 19 Wohneigentumsbildung
- 21 Folgerungen und Empfehlungen

## 24

### HAUS & GRUND RHEINLAND PFALZ E.V.

## 28

### SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

## 32

### LANDAU IN DER PFALZ

Nachhaltige Stadtentwicklung bringt Aufschwung  
und braucht Wohnraum

36  
ANHANG

41  
IMPRESSUM

Jakob Schmid, Mitglied des Vorstandes  
der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

---



Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2014 greift schwerpunktmäßig die Erkenntnisse des gemeinsam von Bauforum Rheinland-Pfalz, Ministerium der Finanzen und Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) bei empirica beauftragten Wohnraumgutachtens auf und ergänzt dieses um eine kurze Betrachtung der Wohneigentumsquote in den unterschiedlichen Regionen im Land. Hinzu kommen Beiträge zu der Stadt Landau, zum Landesverband Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. und zur sozialen Wohnraumförderung.

Das Gutachten von empirica zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 bestätigt eine seit geraumer Zeit feststellbare Entwicklung von regional und lokal auseinanderdriftenden Wohnungsmärkten. Es liefert für viele Fragestellungen plausible Erklärungen und wird als hilfreiche Unterstützung für die weitere Ausrichtung der Wohnungspolitik im Land gewertet. Das empirica-Gutachten insgesamt ist abrufbar im Internet unter [www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de).

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2014 stellt im Überblick die regional unterschiedliche Entwicklung der Mieten und der Kaufpreise für Wohneigentum dar und zeigt das Schwarmverhalten junger Erwachsener als eine wesentliche Ursache. Es folgt eine Typisierung der Städte und Kreise in acht Schwarmstädte (Wanderungsgewinne insbesondere aus Fernwanderung) bis zu schrumpfenden Kreisen mit einer anschließenden Betrachtung von Leerstandsquoten.

Ergänzend wurde ein Abschnitt über die Wohneigentumsbildung und Wohneigentumsquote mit aufgenommen. Die Bildung von Wohneigentum wird immer noch als der nachhaltigste Beitrag zur Entlastung der Mietmärkte und als Teil der Altersvorsorge für breite Bevölkerungsschichten gewertet. Die Wohneigentumsquote in Rheinland-Pfalz liegt seit geraumer Zeit auf etwa 57 Prozent. Ein bundesweit hoher Wert – allerdings bisher ohne erkennbare Tendenz zu einer Steigerung. Dabei waren die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftspolitischen Notwendigkeiten noch nie so günstig wie heute.

Den Autoren dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz gilt der Dank, insbesondere Peter Bentz vom Ministerium der Finanzen, Holger Schmidt vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, Prof. Dr. Harald Simons und Lukas Weiden von der empirica ag, dem Bürgermeister der Stadt Landau in der Pfalz, Thomas Hirsch, sowie Ralf Schönfeld, Verbandsdirektor des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland-Pfalz.

Mit der vorliegenden Publikation feiern wir ein kleines Jubiläum: Seit fünfzehn Jahren berichten wir über das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen, analysieren den Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz, informieren über Förderergebnisse und stellen einzelne Regionen und Städte im Land vor. Die vielen Rückmeldungen in der Vergangenheit haben uns gezeigt, dass wir mit dieser Reihe die jeweiligen Trendthemen aufgegriffen und treffend dargestellt haben. Gerne gehen wir mit Ihnen gemeinsam den eingeschlagenen Weg weiter.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.



Jakob Schmid

Mitglied des Vorstandes

## QUANTITATIVE UND QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE IN RHEINLAND-PFALZ BIS ZUM JAHR 2030

### Entwicklung der Mieten und Kaufpreise

In Rheinland-Pfalz betragen im Jahr 2013 die Angebotsmieten bei Neuvermietung einer Wohnung im Median 5,91 Euro pro m<sup>2</sup>. Seit dem Jahr 2005, dem unteren Wendepunkt der Mietpreisentwicklung, ist der Median von 5,32 Euro pro m<sup>2</sup> um gerade einmal 11,1% gestiegen. Dies ist geringer als die Inflationsrate. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum in Rheinland-Pfalz rund 13,6% gestiegen, das heißt, die Mieten sind im Durchschnitt des Landes real leicht gesunken. Der nominale Anstieg der Mieten hat sich dabei seit dem Jahr 2010 leicht beschleunigt – von dem 11,1%-Anstieg seit 2005 entfallen 8,6%-Punkte auf die Jahre seit 2010. Erstmals im Jahr 2013 stiegen die Mieten mit +3,0% sogar etwas stärker als die Verbraucherpreise (+1,4%) und die Löhne (+1,4%<sup>1</sup>).

Dieses moderate Niveau und die unspektakuläre Entwicklung verdeckt allerdings die erheblichen Unterschiede innerhalb des Landes. Am günstigsten waren Mietwohnungen mit im Median 4,10 Euro pro m<sup>2</sup> in der Stadt Pirmasens und im Landkreis Birkenfeld mit 4,49 Euro pro m<sup>2</sup>. Mit Abstand am teuersten waren Mietwohnungen in Mainz mit 9,51 Euro pro m<sup>2</sup>. In der Stadt Trier kosteten Mietwohnungen 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> und in Speyer 7,32 Euro pro m<sup>2</sup>. Über dem Landesdurchschnitt liegen zudem die Neuvertragsmieten in den Städten und Landkreisen der Vorder- und Südpfalz. Ansonsten fällt das Mietniveau in Richtung des Landesinneren bzw. ländlichen Raums ab.<sup>2</sup>

Die erheblichen regionalen Unterschiede ebnen sich dabei nicht ein, sondern sind in den letzten Jahren sehr deutlich weiter angestiegen. Während die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013

in Trier um 32%, in Mainz um 22% und in Speyer um 19% gestiegen sind, haben sie sich in Pirmasens nominal praktisch nicht geändert.<sup>3</sup>

Grundsätzlich, so auch im Landesdurchschnitt, sinkt die Miete pro m<sup>2</sup> mit steigender Wohnungsgröße. Dies ist sowohl mit Blick auf die Bau- und Sanierungskosten als auch aus Sicht der Mietbelastung plausibel. Umso überraschender ist, dass in den Schwarmstädten für große Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> und insbesondere über 120 m<sup>2</sup> ein Preisaufschlag gezahlt wird. Dies gilt insbesondere für die Städte Trier und Mainz. In der Stadt Mainz beträgt beispielsweise die mittlere Neuvertragsmiete für eine 60 bis 80 m<sup>2</sup> große Wohnung 9,00 Euro pro m<sup>2</sup> und für eine Wohnung mit über 120 bis 140 m<sup>2</sup> 10,40 Euro pro m<sup>2</sup>. In Trier beträgt die Differenz zwischen den beiden Wohnflächenklassen +0,60 Euro pro m<sup>2</sup>. Dieser Preisausschlag ist ein Hinweis darauf, dass große, hochwertige Wohnungen in den Städten relativ knapp sind und einen Knappheitsaufschlag am Markt erzielen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind zunächst analog zu den Mieten gesunken, um dann seit einigen Jahren wieder zu steigen. Allerdings laufen die

<sup>1</sup> Wert für Deutschland insgesamt

<sup>2</sup> Interessanterweise sind die Neuvertragsmieten in der Stadt Wiesbaden mit 8,93 Euro pro m<sup>2</sup> rund 60 Cent pro m<sup>2</sup> niedriger als in der Stadt Mainz.

<sup>3</sup> Den überraschenden Anstiegen in manchen Landkreisen wie Vulkaneifel (+17,5%) oder Bitburg-Prüm (+16,5%) messen wir keine besondere Bedeutung bei. Zum einen, da der Geschosswohnungsbestand in diesen Landkreisen gering ist, sodass auch die Zahl der Angebote gering ist und daher einzelne besondere Angebote bereits zu scheinbaren Verschiebungen in der Medianmiete führen können. Zum anderen, da der relative Anstieg von niedrigster Basis aus erfolgt und daher in absoluten Größen trotzdem der rechnerische Anstieg gering bleibt. Vor allem aber kann in diesen Regionen kaum von einem Mietwohnungsmarkt im eigentlichen Sinne gesprochen werden. Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wird hier durch Einfamilienhäuser sichergestellt und deren Preise zeigen keinen Anstieg an.

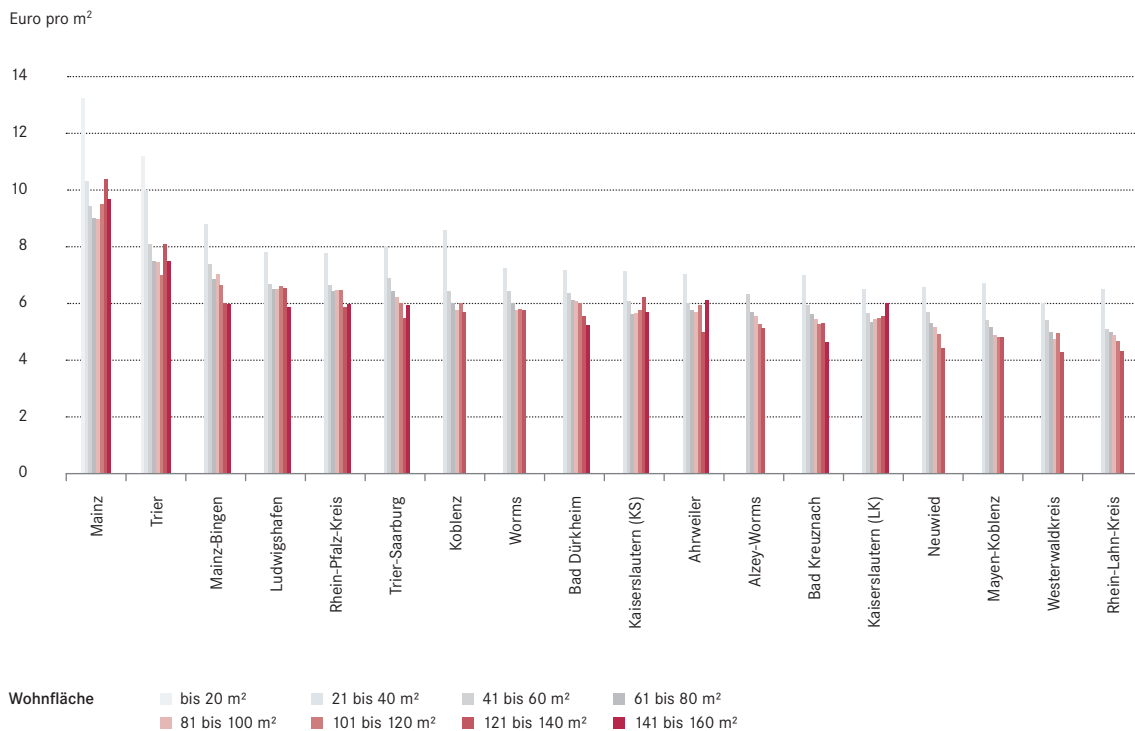
Abbildung 1: Neuvertragsmieten und deren Entwicklung in Rheinland-Pfalz, 2005 bis 2013

	Median (in Euro pro m <sup>2</sup> )		Entwicklung des Medians von ... bis 2013 in %	
	2005	2013	2005	2010
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>5,32</b>	<b>5,91</b>	<b>11,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Städte und Kreise</b>				
Mainz	7,79	9,51	22,0	12,3
Trier	6,07	8,00	31,7	11,0
Speyer	6,15	7,32	19,1	14,9
Mainz-Bingen	6,38	7,01	9,9	8,3
Landau in der Pfalz	5,79	6,82	17,8	12,6
Ludwigshafen am Rhein	5,95	6,67	12,1	9,3
Neustadt an der Weinstraße	5,62	6,43	14,4	10,2
Rhein-Pfalz-Kreis	5,82	6,43	10,5	8,5
Trier-Saarburg	4,94	6,32	27,9	8,7
Frankenthal (Pfalz)	5,71	6,15	7,7	5,4
Koblenz	5,88	6,14	4,5	7,1
Worms	5,93	6,14	3,5	7,7
Bad Dürkheim	5,52	6,12	10,9	5,1
Germersheim	5,46	6,00	10,0	3,7
Kaiserslautern (KS)	5,19	5,92	14,0	10,7
Südliche Weinstraße	5,07	5,88	15,9	10,2
Ahrweiler	5,34	5,86	9,8	10,9
Eifelkreis Bitburg-Prüm	4,85	5,65	16,5	5,4
Alzey-Worms	5,30	5,65	6,7	3,6
Bad Kreuznach	5,31	5,63	6,0	5,8
Kaiserslautern (LK)	4,87	5,49	12,7	8,6
Neuwied	5,09	5,29	3,9	7,1
Bernkastel-Wittlich	4,77	5,20	8,9	4,0
Donnersbergkreis	4,62	5,15	11,6	7,5
Mayen-Koblenz	4,80	5,07	5,7	3,0
Rhein-Lahn-Kreis	4,95	5,00	1,1	0,0
Westerwaldkreis	4,62	5,00	8,1	3,3
Kusel	4,43	4,89	10,5	5,1
Zweibrücken	4,27	4,80	12,5	3,7
Vulkaneifel	4,07	4,78	17,5	10,4
Altenkirchen (Ww.)	4,94	4,71	-4,7	1,4
Südwestpfalz	4,51	4,60	2,0	1,7
Cochem-Zell	4,09	4,52	10,5	3,6
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,23	4,51	6,5	4,3
Birkenfeld	4,26	4,49	5,4	7,5
Pirmasens	3,96	4,10	3,5	-1,0

Anmerkung: sortiert nach Median 2013

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Abbildung 2: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Flächenklassen, 2013



Kaufpreise den Mietpreisen zeitlich nach, sodass der untere Wendepunkt erst im Jahr 2008 erreicht wurde. Seither sind die Angebotskaufpreise im Durchschnitt des Landes ebenso wie die Mieten nur moderat um 13,1% auf zuletzt 1.444 Euro pro m<sup>2</sup> gestiegen.

Wie schon die Mieten unterscheiden sich auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Landes erheblich, sie reichen von im Median 652 Euro pro m<sup>2</sup> in Pirmasens bis zu 2.500 Euro pro m<sup>2</sup> in Trier. Mainz folgt erst auf dem zweiten Platz mit 2.254 Euro pro m<sup>2</sup>. Auch die Preisentwicklung zwischen 2008 (unterer Wendepunkt) und 2013 zeigt ähnlich markante Unterschiede, folgt aber wieder dem Muster, das bei der Mietentwicklung bereits geschildert wurde. Während in Trier die Kaufpreise um beeindruckende 48% gestiegen sind (vgl. Mainz 25%), sanken sie in der Südwestpfalz um 16,9% und in Altenkirchen um 14,7%.

Auch die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser folgen im Niveau und Entwicklung wieder dem bekannten Muster. Das mittlere Einfamilienhaus kostet in Rheinland-Pfalz 214.000 Euro, wobei die Spannweite wieder beachtlich, aber erwartungsgemäß ist. Im Landkreis Birkenfeld ist das ortsübliche Ein- und Zweifamilienhaus bereits für 109.000 Euro zu haben, in der Stadt Mainz hingegen sind es 390.000 Euro, in Speyer sind es 292.000 Euro und in Trier 279.000 Euro.

Die Preisentwicklung ist im Vergleich zu den Eigentumswohnungen nochmals etwas verzögert. Der eigentliche Anstieg begann praktisch erst im Jahr 2010. Seither sind die Kaufpreise landesweit um 6,5% gestiegen. Nicht überraschend begann der Preisanstieg in den teuren Städten etwas früher. In Mainz und Trier



Abbildung 3: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2008 und 2013

	2008 in Euro	2013 in Euro	Veränderung 2008 bis 2013 in %
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.277</b>	<b>1.445</b>	<b>13,1%</b>
<b>Städte und Kreise</b>			
Pirmasens	722	652	- 9,7
Südwestpfalz	1.037	862	- 16,9
Altenkirchen (Ww.)	1.080	921	- 14,7
Rhein-Hunsrück-Kreis	949	924	- 2,6
Birkenfeld	823	970	17,8
Donnersbergkreis	1.127	983	- 12,7
Vulkaneifel	667	997	49,4
Zweibrücken	1.043	1.000	- 4,2
Kusel	959	1.032	7,6
Kaiserslautern (LK)	1.087	1.098	1,0
Kaiserslautern (KS)	1.008	1.105	9,6
Cochem-Zell	1.152	1.120	- 2,8
Westerwaldkreis	984	1.128	14,6
Neuwied	1.044	1.137	9,0
Rhein-Lahn-Kreis	1.035	1.138	10,0
Alzey-Worms	1.097	1.227	11,9
Frankenthal (Pfalz)	1.159	1.234	6,4
Worms	1.320	1.321	0,0
Ludwigshafen am Rhein	1.174	1.324	12,8
Mayen-Koblenz	1.243	1.336	7,5
Bad Kreuznach	1.278	1.400	9,5
Germersheim	1.397	1.473	5,4
Südliche Weinstraße	1.297	1.485	14,5
Bad Dürkheim	1.378	1.565	13,6
Ahrweiler	1.346	1.567	16,4
Koblenz	1.461	1.606	9,9
Rhein-Pfalz-Kreis	1.332	1.615	21,3
Bernkastel-Wittlich	1.429	1.646	15,2
Neustadt an der Weinstraße	1.411	1.681	19,2
Landau in der Pfalz	1.299	1.812	39,5
Mainz-Bingen	1.414	1.845	30,5
Speyer	1.469	1.923	30,9
Eifelkreis Bitburg-Prüm	1.758	2.115	20,3
Trier-Saarburg	1.860	2.175	16,9
Mainz	1.796	2.255	25,5
Trier	1.680	2.500	48,8

Anmerkung: sortiert nach Median 2013

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

steigen die Preise seit 2007, in Speyer seit 2009, während sie in den Kreisen mit ohnehin schon niedrigen Preisen weiterhin sinken. Die höchsten Steigerungen seit 2010 fanden in Mainz (+ 28,7%), Trier (+ 16%) und Worms (+ 14,6%) statt. Die stärksten Rückgänge gab es im Landkreis Kusel (- 20,3%) und im Donnersbergkreis (- 11,9%).

### Ein neues Schwarmverhalten junger Erwachsener als Ursache der Veränderungen

Diese erstaunlich gegensätzliche Entwicklung der Miet- und Kaufpreise innerhalb des Landes bei gleichzeitig im Durchschnitt völlig unspektakulärer Entwicklung hat fundamentale Ursachen und ist nicht Ausdruck von vorübergehenden Über- oder Untertreibungen auf den Märkten.

Die Wohnungsnachfrage folgt im Wesentlichen der Bevölkerungsentwicklung. Auch hier ist die Entwicklung im Durchschnitt des Landes zunächst völlig unspektakulär. Die Zahl der Einwohner in Rheinland-Pfalz ist in den letzten zehn Jahren um rund 1,5% oder 60.000 Einwohner leicht zurückgegangen, die Wohnungsnachfrage dank Haushaltsverkleinerung zunächst noch leicht gestiegen.

Innerhalb des Landes sind die Bevölkerungsveränderungen hingegen wieder erheblich. Zwischen 2008 und 2012 ist in 16 von 36 kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz die Bevölkerungstärke gesunken, davon in 4 Kreisen (Pirmasens, Birkenfeld, Kusel, Südwestpfalz) um mehr als 1% pro Jahr. In 20 von 36 ist die Zahl der Einwohner hingegen mehr oder weniger stark gestiegen, in 3 dabei um mehr als durchschnittlich 1% im Jahr (Mainz, Landau, Trier).

Die Kreise mit hohen Bevölkerungsgewinnen liegen entweder entlang des Rheins von Mainz Richtung Süden („Rheinschiene“) oder mit Trier und Umland im Westen des Landes. Die Bevölkerungsgewinne sind dort praktisch ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Die Wanderungsverluste in einigen Kreisen und die Gewinne in den anderen Kreisen sind dabei zwei Seiten der gleichen Medaille. Auch wenn das Land Rheinland-Pfalz keine Insel ist und daher natürlich auch Wanderungsbeziehungen nach außen hat, so zeigt die nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung des Landes insgesamt doch, dass es im Saldo sich letztlich um eine Umverteilung der Bevölkerung innerhalb des Landes handelt. Verkürzt ausgedrückt, lässt sich zusammenfassen: Mainz wächst, weil Kusel und Pirmasens schrumpfen.

Besonders bemerkenswert ist dabei, dass sich die Wanderungssalden im Vergleich zu den Jahren zuvor erhöht haben – sowohl in positiver wie in negativer Richtung. In sämtlichen Kreisen mit einem merklichen negativen Wanderungssaldo im Zeitraum 2003 bis 2007 hat sich die Abwanderung seither verstärkt, in praktisch allen Kreisen mit einem zuvor positiven Wanderungssaldo hat die Zuwanderung nochmals zugenommen. Die demografische Spaltung des Landes verstärkt sich.

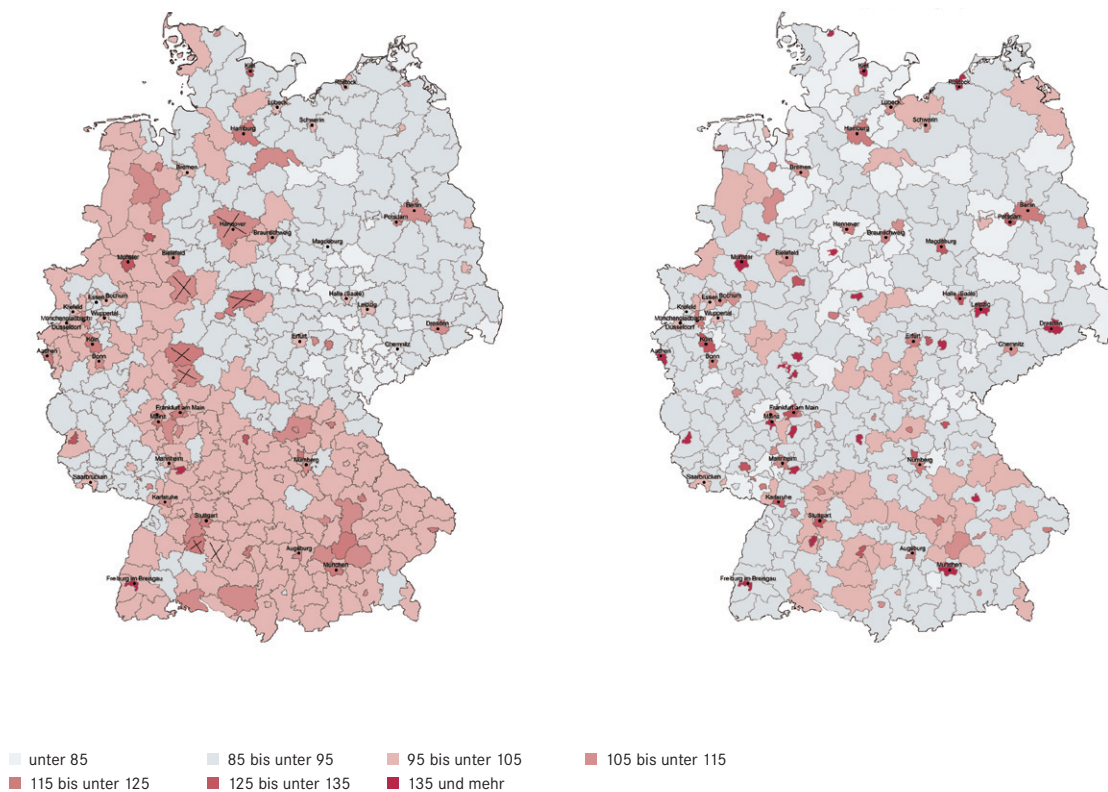
Diese Verschiebungen der Bevölkerung durch Wanderung werden wie üblich überwiegend von der wanderungsaktiven Gruppe der 20- bis 35-Jährigen (zum Teil auch 18 bis 40 Jahre) verursacht. Andere Altersgruppen tragen nur wenig zum Wanderungsvolumen und damit zur Umverteilung der Bevölkerung bei. Die deutliche Zunahme der positiven wie negativen Wanderungssalden bedeutet, dass in dieser Altersgruppe die Wanderungsintensität gestiegen ist und diese zudem gleichgerichtet erfolgt – ein neues „Schwarmverhalten“, das in ganz Deutschland sichtbar ist.

**Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung –  
Salden je 1.000 Einwohner p. a., 2003 bis 2007 und 2008 bis 2012 \***

	2003 bis 2007			2008 bis 2012		
	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Saldo insgesamt	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Saldo insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,3</b>
<b>Städte und Kreise</b>						
Pirmasens	-7,5	-4,3	-11,8	-8,0	-5,9	-13,9
Birkenfeld	-4,5	-4,8	-9,3	-5,7	-7,9	-13,6
Kusel	-4,8	-4,5	-9,2	-5,7	-6,7	-12,4
Südwestpfalz	-3,7	-4,1	-7,8	-4,9	-5,7	-10,6
Vulkaneifel	-3,5	-2,6	-6,1	-5,2	-3,2	-8,4
Rhein-Lahn-Kreis	-3,5	-2,8	-6,3	-4,5	-3,8	-8,3
Zweibrücken	-4,1	-1,8	-5,9	-4,7	-3,0	-7,6
Kaiserslautern (LK)	-3,1	-2,1	-5,2	-3,4	-4,0	-7,5
Altenkirchen (Ww.)	-2,8	-2,3	-5,1	-4,3	-2,9	-7,2
Rhein-Hunsrück-Kreis	-2,8	-1,8	-4,7	-3,9	-3,1	-7,0
Donnersbergkreis	-2,0	-2,6	-4,5	-3,4	-3,6	-7,0
Cochem-Zell	-3,5	-1,2	-4,7	-5,5	-1,4	-6,9
Westerwaldkreis	-1,9	-0,9	-2,8	-3,0	-0,7	-3,7
Neuwied	-2,3	-0,9	-3,2	-3,5	0,0	-3,5
Bernkastel-Wittlich	-2,8	-0,1	-3,0	-3,2	-0,1	-3,3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	-2,4	0,4	-2,0	-3,6	1,6	-2,0
Ahrweiler	-4,1	0,4	-3,7	-5,1	3,5	-1,6
Neustadt an der Weinstraße	-3,0	2,1	-0,9	-3,5	2,1	-1,4
Alzey-Worms	-1,0	-1,2	-2,2	-1,9	1,0	-0,9
Mayen-Koblenz	-2,5	1,4	-1,1	-3,0	2,4	-0,5
Bad Kreuznach	-3,2	1,0	-2,2	-3,5	3,6	0,1
Kaiserslautern (KS)	-3,1	-0,3	-3,4	-3,4	3,6	0,1
Koblenz	-3,1	0,5	-2,5	-2,9	3,1	0,2
Bad Dürkheim	-3,4	1,7	-1,7	-4,5	4,9	0,4
Südliche Weinstraße	-2,6	0,9	-1,7	-3,2	4,1	0,9
Frankenthal (Pfalz)	-3,0	0,4	-2,6	-2,9	4,6	1,7
Germersheim	-0,2	1,3	1,1	-1,0	2,8	1,9
Speyer	-2,3	1,1	-1,2	-3,0	7,1	4,1
Worms	-1,5	2,3	0,8	-2,1	6,4	4,3
Rhein-Pfalz-Kreis	-2,5	3,6	1,1	-2,9	7,3	4,3
Ludwigshafen am Rhein	-0,6	1,3	0,7	-0,5	5,2	4,7
Mainz-Bingen	0,3	2,5	2,9	-1,0	6,5	5,5
Trier-Saarburg	-1,8	4,6	2,7	-2,0	7,9	5,9
Trier	-1,6	3,8	2,1	-1,2	12,3	11,1
Landau in der Pfalz	-1,6	4,3	2,8	-1,8	16,4	14,5
Mainz	0,2	4,5	4,6	0,6	17,1	17,7

\* Einwohnerzahl bzw. Wanderungssaldo bereinigt um Zweitwohnungssteuer  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen (empirica)

Abbildung 5: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011



Anmerkung: Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt erfolgte nur für das Jahr 2011.

Quelle: Bevölkerungsforschung (destatis), eigene Berechnungen (empirica)

Tatsächlich konzentrieren sich die 20- bis 35-Jährigen heute weit stärker räumlich auf bestimmte Städte als zuvor (vgl. Abbildung 5). So existierten im Jahr 2000 in Deutschland nur 4 kreisfreie Städte, in denen der Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 30% über dem Bundesdurchschnitt lag: Münster, Würzburg, Heidelberg und Freiburg. Im Jahr 2011 waren es 18 Städte: Karlsruhe, Erlangen, Bayreuth, Regensburg, Darmstadt, Leipzig, Flensburg, Rostock, München, Kiel, Dresden, Freiburg, Münster, Mainz, Trier, Jena, Heidelberg und Würzburg. Dies sind die Städte mit stark steigenden Mieten.

Gleichzeitig existierte im Jahr 2000 noch kein Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16% unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 war bereits in 23 Kreisen der Anteil der Jungen um 20% oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt.

Zwei durchaus zusammenhängende Erklärungen für dieses neue „Schwarmverhalten“ bieten sich an. Zum einen dürfte die Bildungsausweitung eine erhebliche Rolle spielen. Der Anteil eines Geburtsjahrgangs, der

ein Studium aufnimmt, ist von 28,4% im Jahr 2000 auf 47,9% im Jahr 2011 gestiegen, in Rheinland-Pfalz von 26,8% auf 41,6%. Da aber die Aufnahme eines Studiums häufig mit einer Wohnortverlagerung in die Hochschulstädte einhergeht, hat die Bildungsausweitung eine erhebliche räumliche Wirkung, die zulasten der ländlichen Räume geht. Zwar wird ein Teil der „neuen“ Studenten zum Hochschulort pendeln und ein Teil nach Abschluss des Studiums wieder zurückkehren. Insgesamt aber werden nun fast 50% eines Jahrgangs zumindest einen Teil ihres Lebens in einer Hochschulstadt verbringen und sich dort eine Wohnung, einen Freundeskreis, einen Lebenspartner und eine Arbeitsstelle suchen.

Der zweite Erklärungsansatz ist eine „Zusammenrottung“ junger Menschen. Die Gruppe der heute 20- bis 35-Jährigen bilden die erste Nach-Babyboomer-Generation, das heißt, es sind vergleichsweise wenige. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Ein solches Schwarmverhalten ist völlig plausibel. Erst durch eine solche Zusammenrottung gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses „junge Lebensgefühl“ entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Während in Gera die Zahl der Treffpunkte junger Menschen ständig abnimmt, wird in Leipzig häufiger ein neuer Club aufgemacht. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: „Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.“

Dass das neue Schwarmverhalten nicht nur durch Studenten verursacht wird, zeigt eine Auswertung der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dank des bundesweiten Aufschwungs am Arbeitsmarkt im Anschluss an die grundlegenden Reformen im Jahr 2004 ist zwar in allen Kreisen des Landes die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen, aber nicht mit gleicher Rate. Zunächst

erstaunlicherweise ist die Zahl der Arbeitsplätze (= Beschäftigte am Arbeitsort) in den Schwarmstädten Mainz, Trier und Ludwigshafen nur unterdurchschnittlich gestiegen, die Zahl der dort wohnhaften Beschäftigten hingegen überdurchschnittlich – das heißt, mehr Beschäftigte wohnen zwar in Mainz, aber pendeln morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus. Tatsächlich ist die Zahl der Auspendler aus Mainz zwischen 2005 und 2012 um 27,6% gestiegen, in Trier um 31,5%, wenn auch im Vergleich zu den Einpendlern von niedrigem Niveau aus. Wir interpretieren dies im Sinne des Schwarmverhaltens so, dass viele Erwerbstätige lieber pendeln, um in Mainz zu wohnen, als woanders hinzuziehen.

Zwar ließe sich die Zunahme der Auspendlerzahlen auch mit einer Suburbanisierung des Gewerbes erklären, allerdings würde dies nicht die spiegelbildliche Entwicklung in den schrumpfenden Regionen erklären. In vielen, wenn auch nicht in allen schrumpfenden Regionen sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze entstanden, die Arbeitsplatzzentralität (Anteil Arbeitsplätze an Deutschland insgesamt) nahm zu, siehe insbesondere Donnersbergkreis, Zweibrücken, Vulkaneifel, Bernkastel-Wittlich. Trotzdem nahm die Zahl der dort wohnenden Beschäftigten ab oder zumindest nur unterdurchschnittlich zu. Vielmehr stieg die Zahl der Einpendler in diese traditionellen Auspendlerkreise an. Auch dies interpretieren wir im Sinne des Schwarmverhaltens, dass die Schrumpfungsregionen zwar als Ort des Arbeitsplatzes akzeptiert werden, von vielen aber nicht als Wohnort. Offensichtlich hat die Bedeutung der Attraktivität des Wohnortes zugenommen.

Bei diesem neuen Schwarmverhalten handelt es sich dabei nicht um eine allgemeine „Reurbanisierung“, das heißt, nicht um eine allgemeine Rückbesinnung auf die Lebensqualitäten in den Städten. Zum einen

**Abbildung 6: Veränderung der Wohnort- und Arbeitsplatzzentralität in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz; 2005 bis 2012**

Kreis	Kreistyp	Veränderung 2005 bis 2012 in %	
		Wohnortzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Wohnort *)	Arbeitsplatzzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Arbeitsort *)
<b>Rheinland-Pfalz</b>		<b>-0,8</b>	<b>-0,3</b>
<b>Gewinn an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität</b>			
Worms	Schwarmstadt	3,3	4,0
Landau in der Pfalz	Schwarmstadt	1,6	1,3
Rhein-Pfalz-Kreis	Suburbanisierungsgewinner	0,2	6,9
<b>Gewinn an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität</b>			
Mainz	Schwarmstadt	4,0	-1,5
Trier	Schwarmstadt	3,4	-3,0
Koblenz	Wachstumskern	1,6	-1,4
Neustadt an der Weinstraße	ausgeglichener Kreis	1,2	-8,2
Ludwigshafen am Rhein	Schwarmstadt	0,5	-1,0
<b>Verlust an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität</b>			
Berncastel-Wittlich	schrumpfender Kreis	-0,2	3,2
Germersheim	ausgeglichener Kreis	-0,2	2,5
Bad Kreuznach	Suburbanisierungsgewinner	-0,2	1,7
Mayen-Koblenz	Suburbanisierungsgewinner	-0,3	2,1
Alzey-Worms	ausgeglichener Kreis	-0,5	9,7
Vulkaneifel	schrumpfender Kreis	-0,6	4,0
Südliche Weinstraße	Schwarmstadt	-0,7	3,8
Westerwaldkreis	schrumpfender Kreis	-0,7	0,5
Mainz-Bingen	Suburbanisierungsgewinner	-0,8	4,1
Speyer	ausgeglichener Kreis	-1,4	3,6
Zweibrücken	schrumpfender Kreis	-1,6	4,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	schrumpfender Kreis	-1,7	1,0
Trier-Saarburg	Suburbanisierungsgewinner	-2,7	4,5
Donnersbergkreis	schrumpfender Kreis	-2,9	6,1
<b>Verlust an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität</b>			
Kaiserslautern (KS)	Wachstumskern	-0,3	-4,7
Frankenthal (Pfalz)	Suburbanisierungsgewinner	-0,4	-5,1
Neuwied	Suburbanisierungsgewinner	-1,5	-5,3
Ahrweiler	Schwarmstadt	-1,6	-2,2
Altenkirchen (Ww.)	schrumpfender Kreis	-1,8	-4,1
Bad Dürkheim	Schwarmstadt	-2,2	-3,6
Cochem-Zell	schrumpfender Kreis	-2,3	-2,7
Kaiserslautern (LK)	schrumpfender Kreis	-2,8	-0,8
Eifelkreis Bitburg-Prüm	ausgeglichener Kreis	-3,1	-0,1
Südwestpfalz	schrumpfender Kreis	-3,2	-7,3
Rhein-Lahn-Kreis	schrumpfender Kreis	-3,9	-1,7
Pirmasens	schrumpfender Kreis	-4,0	-3,3
Birkenfeld	schrumpfender Kreis	-4,4	-5,5
Kusel	schrumpfender Kreis	-5,7	-4,8

\* Anteil an allen SVP-Beschäftigten in Deutschland

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen (empirica)

hält die Suburbanisierung aus den „Schwarmstädten“ weiter an und dürfte sich mit steigenden Mieten und Preisen wieder verstärken. Die stärkere Nachfrage in Städten ist daher nicht in geringeren Umzügen aus oder in die Umlandgemeinden begründet. Zum anderen wächst bei Weitem nicht in allen Städten die Nachfrage. Vielmehr ist nur in 62 von 107 kreisfreien deutschen Städten (58%) zwischen 2000 und 2011 die Zahl der Einwohner gestiegen. In 45 kreisfreien Städten (42%) ist hingegen die Zahl der Einwohner gesunken, 36 davon in Westdeutschland.

Dabei liegen Wachstum und Schrumpfung sehr nah beieinander. So ist in Gera die Zahl der Einwohner zwischen 2000 und 2011 um 12,5% gesunken, in Weimar hingegen um 5% gestiegen. In Saarbrücken ging die Bevölkerungsstärke um 9,4% zurück, in Trier hingegen waren es +6,3%. In Kiel waren es +4%, im 35 km entfernten Neumünster -3,6%. In Landau in der Pfalz waren es +6,8%, im 20 km entfernten Neustadt an der Weinstraße -2%.

Offensichtlich handelt es sich weder um eine großräumliche Bevölkerungsverschiebung, wie zwischen Ost- und Westdeutschland nach dem Mauerfall oder zwischen Nord- und Süddeutschland, noch um eine allgemeine Landflucht in alle Städte. Vielmehr profitieren vom Schwarmverhalten nur ausgesuchte Städte (und verstärkte Räume), während ländliche Regionen in Gänze sowie viele, auch große Städte, verlieren. Im ganzen Land steigen einzelne Vögel auf und fallen in ausgesuchten Städten als Schwarm junger Erwachsener ein.

## Typisierung der Kreise in Rheinland-Pfalz

Die demografische Teilung des Landes verstärkt sich zwar, allerdings ist die einfache Zweiteilung in wachsende und schrumpfende Kreise noch zu grob und gibt noch keinen Hinweis auf die weitere Entwicklung. Dabei gilt es zu beachten, dass die Zahl der Einwohner in der wanderungsaktiven Altersklasse zwischen 20 und 35 Jahren demografisch bedingt beständig zurückgehen wird. Dies gilt insbesondere in den heutigen Schrumpfungsgebieten.

Zur Typisierung der Kreise in Rheinland-Pfalz werden daher neben den einfachen Wanderungssalden auch die Wanderungsströme im Zeitraum 2008 bis 2012 verglichen. Unterschieden wird dabei nach Nahwanderungen innerhalb der Region, Mittelwanderungen mit benachbarten Regionen (auch außerhalb von Rheinland-Pfalz) und Fernwanderungen, unabhängig davon, ob die Herkunftsgebiete auf der anderen Seite des Landes, im restlichen Deutschland oder im Ausland liegen. Die Stärke und das Vorzeichen der verschiedenen Wanderungsströme wurde anschließend genutzt, um fünf Kreistypen zu unterscheiden:

- Schwarmstadt: Wanderungsgewinne aus praktisch allen Richtungen (außer Suburbanisierung)
- Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung: Wanderungsgewinne nur durch Zuwanderung aus der Region
- Suburbanisierungsgewinner: Wanderungsgewinne durch Überschwappeffekt aus der Kernstadt
- schrumpfende Kreise: Wanderungsverluste in praktisch alle Richtungen
- ausgeglichene Kreise: wenig Bewegungen über die Grenzen oder sich aufhebende Effekte

Demnach lassen sich insgesamt acht Kreise oder kreisfreie Städte in die Kategorie „Schwarmstädte“ einsortieren, deren positiver Wanderungsgewinn zum größeren Teil aus Fernwanderungsgewinnen stammt.







Die „schrumpfenden Kreise“ sind im Grundsatz die ländlichen Regionen des Landes. Allen gemeinsam ist, dass sie in praktisch jede Richtung über Wanderungen Einwohner verlieren. Auch die Städte Pirmasens und Zweibrücken wurden als kreisfreie Städte in diese Kategorie gezählt, auch wenn sie leichte Gewinne gegenüber ihrem Hinterland verbuchen können. Diese aber reichen bei Weitem nicht aus.

Um die Dramatik der Entwicklung in den schrumpfenden Kreisen zu verdeutlichen, muss der Wanderungsverlust im Zusammenhang mit dem Geburtendefizit bzw. der niedrigen Fertilität gesehen werden. Schon das Geburtendefizit sorgt dafür, dass jede Generation nur noch ca. zwei Drittel so stark wie ihre Elterngeneration ist. Über Wanderungen verlieren diese Kreise nochmals bis zu einem Drittel der Einwohner jeder Generation. Zusammen reduziert sich die Einwohnerzahl um etwa die Hälfte – innerhalb einer Generation.

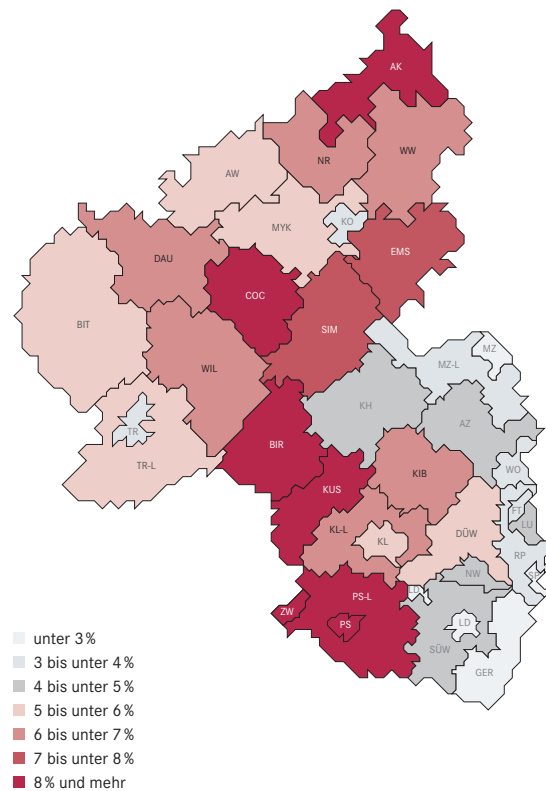
### Wohnungsleerstand

Die äußerst unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung schlägt sich, kaum abgeschwächt durch die Haushaltsbildung, auf die Wohnungsnachfrage nieder. Das immobile Wohnungsangebot kann nicht mit den Einwohnern mitwandern – Wohnungsknappheit auf der einen und Wohnungsleerstand auf der anderen Seite sind die Folge.

Während der Wohnungsleerstand im Ein- und Zweifamilienhaussegment erwartungsgemäß in den meisten Kreisen noch unauffällig ist, existieren in allen schrumpfenden Kreisen erhöhte Leerstände im Geschosswohnungsbau, der überwiegend vermietet wird.

Die Leerstände sind dabei nicht gleich verteilt, sondern konzentrieren sich wiederum auf bestimmte Gebäudetypen in bestimmten Lagen. Leider liegt keine

**Abbildung 8: Totale Leerstandsquote im Mehrfamilienhaussegment in den rheinland-pfälzischen Kreisen und kreisfreien Städten, 2011**



Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung (empirica)

Datenbasis vor, die es erlaubt, den Leerstand zu verorten. Die Anschauung zeigt aber, dass häufig in den zentralen Hauptstraßen der Dörfer sich der Wohnungs- und auch Gewerbeleerstand bereits ausgebreitet hat. Insbesondere in den häufig schmalen Nebenstraßen und Gassen steht manchmal schon die Mehrheit der Gebäude leer. Häufig sind dort sehr kleine Häuser auf sehr verwinkelten und kleinen Grundstücken zu finden, die weder über einen Garten, noch über Parkplätze am Haus verfügen, sondern häufig

verschattet und manchmal noch lärmbelastet sind. Zwischenzeitlich sind diese Gebäude zudem häufig heruntergekommen mit bröckelndem Putz und schadhafte Fenstern.

Die Konzentration des Leerstandes in den Kernlagen der Städte und Dörfer lässt sich hilfsweise über das Baualter zeigen. Deutlich zeigt der Zensus 2011, dass die Leerstandsquoten umso höher sind, je älter die Gebäude sind. Während im rheinland-pfälzischen Durchschnitt die Leerstandsquote bei den Baujahren nach dem Jahr 2000 wenig überraschend mit nur 1,3% sehr gering ist<sup>4</sup>, liegen die Leerstandsquoten in Objekten der Baujahrgänge 1950 bis 1970 mit 3,5% bis 5,0% im Mittelfeld. Deutlich muss gesagt werden, dass die häufig diskutierte Marktfähigkeit der Objekte der 1950er bis 1970er-Jahre letztlich an den Problemlagen der Städte und Dörfer vorbeigeht. Bei diesen Objekten ist es ganz wesentlich eine Frage des Preises, zu dem die Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden.

**Abbildung 9: Leerstandsquoten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) nach Baualter, 2011**



Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung (empirica)

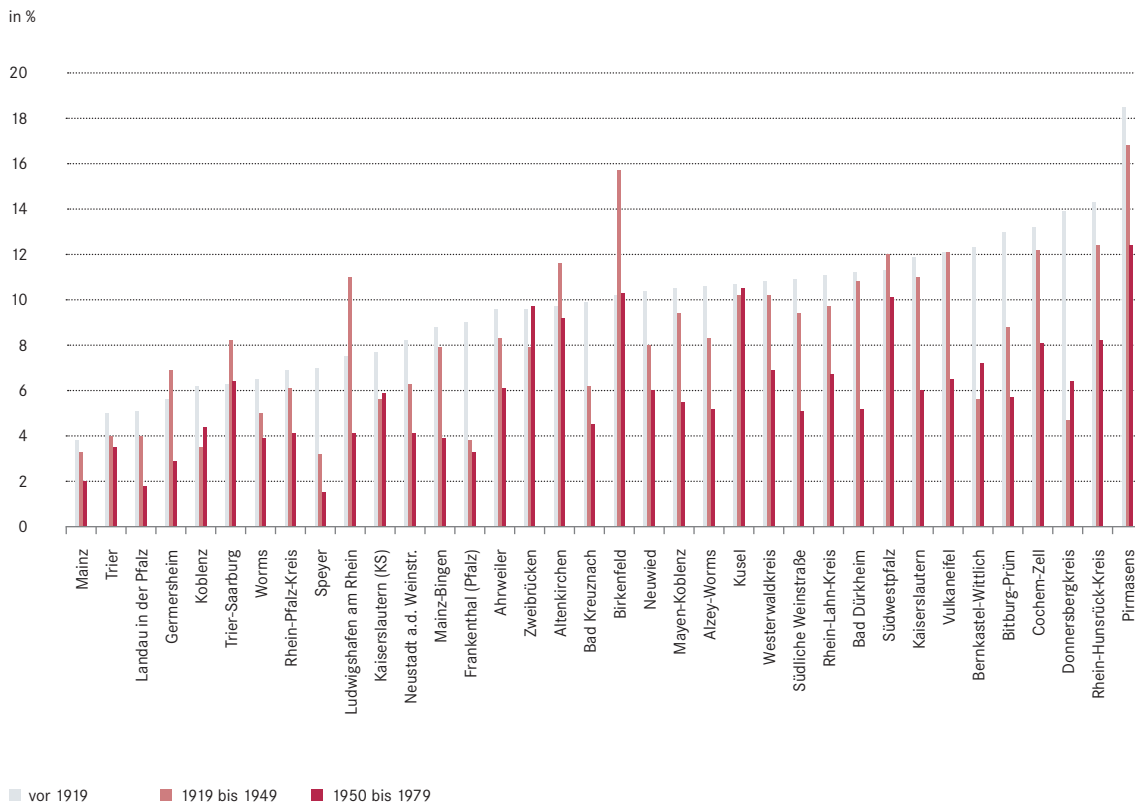
Viel dramatischer ist die Situation bei den älteren Gebäuden mit Baujahr bis 1918 mit einer landesweiten Leerstandsquote von 7,6% bei Einfamilienhäusern und 8,7% bei Geschosswohnungen, wobei der Mittelwert hier wieder die regionalen Unterschiede verdeckt. In den schrumpfenden Kreisen werden selbst im Einfamilienhausbereich Leerstandsquoten in den Altbauten von über 10% in Pirmasens und im Rhein-Hunsrück-Kreis beobachtet. Selbst in Mainz und Trier stehen 5% dieser Gebäude leer.

Erwartungsgemäß noch viel deutlicher ist die Problemlage bei den Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern (drei und mehr Wohneinheiten). Auch hier gilt praktisch durchgängig, dass vor allem die älteren und damit in der Tendenz zentral gelegeneren Objekte häufiger leer stehen<sup>5</sup>. Spitzenreiter ist die Stadt Pirmasens, wo knapp ein Fünftel aller Altbauwohnungen unbewohnt sind. In den Landkreisen werden Leerstandsquoten zwischen 6% und 14% erreicht. Noch deutlicher: In keinem der schrumpfenden Kreise beträgt die Leerstandsquote in den Altbauwohnungen weniger als 10%.

Der Wohnungs- und Gewerbeleerstand in zentralen Lagen ist dabei weit mehr als ein Problem der Eigentümer, die einen Wertverlust erleiden. Es ist ein gesellschaftliches Problem. Im Gegensatz zu den eher dezentral errichteten Gebäuden der 1950er bis 1970er-Jahre führt hier der Leerstand zu einer Reduzierung der Attraktivität der Zentren. Sinkt die Einwohnerzahl im Zentrum, sinkt auch der Umsatz der Einzelhändler und Gastronomie und verlagert sich

<sup>4</sup> Die Leerstandsquoten der jüngsten Baujahrgänge sind immer etwas höher, da hier noch im Bau oder in der Vermarktung befindliche Objekte enthalten sind.

<sup>5</sup> Die höheren Leerstände in den Gebäuden der Zwischenkriegszeit in Ludwigshafen, Trier-Saarburg, Altenkirchen und insbesondere Birkenfeld führen wir auf die besondere Baualterstruktur und die Folgen des Abzugs des Militärs zurück.

**Abbildung 10: Leerstandsquoten in Mehrfamilienhäusern (MFH) nach Baualter in Rheinland-Pfalz, 2011**

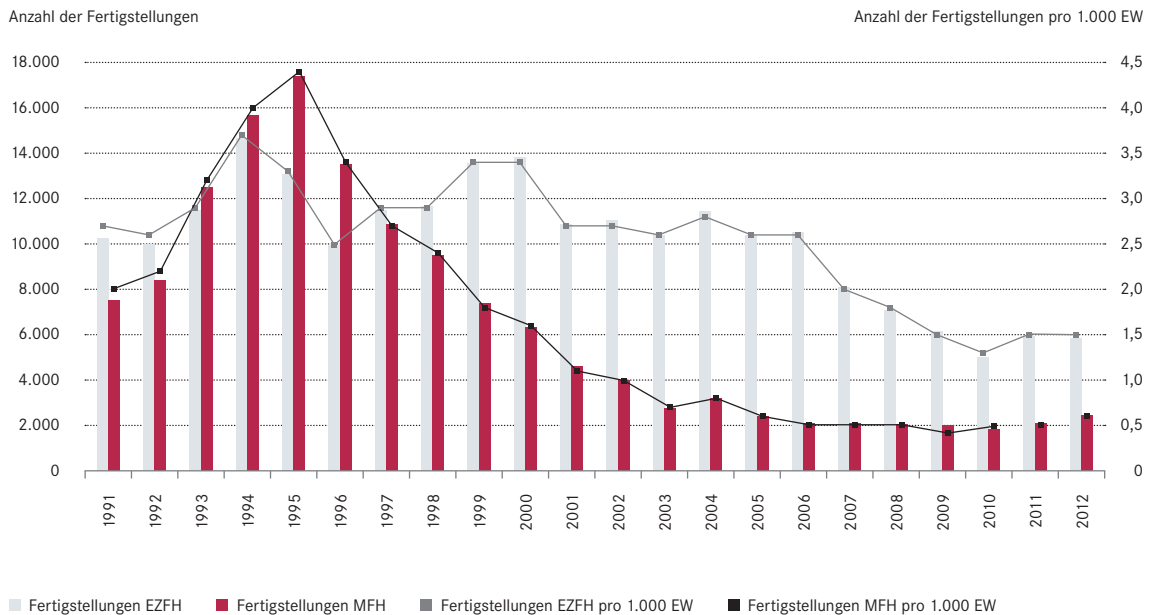
Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung (empirica)

noch stärker an die besser erreichbaren Stadtränder. Schon heute existieren in Rheinland-Pfalz Städte, deren Zentren wie ausgestorben wirken, in denen die Läden leer stehen und die kaum mehr auch nur Reste eines sichtbaren, städtischen Lebens aufweisen. Ohne attraktive und lebendige Zentren verlieren aber die ohnehin schon stark schrumpfenden Kreise nicht nur nochmals an Attraktivität, sondern letztlich auch an Kristallisations- und Identifikationspunkten der Gesellschaft und ihrer regionalen Kultur.

Völlig konträr ist die Situation in den wachsenden Schwarmstädten. Hier sind die Leerstandsquoten niedrig. Niedrige Leerstandsquoten gehen einher mit hohen und steigenden Mieten. Besonders wenige Wohnungen stehen in Mainz und Speyer (jeweils 2,1%),

Landau (2,6%) und dem Landkreis Germersheim (2,7%) leer. Diese Leerstandsquoten scheinen zunächst nicht extrem niedrig zu sein, üblicherweise wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2,5% für das Funktionieren eines Mietwohnungsmarktes ausgegangen. Allerdings bezieht sich der Leerstand nach Zensus 2011 auf alle Gebäude unabhängig von der Qualität. Überspitzt gesagt werden hier auch Ruinen als leer stehend gewertet. Dieser totale Leerstand hat seine Berechtigung für Fragen zum Beispiel des Stadumbaues oder der Siedlungsflächeninanspruchnahme. Bei Analysen zur Anspannung der Wohnungsmärkte unterzeichnen die gezeigten Leerstände die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnungen.

**Abbildung 11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) von 1991 bis 2012**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung (empirica)

## Wohnungsbautätigkeit

Der letzte Wohnungsbauzyklus folgt in Rheinland-Pfalz im Wesentlichen dem bundesdeutschen Pfad. Nachdem Anfang bis Mitte der 1990er-Jahre die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zunächst auf beeindruckende Werte von 7,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner stieg (je zur Hälfte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser), sank das Neubauvolumen kontinuierlich und parallel zu den real sinkenden Mieten bis Ende der 2000er-Jahre sehr deutlich auf unter zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner ab, fast drei Viertel davon im Einfamilienhausbau.

Seit dem Jahr 2010 allerdings steigt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wieder an auf zuletzt 8.300 Wohnungen, davon 2.500 im Geschosswohnungsbau.

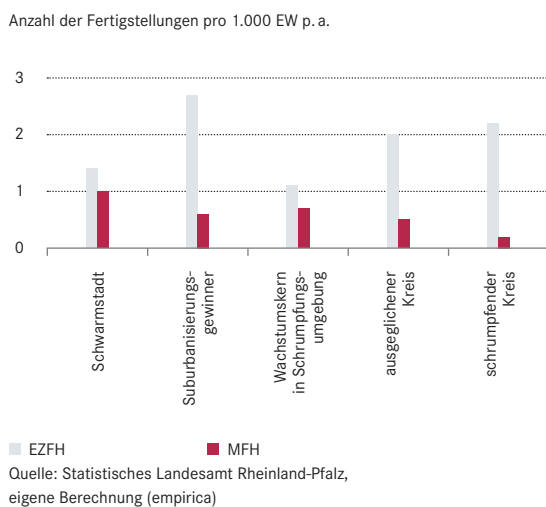
Die regionale Struktur der Wohnungsfertigstellungen ist zwar grundsätzlich erwartungsgemäß, aber trotzdem problematisch. Die Bevölkerungsverschiebungen innerhalb des Landes haben sich in den letzten zehn Jahren nicht vollständig in der regionalen Struktur der Baufertigstellungen niedergeschlagen. Die meisten Wohnungen wurden mit jährlich 3,3 auf 1.000 Einwohner in den Suburbanisierungskreisen fertiggestellt, während in den Schwarmstädten mit 2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner deutlich weniger errichtet wurden und damit genauso viele wie in den schrumpfenden Kreisen. Dies ist fast konträr zur Nachfrageentwicklung gewesen.

Die Ursachen sind zweifaltig. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in praktisch allen Kreisen des Landes auf vergleichbarem Niveau gebaut, unabhängig davon,

ob die Bevölkerung schrumpft und der Wohnungsleerstand steigt. In den besonders deutlich schrumpfenden Landkreisen wie Kusel oder Kaiserslautern wurden sogar mehr Einfamilienhäuser als im Landesdurchschnitt gebaut.

Dieser Neubau trotz bereits vorhandenem Leerstand weist auf einen Wohnungsbestand hin, der nicht die von den Nachfragern gewünschten Qualitäten anzubieten hat. Diese „Qualitative Zusatznachfrage“ erhöht den bereits vorhandenen Wohnungsleerstand. Insbesondere, wenn der Neubau auf neuem Bauland am Stadt- oder Dorfrand stattfindet, schwächt er zudem die ohnehin schwachen, schrumpfenden Stadt- und Ortskerne, da diese sich entleeren und die weniger werdende Bevölkerung sich auf größerer Fläche verteilt. Dies läuft den notwendigen Bemühungen der Attraktivitätssteigerung und Erhaltung der Vitalität in den Kernlagen entgegen. Dabei ist ein Neubau auch in schrumpfenden Regionen nicht per se negativ, sondern kann in geeigneter Kernlage und Architektur die Stärkung der Zentren unterstützen.

**Abbildung 12: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) von 2003 bis 2012**



Der Mehrfamilienhausbau auf der anderen Seite ist auch in den letzten zehn Jahren grundsätzlich zwar der Nachfrage gefolgt. Allerdings ist insbesondere in den Schwarmstädten zu wenig gebaut worden. Dies ändert sich zwar derzeit, die steigenden Preise haben zu einem Umdenken der Investoren geführt. Noch allerdings dürfte der Neubau von Wohnungen nicht mit der Nachfrage Schritt halten.

### Wohneigentumsbildung

Das Land Rheinland-Pfalz hat mit 57 % die zweithöchste Selbstnutzerquote im Bundesländervergleich. Nur im Saarland ist die Quote mit 63 % nochmals höher. Innerhalb des Landes ist die Selbstnutzerquote mit 72 % in der Südwestpfalz und Kusel (71 %) am höchsten und in Koblenz (34 %) und Mainz (35 %) am niedrigsten.

Die hohe Selbstnutzerquote des Landes dürfte vor allem eine Folge der Siedlungsstruktur bzw. der Gebäudestruktur sein. Ein hoher Ein- und Zweifamilienhausanteil wie in den ländlichen Regionen typisch, führt zu hohen Selbstnutzerquoten, da diese weit überwiegend selbst genutzt werden. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden hingegen mit nur 21 % deutlich seltener selbst genutzt. Entsprechend ist die Selbstnutzerquote in den Städten und verdichteten Räumen niedriger, siehe auch die folgende Abbildung 13.

Die Selbstnutzerquote stieg in der Vergangenheit beständig an, eine erfreuliche Entwicklung auch vor dem Hintergrund der Bedeutung der selbst genutzten Immobilien für die Altersvorsorge bzw. für die Vermögensbildung. Die Entwicklung in den letzten Jahren ist allerdings nicht mehr ganz eindeutig. Der Mikrozensus zeigte zuletzt (bis 2010, neue Daten für 2014 noch nicht erhältlich) zwar noch einen leichten Anstieg an, allerdings steht zu befürchten, dass die Selbstnutzerquote möglicherweise stagnieren bzw. rückläufig sein könnte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die

**Abbildung 13: Wohneigentumsquote – Anteil vom Eigentümer bewohnte Wohneinheiten an allen bewohnten Wohneinheiten, 2011**

	Wohneigentumsquote in % *		
	EZFH	MFH	insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>79</b>	<b>21</b>	<b>57</b>
<b>Städte und Kreise</b>			
Koblenz	74	17	34
Ahrweiler	77	22	58
Altenkirchen (Ww.)	79	18	67
Bad Kreuznach	80	19	59
Birkenfeld	80	13	61
Cochem-Zell	82	22	70
Mayen-Koblenz	78	19	58
Neuwied	78	18	59
Rhein-Hunsrück-Kreis	80	19	65
Rhein-Lahn-Kreis	78	23	60
Westerwaldkreis	81	22	68
Trier	72	16	33
Bernkastel-Wittlich	79	19	66
Eifelkreis Bitburg-Prüm	77	22	66
Vulkaneifel	80	19	69
Trier-Saarburg	82	24	69
Frankenthal (Pfalz)	82	31	49
Kaiserslautern (KS)	71	17	35
Landau in der Pfalz	77	28	49
Ludwigshafen am Rhein	79	21	37
Mainz	76	21	35
Neustadt an der Weinstraße	77	23	50
Pirmasens	74	17	41
Speyer	75	26	43
Worms	78	22	46
Zweibrücken	76	18	51
Alzey-Worms	82	20	67
Bad Dürkheim	81	25	65
Donnersbergkreis	81	23	67
Germersheim	83	29	64
Kaiserslautern (LK)	72	23	61
Kusel	80	24	71
Südliche Weinstraße	80	27	67
Rhein-Pfalz-Kreis	82	32	67
Mainz-Bingen	79	26	60
Südwestpfalz	80	31	72

\* Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung (empirica)

Selbstnutzerquote sehr träge auf Veränderungen reagiert, da die Wohneigentumsbildung weit überwiegend in einem engen Zeitfenster zwischen ca. 25 und ca. 40 Jahren stattfindet. Deutliche Anstiege oder auch deutliche Rückgänge in der Wohneigentumsbildung der nachwachsenden Generation werden daher noch für lange Zeiträume durch die Selbstnutzerquote der früheren Generationen überlagert. Für einen Rückgang der Selbstnutzerquote bei den jetzt jungen Haushalten spricht direkt und indirekt das beschriebene Schwarmverhalten. Zum einen direkt, da die wachsenden Regionen meist Städte mit hohem, tendenziell selbstnutzerunfreundlichen Mehrfamilienhausanteil sind. Zum Zweiten, da durch die Zusammenballung der jungen Haushalte die Kaufpreise für Einfamilienhäuser ebenso steigen, wie für Eigentumswohnungen und Bauland. Die steigenden Preise und der Schwarm in ausgesuchte Städte könnten dabei sogar die derzeit historisch günstigen Finanzierungsbedingungen kompensieren. Im Ergebnis könnten durch das neue Wanderungsverhalten die Zahl und der Anteil der zukünftig unterversorgten Mieterhaushalte ansteigen. Die Folgen des Schwarmverhaltens auf die Wohneigentumsbildung sollte vertieft untersucht werden.

Die Politik, insbesondere in den Schwarmstädten, sollte daher versuchen, die Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung in den Städten zu verbessern. Dafür ist in erster Linie die Baulandverfügbarkeit soweit sicherzustellen, dass die steigende Nachfrage durch ein steigendes Angebot beantwortet wird und nicht durch steigende Preise konterkariert wird. Zum Zweiten sollte der enge Zusammenhang zwischen Baustruktur und Selbstnutzerquote soweit möglich aufgelöst werden durch den Bau von familiengerechten Geschosswohnungen. Dies ist auch den Investoren anzuempfehlen. Die Auswertung der Kaufpreise und Mieten hatte gezeigt, dass besonders für große Wohnungen höhere Mieten pro m<sup>2</sup> gezahlt werden, als für mittlere Wohnungen (vgl. Abbildung 2).

## Folgerungen und Empfehlungen

Die Bevölkerungsgewichte in Rheinland-Pfalz verschieben sich. Meist jüngere Menschen verlassen die ländlichen Regionen und lassen sich in einigen ausgewählten Schwarmstädten und Landkreisen nieder. Schrumpfung und Wachstum sind die beiden Seiten der gleichen Medaille. Es liegt auf der Hand, dass eine einheitliche Landespolitik angesichts der diametralen Ausgangslagen nicht sinnvoll sein kann. Notwendig ist vielmehr eine auf die unterschiedlichen Ausgangslagen zugeschnittene, differenzierte Politik.

In den stark wachsenden Schwarmstädten und -kreisen muss das Angebot vergrößert werden, um mit der steigenden Wohnungsnachfrage Schritt zu halten. Der Neubau von Wohnungen ist in erster Linie eine Aufgabe der Wohnungsinvestoren – von großen institutionellen Anlegern bis zu Kleineigentümern –, die allerdings von den Kommunen zu unterstützen sind. Die Hauptaufgaben der Kommunen sind dabei die Verfügbarmachung von ausreichendem Bauland und die zügige Bearbeitung der erforderlichen Genehmigungen. Trotz der steigenden Mieten und Kaufpreise sollte weiterhin vermieden werden, dass wenig attraktive Bestände an wenig attraktiven Standorten entstehen, die nur einem Mengenziel dienen, und in weiterer Zukunft, wenn der starke Zuzug einmal nachlassen sollte, die Attraktivität der Städte senkt. Vielmehr sollten die wachsenden Städte die aktuelle Investitionsbereitschaft dafür nutzen, nachhaltig attraktiven Wohnraum zu schaffen und nicht heute die Problemgebiete der Zukunft zu errichten. Die Preisentwicklung und Struktur zeigt, dass insbesondere für große Wohnungen besondere Knappheitsaufschläge erzielt werden.

Eine direkte Förderung des Wohnungsbaus kann ebenfalls durch die wachsenden Kommunen erfolgen. Eine direkte Förderung im Sinne eines Wohnungsbauprogramms durch das Bundesland Rheinland-Pfalz zur rein quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes

sollte unterbleiben. Da landesweit kein Wohnungsmangel, sondern ein Wohnungsleerstand von 5% im Geschosswohnungsbau (2011) besteht, führt jeder zusätzliche durch die Förderung angeregte Wohnungsneubau zu einem weiteren Anstieg des Wohnungsleerstands. Zwar existieren Leerstand und Wohnungsknappheit nicht am gleichen Ort. Eine Erhöhung des Wohnungsangebotes in den Schwarmstädten ermöglicht aber gleichwohl zusätzlichen Haushalten den Umzug aus den schrumpfenden Regionen in die Schwarmstädte und verstärkt so die demografische Spaltung des Landes. Die Landespolitik sollte diese Tendenz nicht durch Förderung verstärken.

Die Suburbanisierungskreise wachsen überwiegend durch die Nahzuwanderung meist aus einer Kernstadt heraus. Die Suburbanisierung führt dabei ebenso zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den wachsenden Kernstädten wie auch zur Verwirklichung von Wohnwünschen, die kaum oder nur mit großem finanziellen Aufwand in den Kernstädten zu bewältigen wären. Dazu muss hinreichend Bauland zur Verfügung stehen, das auch durch eine weniger restriktive Neuausweisung geschaffen werden muss. Ein funktionierender Bodenmarkt benötigt stets einen Angebotsüberschuss, damit die Nachfrager zwischen verschiedenen Grundstücken wählen können und die Marktmacht der (wenigen) Eigentümer begrenzt wird.

Die Städte Kaiserslautern und Koblenz, aber auch weitere Städte unterhalb der Kreisebene, zeichnen sich durch einen aktuell relativ starken Wanderungsgewinn aus. Da aber der Wanderungsgewinn nur durch positive Salden mit dem eigenen Umland und „Hinterland“ entsteht, während die Fernwanderung negativ ist, besteht hier die sehr konkrete Gefahr, dass die Wanderungssalden in naher Zukunft negativ werden und die Wohnungsnachfrage wieder sinkt. Von einer nur auf höhere Quantitäten ausgerichteten

Wohnungspolitik sollte daher Abstand genommen werden. Die aktuelle Investitionsbereitschaft sollte vielmehr auf schwierige, aber zentrale Bereiche gelenkt werden, um dort attraktive neue Angebote zu errichten.

Die zentrale Herausforderung in Rheinland-Pfalz ist der Umgang mit den schrumpfenden Regionen. Dreh- und Angelpunkt einer Entwicklungsstrategie für die schrumpfenden Räume ist es, eine hohe Wohnortattraktivität zu erhalten oder zu schaffen. Gelingt dies nicht, wird der Zuwanderungsdruck auf die Schwarmstädte nochmals steigen. Wohnortattraktivität geht dabei weit über den Wohnstandard der Wohnungen hinaus und umfasst neben der Qualität der gebauten Stadt vor allem auch Urbanität, Vielfalt und Lebendigkeit. Diese entsteht durch Dichte, durch eine Konzentration verschiedenster Nutzungen auf kleinem Raum, insbesondere des Einzelhandels, der Gastronomie, der öffentlichen und soweit möglich der privaten Einrichtungen.

Angesichts der abnehmenden Bevölkerung in Schrumpfungsregionen sinkt zwar auch die Nutzungsintensität. Dem kann aber begegnet werden durch eine stärkere räumliche Konzentration. Dies dürfte angesichts der Geschwindigkeit des Bevölkerungsrückgangs einhergehen mit einer notwendigen doppelten Konzentration: auf die Kernlagen der Kernstädte. Die Stärkung dieser erhaltenswerten Stadt- und Ortszentren ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der es vorrangig darum geht, Besucher und Bewohner in das Zentrum zu ziehen und das Zentrum wieder Teil des Alltags werden zu lassen.

Viele Orts- oder Stadtzentren zeichnen sich heute durch hohe bis sehr hohe Bebauungsdichten aus, sodass die Etablierung neuer Nutzungen häufig daran scheitert, dass kein geeignetes Gebäude oder



Grundstück verfügbar ist. Die bislang häufig zu beobachtende Entwicklung des Neubaus auf neuem Bauland oder auch durch Nachverdichtung in nicht zentralen Lagen sollte zugunsten zentraler Lagen reduziert werden. Dies scheitert derzeit häufig an der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke und an der häufig sehr dichten Bebauung. Im Grundsatz wäre hier eine „Flurbereinigung“ notwendig, bei der zu kleine Grundstücke und Gebäude zu größeren zusammengelegt werden. Auch der Abriss einzelner (Neben-)Gebäude zur Schaffung größerer Grundstücke mit Garten kann sehr hilfreich sein. Dies ist praktisch nicht ohne Kooperationsbereitschaft der Eigentümer möglich. Für findige und lokal gut vernetzte Akteure könnte eine solche Strategie – kaufe zwei und lege sie zusammen – durchaus lukrativ sein, wenn jedes der beiden Gebäude/Grundstücke zu klein ist, um nachfragegerecht zu sein.

Die hohe Bedeutung einer Erhaltung und Reaktivierung der Kernlagen rechtfertigt ebenso eine Investitionsförderung wie die negativen externen Effekte von heruntergekommenen Gebäuden auf die Nachbarschaft. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt bereits mit einigen Förderungen, wie zum Beispiel „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ oder dem Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“, die bauliche Aufwertung der Kernlagen. Diese Förderung sollte verstetigt und erweitert werden. Vor allem sollten die die Zentren stärkenden Förderprogramme nicht mit Nebenbedingungen, beispielsweise zu Einkommen der Haushalte oder zur Ausstattung der Wohnungen, überfrachtet werden.

Die öffentliche Hand sollte mit ihren Investitionen vorgehen, auch um ein Signal an die Eigentümer der Nachbarschaft auszusenden. Sofern bauliche Investitionen in öffentlichen Gebäuden anstehen, insbesondere in Gebäuden mit hoher Nutzerfrequenz, sollten

diese im Zentrum angesiedelt werden. In den letzten Jahren wurde sehr häufig stärker auf die Revitalisierung bestehender Gebäude geachtet als auf den Standort und zum Beispiel ältere Kasernen oder Speicher zu Universitätsgebäuden, Museen oder Schulen umgebaut. Diese zweifellos reizvollen Lösungen schaden der Zentrenstärkung allerdings, wenn diese an falschen Standorten erfolgen. So dürfte in vielen Fällen ein Neubau im Zentrum ziieldienlicher sein als die Umnutzung eines schönen alten Gebäudes am Stadtrand. Das Vitalisierungspotenzial verpufft dort. Auch der Abriss und Ersatzneubau von Gebäuden im Zentrum sollte als Möglichkeit in Betracht gezogen werden, wenn ansonsten die Gefahr einer Verlagerung an dezentrale Standorte besteht.

Prof. Dr. Harald Simons  
Lukas Weiden

#### KONTAKT

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Telefon: 030 884795-0  
Telefax: 030 884795-17

> [berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)  
> [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)



Dieser Artikel basiert auf dem Gutachten „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“, das empirica im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz, des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erstellt hat. Das Gutachten kann heruntergeladen werden unter [www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de).

## HAUS & GRUND RHEINLAND PFALZ E.V. – PARTNER FÜR DEN SCHUTZ DES PRIVATEN EIGENTUMS



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Rheinland-Pfalz

### Strukturen und Aufgaben

Der Eigentümerverband Haus & Grund ist föderal aufgebaut. Dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. – Haus & Grund Deutschland – sind 22 Landesverbände mit über 900 Vereinen angeschlossen. So wird sichergestellt, dass jedes Mitglied vor Ort die notwendige Betreuung erfährt und der Verband zugleich mit starker Stimme die Interessen aller vertreten kann. Haus & Grund ist die unabhängige Interessenvertretung des privaten Immobilieneigentums in der Gemeinde, im Land und im Bund.

Haus & Grund Deutschland ist Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, und engagiert sich auch im Rahmen der Europäischen Union für den Schutz des Privateigentums. Der Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V. – kurz: Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. – ist die unabhängige Interessenvertretung der privaten Eigentümer im Lande. Ihm gehören 36 Haus & Grund-Ortsvereine mit nahezu 40.000 Einzelmitgliedern an. Haus & Grund Rheinland-Pfalz ist damit der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

in Rheinland-Pfalz. Als Eigentümerschutz-Gemeinschaft nimmt er die Interessen von ca. 58% aller Menschen in Rheinland-Pfalz wahr: So hoch nämlich ist die Eigentumsquote in unserem Bundesland – Platz 2 in Deutschland! Was den Mitgliederzuwachs angeht, gehört Haus & Grund Rheinland-Pfalz seit Jahren zu den erfolgreichsten Landesverbänden. Dies erklärt auch, dass rund 55% der Verbandsmitglieder bereits seit über 10 Jahren Mitglied bei Haus & Grund sind.

Aufgabe des Verbandes ist es, die Interessen der Immobilieneigentümer gegenüber Politik, Verwaltung und Medien zu vertreten. Darüber hinaus werden die Ortsvereine für deren Beratungstätigkeit über aktuelle Entwicklungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Dienstleistungen der Organisation unterrichtet.

Der Eigentümerverband Haus & Grund trägt maßgeblich dazu bei, dass die Verfügung über das private Eigentum in der Hand des Eigentümers bleibt. Der Verband engagiert sich für die uneingeschränkte Nutzung des privaten Haus- und Grundeigentums. Über 130 Jahre Erfahrung ermöglichen es der Haus & Grund-Organisation, die unterschiedlichen Interessen aller Haus- und Grundeigentümer zu fördern, so verschieden sie auch sind:

- Selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden auf dem eigenen Grund und Boden
- Wohnungseigentum statt Miete, auch zur Sicherung der eigenen Altersvorsorge
- Kapitalanlage in Form vermieteter Immobilien

## Ortsvereine Rheinland-Pfalz



Quelle: Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V.

## Leistungen und Vorteile

„Damit Sie was davon haben, dass Sie was haben“, lautet einer der Wahlsprüche der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund. Gemeinsam mit einem Netz von Kooperationspartnern erhalten die Mitglieder deshalb nicht nur einen umfassenden Service, sondern auch exklusive geldwerte Vorteile, die sie sonst nirgendwo erhalten.

Dabei versteht sich der Verband als Dienstleister und bietet den Mitgliedern seit über 130 Jahren einen umfassenden Service rund um deren Immobilie. Das Service- und Beratungsangebot umfasst die Bereiche:

- Recht & Steuern
- Vermieten & Verwalten
- Bauen & Renovieren
- Technik & Energie

Über 900.000 private Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer sowie Kauf- und Bauwillige vertrauen Haus & Grund und machen den Eigentümerverband so zum größten seiner Art in Deutschland. Die individuellen Service- und Beratungsangebote bieten wertvolle Hilfe für die vielen Unwägbarkeiten, die die Freude am Eigentum trüben können. Auch im Umgang mit Versicherungen, Handwerkern, Banken, vielfältigen Vertragspartnern, Mietern, ja bis zu den lieben Nachbarn machen professioneller Rat und kompetenter Service den Eigentümeralltag sorgenfreier.

Aktuelle eigentumspolitische Themen und Gesetzesänderungen sowie zahlreiche praktische Hinweise mit hohem Nutzwert, dazu alles Wichtige rund um Haus und Grund auf lokaler und regionaler Ebene: Das bietet das Verbandsmagazin allen Mitgliedern. Für die hohe fachliche Qualität stehen die Experten von Haus und Grund – im Ortsverein und im Landesverband ebenso wie auf Bundes-Ebene. Für die redaktionelle Umsetzung sorgen ausgebildete Fachjournalisten. Dadurch zählt das Mitgliedermagazin von Haus & Grund Rheinland-Pfalz zu den wichtigsten Eigentümer-Zeitschriften in ganz Deutschland.

### Wohnraumversorgung überwiegend in privater Hand

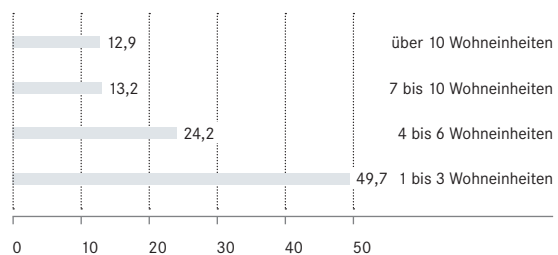
Die Ergebnisse des Zensus 2011 belegen die Bedeutung des privaten Eigentums mit Nachdruck. Danach gibt es in Rheinland-Pfalz 1.899.715 Wohnungen, von denen sich 83% in Gebäuden mit maximal sechs Wohnungen befinden. Darin enthalten sind 41,9% Gebäude mit nur einer Wohnung.

Während sich deutschlandweit bereits 84,6% der Wohngebäude in privater Hand befinden, sind es in Rheinland-Pfalz sogar 89,9%. Hinzu kommen in Rheinland-Pfalz 7,6% Wohnungseigentümergeinschaften,

womit 97,5% des Gebäudebestandes in privater Hand sind. Betrachtet man die Anzahl der einzelnen Wohnungen in privater Hand, ergibt sich für Rheinland-Pfalz immer noch eine beeindruckende Quote von 91,9% der Wohnungen.

Diese Erkenntnisse decken sich mit den Ergebnissen einer im Jahr 2013 durchgeführten Mitgliederbefragung von Haus & Grund Rheinland-Pfalz. Im Einzelnen besitzen die Haus & Grund-Mitglieder folgende Wohneinheiten:

#### Immobilien Haus & Grund-Mitglieder (Angaben in %)



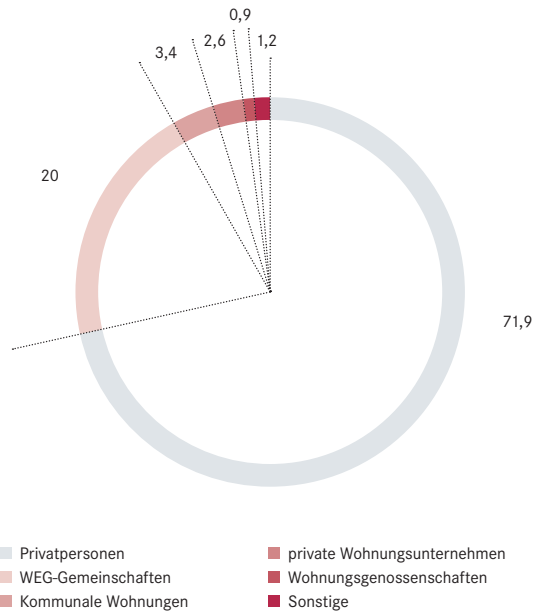
Quelle: Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V.

Im Ergebnis zeigt dies die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer und damit der Haus & Grund-Mitglieder. Die Verbandsmitglieder tragen durch Investitionen in Neubau und Bestand zu einem wesentlichen Teil des Umsatzes der Bauindustrie bei und sichern bzw. schaffen so Arbeitsplätze.

### Politische Interessenvertretung

Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, energetische Sanierung, altersgerechte Modernisierung oder Reform der Grundsteuer: Das sind nur einige der vielen – höchst unterschiedlichen – Herausforderungen, denen sich private Immobilieneigentümer derzeit stellen

## Wohnungen in Rheinland-Pfalz



Quelle: Zensus 2011

müssen. Mit Haus & Grund haben sie eine starke Interessenvertretung, die ihren Anliegen eine Stimme verleiht. Gegenüber der Politik steht Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. für die berechtigten Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein. Der Verband erhält, fördert und vertritt die gemeinschaftlichen Belange aller Eigentümer gegenüber der Landesregierung, dem Landtag und den politischen Parteien. Die Sachgebiete sind äußerst vielfältig: Mietrecht, Steuerrecht, kommunales Abgabenrecht, Städtebau-, Bau- und Bodenrecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarrecht, Kleingartenrecht, Denkmalschutz, Umweltschutz, Verfassungsrecht, Verwaltungs- und Verfahrensrecht, Wohnungsbaurecht, Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik, Raumordnung, Statistik usw.

Dabei darf der Einsatz für die Interessen der privaten Eigentümer keinesfalls nachlassen: Ob bei Mieten oder Löhnen, bei Strom und Energie allgemein oder bei den Zinsen: An vielen Stellen entsteht derzeit Druck auf das private Eigentum. Dazu gehören zudem steigende Grundsteuerhebesätze in den Kommunen. Haus & Grund wird die anstehende Grundsteuerreform genau im Blick behalten. Auch mit der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) haben Haus- und Grundbesitzer einen weiteren „Bürokratismus“ zu bewältigen.

Weiter intensiv beschäftigt sich der Landesverband mit den Politikfeldern demografische Entwicklung, Energiewende und altersgerechtes Wohnen, unter anderem durch die Mitgliedschaft im Bauforum Rheinland-Pfalz. Die Dialog-Plattform hat das Ziel, innovative Wege für zukunftsfähiges Planen, Bauen und Wohnen zu entwickeln.

Rechtsanwalt

**Ralf Schönfeld**

Verbandsdirektor

### KONTAKT

RA Ralf Schönfeld  
Verbandsdirektor  
Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V.  
Landesverband der Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.  
Kaiserstraße 9  
55116 Mainz  
Telefon: 06131 619720  
Telefax: 06131 619868

> [schoenfeld@hausundgrund-rlp.de](mailto:schoenfeld@hausundgrund-rlp.de)  
> [www.hausundgrund-rlp.de](http://www.hausundgrund-rlp.de)



## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2013

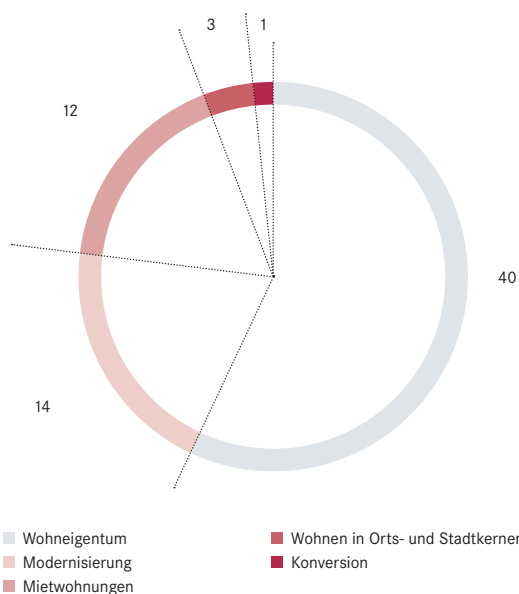
Mit der sozialen Wohnraumförderung will das Land Rheinland-Pfalz über sein Förderinstitut, die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), finanzielle Anreize für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum geben und insbesondere Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen unterstützen.

Rund 70 Mio. Euro hat die ISB im Jahr 2013 für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von 2.277 Wohneinheiten bewilligt. Als Förderinstrumente standen Darlehen, Zuschüsse sowie vom Land Rheinland-Pfalz verbürgte Darlehen der Hausbanken im Rahmen der Zinsgarantieprogramme zur Verfügung. Damit ist trotz eines unverändert niedrigen

Kapitalmarktzinsniveaus und der Umstellung der Wohnraumförderung auf Eigengeschäft ein gutes Ergebnis erzielt worden.

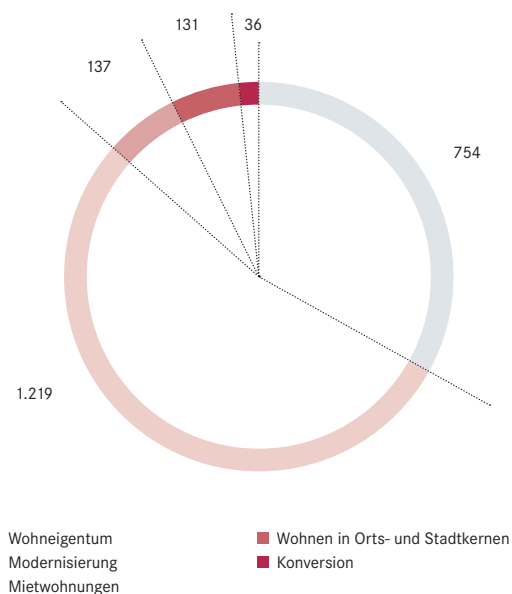
Seit dem 1. April 2013 erfolgt im Bereich der Wohneigentumsbildung und der Modernisierung von Wohneigentum die Förderung ausschließlich durch die Vergabe von Darlehen der ISB in eigenem Namen und für eigene Rechnung (Eigengeschäft). Am 1. Juli 2013 erfolgte die Umstellung auf Eigengeschäft auch im Mietwohnungsbau und bei der Modernisierung von Mietobjekten. Somit ist in den wesentlichen Programmen der Wohnraumförderung die Umstellung von Treuhand- auf Eigengeschäft im Jahr 2013 umgesetzt worden.

**Förderergebnisse 2013 in Mio. Euro**



Quelle: ISB

**Förderergebnisse 2013 in Wohneinheiten**



Quelle: ISB

### Wohneigentum

Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung im Jahr 2013 lag bei den Eigentumsmaßnahmen. Rund 57 % aller bewilligten Mittel haben den Erwerb bzw. Neubau von Wohneigentum betroffen. Etwa 67 % davon entfallen auf das am 1. April 2013 gestartete ISB-Darlehen Wohneigentum. Mit diesem Darlehen werden Haushalte beim Neubau oder beim Erwerb mit einem in der Regel nachrangig gesicherten Darlehen zu Erstrangkonditionen unterstützt. So können die nachrangigen Teile der Gesamtfinanzierung leichter und mit geringerer monatlicher Belastung dargestellt werden. Auch der Eigenkapitalnachweis gegenüber der Hausbank kann durch den Einsatz des ISB-Darlehens erleichtert werden.

Insgesamt 754 Eigentumsmaßnahmen wurden im Jahr 2013 gefördert. Auf das ISB-Darlehen entfielen 414 Maßnahmen mit einem Darlehensvolumen von rund 27 Mio. Euro und auf die Zinsgarantie 340 Wohneinheiten mit Darlehen von rund 13 Mio. Euro.

Obwohl die Baugenehmigungen für Gebäude mit einer Wohnung bzw. mit zwei Wohnungen im Jahr 2013 gegenüber 2012 leicht gestiegen sind, sind Fördermittel überwiegend im Bereich des Ankaufs und nicht des Neubaus nachgefragt worden. Von den 414 Wohneinheiten, die mit dem ISB-Darlehen gefördert worden sind, entfielen rund 84 % (347 Wohneinheiten) auf die Förderung des Ankaufs bestehender Wohnimmobilien.

### Mietwohnungen

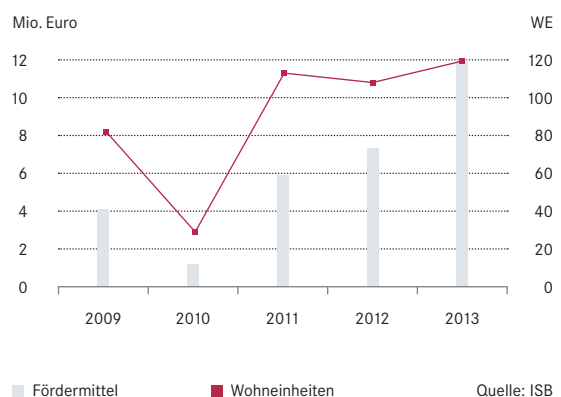
Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in Rheinland-Pfalz spürbar angezogen. Die Folge sind Mietsteigerungen, die regional zu deutlich angespannten Mietwohnungsmärkten führen und die das Angebot an bezahlbarem Wohnraum negativ beeinflussen. Für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen ist die Versorgung mit adäquatem Wohnraum an

bestimmten Standorten des Landes zunehmend schwieriger geworden. Das Land Rheinland-Pfalz hat gemeinsam mit der ISB vor diesem Hintergrund das ISB-Darlehen Mietwohnungen neu entwickelt. Mit regional gestaffelt höheren Förderbeträgen sowie einer Zinsbindung von bis zu 20 Jahren bei einer Nullzinsphase von bis zu 10 Jahren steht ein überaus attraktives Instrument Investoren zur Verfügung, die bereit sind, preiswerten Mietwohnraum zu errichten und Haushalten zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet.

Mit insgesamt 119 Wohneinheiten und einem Fördervolumen von rund 12 Mio. Euro konnte das beste Ergebnis seit 2005 verzeichnet werden. Für eine spürbare Verbreiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum dürften jedoch noch größere Anstrengungen erforderlich sein.

Mit dem Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ werden freie Wohnungen in den Wohnungsbeständen zur Vermietung an Haushalte mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen gefördert. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse. Im Gegenzug werden Mietpreis- und Belegungsbindungen für diese Wohnungen vereinbart. Die aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt spiegelt sich auch hier wider.

### Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Freie Wohnungsbestände, die für dieses Förderprodukt in Frage kommen, sind nur im geringen Umfang vorhanden. In dem Programm wurden im Jahr 2013 18 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von rund 0,1 Mio. Euro bewilligt.

### Modernisierung

Große Teile der Wohnungsbestände in Rheinland-Pfalz sind in die Jahre gekommen. Sie entsprechen nicht dem aktuellen Energiesparstandard und werden den Anforderungen des demografischen Wandels nicht gerecht. Entsprechende Wohnungsanpassungsmaßnahmen, die zum einen zur Einsparung von Energie führen und zum anderen ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, sind häufig nur mit größerem finanziellen Aufwand möglich.

Für die Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum und von Mietwohnungen hat die ISB im Jahr 2013 rund 14 Mio. Euro für 1.219 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Rund 9,5 Mio. Euro für 354 Wohneinheiten sind über die Hausbanken im Rahmen der Zinsgarantie und rund 3 Mio. Euro für 104 Wohneinheiten als ISB-Darlehen dargestellt worden. Der durchschnittliche Förderbetrag je Wohneinheit lag bei rund 27.000 Euro.

Kleinere Investitionen mit einem Modernisierungsaufwand von max. 10.000 Euro sind mit Investitionszuschüssen von bis zu 25 % der Modernisierungskosten gefördert worden. Die Summe der bereitgestellten Zuschüsse belief sich im Jahr 2013 auf rund 1,2 Mio. Euro. Damit konnten 761 Wohneinheiten modernisiert werden.

### Wohnen in Orts- und Stadtkernen

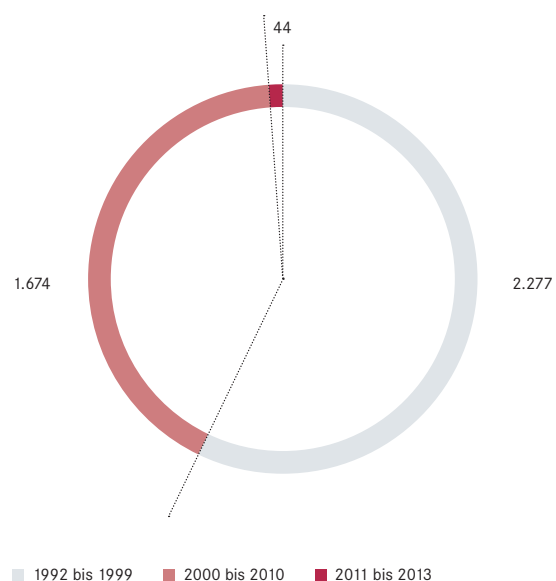
Mit diesem Förderinstrument will das Land Leerständen in Innerortslagen entgegenwirken. Ein Förderschwerpunkt liegt auf neuen Wohnformen, zum

Beispiel im Bereich des gemeinschaftlichen oder seniorengerechten Wohnens. Die Förderung erfolgt mit Landeszuschüssen und kann nur für Maßnahmen in Kommunen eingesetzt werden, die in der Regionalplanung die Zuweisung der besonderen Funktion „Wohnen“ haben. Darüber hinaus müssen mindestens vier abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die entsprechend der DIN barrierefrei errichtet werden. Mit 131 Wohneinheiten und einem Fördervolumen von 3,1 Mio. Euro war die Nachfrage nach diesem Förderprodukt auch im Jahr 2013 wieder hoch.

### Konversion

Der Truppenabbau ging in vielen Regionen des Landes mit einem vielschichtigen Strukturwandel einher, sodass eine Neuentwicklung und teilweise umfassende Umstrukturierung militärischer Standorte erforderlich wurde. Durch die große Zahl frei gewordener militärisch genutzter Wohnanlagen bestand die

**Bewilligte Wohneinheiten in der Konversion  
1992 bis 2013**



Quelle: ISB



Chance, durch Umwidmung dieser Wohnanlagen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und damit Haushalten mit niedrigerem Einkommen die Möglichkeit zu geben, sich mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Das Konversionsprogramm hat dabei einen wichtigen Beitrag zur Umwandlung dieser Liegenschaften und zur Wohnungsversorgung insbesondere junger Familien mit preiswertem Wohnraum geleistet. Von 1992 bis einschließlich 2013 sind mit diesem Programm insgesamt 3.995 Wohneinheiten gefördert worden. Nachdem die Umwidmung militärisch genutzter Wohnliegenschaften weitgehend abgeschlossen ist, sind die Bewilligungszahlen in diesem Bereich rückläufig. Im vergangenen Jahr sind mit einem Fördervolumen von rund 1,0 Mio. Euro 36 Wohneinheiten einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt worden.

### Städtebauförderung

Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie für Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität in den Städten und Gemeinden des Landes werden Fördermittel vom Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur bewilligt. Die Auszahlung dieser Mittel erfolgt über die ISB. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel über rund 78,1 Mio. Euro ausgezahlt.

### Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Bei innovativen Modellprojekten zu wesentlichen wohnungs- und städtebaulichen Themen stellt das Land mit diesem Programm Fördermittel zur Verfügung. Gefördert werden Kosten, die durch modellbedingte Mehrkosten für Planung, Vorbereitung, Prozessbegleitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumentation und ähnliches entstehen. Eine Förderung von investiven Maßnahmen ist in diesem Programm nicht möglich. Die Bewilligung der Mittel erfolgt durch das Ministerium der Finanzen.

Die Auszahlung übernimmt die ISB. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse über rund 0,2 Mio. Euro bewilligt worden.

### Ausblick

Der Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz ist durch eine sehr hohe Eigentumsquote geprägt – bundesweit mit 57 % die zweithöchste Quote. Die Mehrzahl der Eigenheime befindet sich im ländlichen Raum, wohingegen in den Zentren und Ballungsräumen der Mietwohnungsmarkt eine größere Relevanz hat. In den Regionen Mainz, Trier und Südpfalz herrschen aufgrund der großen Nachfrage und der in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten angespannte Mietwohnungsmärkte. Vor diesem Hintergrund bietet das aktuelle Mietwohnungsbauprogramm, das bis Ende des Jahres 2015 zur Verfügung steht, mit extrem niedrigen Zinsen und hohen Förderbeträgen Investoren einen guten Anreiz für die Investition in Geschosswohnungen.

Im Bereich der selbst genutzten Wohnimmobilien weisen die immer noch hohen Baugenehmigungszahlen auf einen ungebrochenen Trend hin zum Wohneigentum. Durch die derzeit sehr günstigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen ist es vielen Bürgern möglich, auch ohne den Einsatz von Förderdarlehen Wohneigentum zu schaffen.

### Michael Back

Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt

#### KONTAKT

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)  
Löwenhofstraße 1  
55116 Mainz  
Telefon: 06131 6172-1640  
Telefax: 06131 6172-1642

> [michael.back@isb.rlp.de](mailto:michael.back@isb.rlp.de)  
> [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)





# LANDAU IN DER PFALZ

Nachhaltige Stadtentwicklung bringt Aufschwung  
und braucht Wohnraum

Weinstadt, Universitätsstadt, Einkaufsstadt, Kulturstadt, Behördenstandort, Dienstleistungszentrum, Wirtschaftsstandort – als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums füllt die Stadt Landau in der Pfalz viele Attribute aus. Die kreisfreie Stadt im Herzen der Südpfalz pulsiert, konnte sich in den letzten Dekaden vorteilhaft entwickeln. Ein konsequenter Zuwachs an Einwohnern spricht für sich. Auch in Zukunft wird Landau noch ein Wachstum vorausgesagt,

eine Entwicklung, die sonst in Rheinland-Pfalz im Wesentlichen nur für die Landeshauptstadt Mainz und die Stadt Trier erwartet wird.

Die erfolgreiche Bewältigung der Konversion hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Landau sich so positiv entwickeln konnte. Die Lage am Scharnier zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe macht den Standort interessant.



Der Landauer Rathausplatz



Das neue Schulze-Delitzsch-Carrée auf dem Landauer Gartenschaugelände

Die Nähe zur französischen Grenze, die früher ein Hindernis für Wirtschaftsansiedlungen war, macht die Stadt und ihr Umland heute nicht nur touristisch attraktiv. Die Landesgartenschau, die die Stadt nunmehr im Jahr 2015 ausrichten wird, krönt diese Entwicklung, ohne dass sie als Schlusspunkt für ein weiteres Aufstreben gesehen werden soll.

Landau, die Stadt, die seit 740 Jahren Stadtrechte innehat, die auf eine wechselvolle Geschichte mit bayrischen und französischen Elementen zurückblickt, die ihr Kreisfreiheit und Weltoffenheit beschert haben, wurde von ihrer Vergangenheit geprägt: Kriegerische Auseinandersetzungen waren es, die lange das Schicksal der Stadt bestimmt haben. Der französische Baumeister Vauban hat die Stadt befestigt und sie zu einer der „stärksten Festungen der Christenheit“ ausgebaut – auch wenn dieses Zitat sich heute historisch nicht mehr belegen lässt, zeugt es doch von der Mächtigkeit des Festungsbollwerks, das allerdings keinem Ansturm standgehalten hat. Mehrfach wurde die Stadt überrannt und eingenommen. Heute zeugen vor allem das Deutsche und das Französische Tor, die ehemaligen Stadteingänge, von diesem Teil der Historie.



Und so, wie es der Krieg in der Vergangenheit war, der die Geschicke der Stadt beeinflusst hat, so war auch der Frieden in der Neuzeit für die Stadtentwicklung Landaus von Bedeutung: Mit der weltweiten Entspannung in den 90er Jahren begann in Landau der Abzug der französischen Streitkräfte. Schon einige Jahre zuvor hatten die amerikanischen Soldaten ihre Raketenstellung am Landauer Ebenberg, einem 100 ha großen militärischen Übungsgelände, das heute den Status eines Naturschutzdenkmals hat, in Landau aufgegeben. Nun verließen auch rund 10.000 Angehörige der französischen Streitkräfte mit ihren Familien die Stadt. Drei große Kasernenareale, über 800 Wohnungen, Generalvillen und Funktionsgebäude im Herzen der Stadt blieben zur Umnutzung zurück.

Nachdem man in den Jahren zuvor in Landau erfolgreich die Innenstadtsanierung angegangen und umgesetzt hatte, stand damit die Millenniumsaufgabe fest: Landaus bisherige militärische Flächen galt es neu zu entwickeln. Kasernen, Wohngebiete, Häuser, Sondergebäude – für alles hat sich mittlerweile eine neue Nutzung gefunden.

Heute gilt Landau als „Gewinnerstadt“, wie der Oberbürgermeister zu sagen pflegt. Eine Arbeitslosenquote von nur 5%, eine mit 7.000 Studierenden ständig wachsende Universität, ein breiter Mix an Handel, Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen, Behörden und Industrie mit dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot und eine zunehmende Bevölkerungszahl untermauern diese Einschätzung. Die sich immer weiter verbessernde Stadtarchitektur, der neue Wohnpark am Ebenberg, der Ausbau der städtischen Verkehrsinfrastruktur für das Jahr der Landesgartenschau sind steinerne Zeugen dieser positiven Entwicklung.

Natürlich gibt es auch in Landau immer wieder Herausforderungen zu bewältigen: Bombenfunde, die eine Verschiebung der Landesgartenschau in das Jahr 2015 notwendig machten, Geländeänderungen, die durch das umstrittene Landauer Geothermiekraftwerk verursacht wurden, und ein angespannter Wohnungsmarkt sind als aktuelle Beispiele zu nennen. Die flächenmäßige Kampfmittelsuche auf dem Gartenschaugelände ist abgeschlossen, die Stadt wird nun eine Kampfmittelbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet erstellen, um so für Bauvorhaben mehr Planungssicherheit zu haben. Die Verschiebung der Landesgartenschau ist beschlossen und verkündet, manches spricht dafür, dass der spätere Termin dem Erfolg des Projektes nicht abträglich sein wird. Der Betrieb des Geothermiekraftwerkes ruht, die Stadt tritt für eine dauerhafte Stilllegung ein und überlegt bereits, wie das Kraftwerksareal künftig genutzt werden könnte.

Bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als zentrale Zukunftsaufgabe: Das Studierendenwerk Vorderpfalz hat mit dem Neubau eines dreigeteilten Studierendenwohnheims, das insgesamt über 170 Studierenden Unterkunft bieten wird, ebenso wie mehrere Privatinvestoren im Bereich des studentischen Wohnungsbaus, für eine Entspannung in diesem Nachfragesegment gesorgt. Innerstädtische Verdichtungsareale für Wohnbauvorhaben wurden identifiziert und werden Zug um Zug einer Entwicklung zugeführt – auch in den acht dörflich geprägten Stadtteilen, in denen man aber auf die Ausweisung großzügiger Neubaugebiete im Hinblick auf das Flächenmanagement möglichst verzichten will. Im neuen Wohnpark am Ebenberg können durch die Verschiebung der Landesgartenschau aktuell weitere Bauvorhaben angegangen werden – aber die Herausforderung, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt weiter bestehen.

Natürlich erwartet die Stadt sogenannte „Sickereffekte“ durch die aktuellen Baumaßnahmen. Wenn Familien mit besserem Einkommen zum Umzug in einen höherwertigen Neubau animiert werden, werden Bestandswohnungen frei, die ähnlich einem Dominoeffekt dann zu einer Gesamtentlastung auch für Personen mit niedrigeren Einkommen führen.



Der Campus Landau  
der Universität  
Koblenz-Landau

Jugendstil-Festhalle Landau –  
Kulturspielstätte und Tagungslocation



Die Stadt Landau hat keine eigene Wohnungsbaugesellschaft, der Bestand von knapp 280 städtischen Wohnungen wird durch den Eigenbetrieb Gebäudemanagement verwaltet. Eine Eigeninvestition im Wohnungsbaubereich ist aufgrund der Haushaltslage für die Stadt Landau nicht darstellbar.

Dennoch – im Rahmen des soeben erfolgreich absolvierten Audit-Prozesses „Familiengerechte Kommune“ war die Frage nach bezahlbarem Wohnraum eine der wesentlichen Anforderungen, die formuliert wurde. Deswegen bleibt diese Herausforderung der Stadt erhalten. Die Vorschläge reichen von Überlegungen, in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ einzusteigen, bis hin zur vergünstigten Baulandabgabe für Wohnungsbauten im unteren bis mittleren Mietpreissegment. Auslaufende Bindungen von sozial geförderten Wohnungsbauten früherer Jahrzehnte und die aktuelle Niedrigzinslage erschweren aber die städtischen Steuerungsmaßnahmen. Wohnraum in Landau wird deswegen in den kommenden Jahren ein wichtiges Thema der kommunalen Daseinsvorsorge darstellen. Eine Wohnmarktanalyse und darauf aufbauend ein Wohnraumversorgungskonzept sind dazu in Vorbereitung.



LANDAU Kreisfreie Stadt  
im Herzen der Südpfalz



Zuzüge aus dem Umland, wo in Dörfern große Einfamilienanwesen von Menschen in der zweiten Lebenshälfte zugunsten der „Rundum-sorglos-Eigentumswohnung“ in der Stadt aufgegeben werden, beeinflussen den Markt. Im neuen Wohnpark am Ebenberg soll dennoch eine gute soziale Durchmischung erreicht werden. Insgesamt gilt es, den Wohnstandort Landau attraktiv zu halten, für Menschen aller Einkommensverhältnisse – das ist Aufgabe und Ziel der Stadtpolitik. Aber nicht nur die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung gilt es zu beachten, auch die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Ein neuer Beirat für die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen wird sich verstärkt dem Thema „Barrierefreie Stadt“ widmen.

Wohnraumangebote sind nicht nur unter den Gesichtspunkten der Sozialpolitik von Bedeutung, sondern auch im Interesse des Wirtschaftsstandortes wichtig, wenn es um die Verfügbarkeit von Arbeitskräften geht. Das Bestreben, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch die Nähe von Wohnort und Arbeitsstelle zu vereinfachen, ist dabei zu nennen. Das Bestreben, Emissionen von Berufspendlern durch die Nähe von Wohnort und Arbeitsstelle zu reduzieren, ist ein anderer Aspekt, der in ökologischer Hinsicht von Bedeutung ist. Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, von Pflege und Beruf wurden in Landau sehr früh als wesentliche Zukunftsthemen erkannt, die die Stadt mit einer breit gefächerten Angebotsstruktur im Betreuungswesen fördert. Landau steht an der Spitze, was Betreuungsangebote für Kleinkinder angeht. Die Stadt hat erklärt, dass zusätzliche Betreuungsangebote für Schulkinder aufgebaut werden sollen und will Betreuungsangebote für Senioren – von der Tagesbetreuung bis zu Quartiersangeboten – weiter ausbauen. Die regelmäßige Ansiedlung und Erweiterung von Firmen, die anstehende Ausweisung weiterer Gewerbeflächen lässt erkennen: Für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik, die



**Der Autor ist Bürgermeister der 44.000-Einwohner-Stadt Landau in der Pfalz.**

Der Dipl.-Verwaltungswirt (FH) verantwortet die Geschäftsbereiche Soziales und Jugend, Recht und öffentliche Ordnung, Ver- und Entsorgung, Stadtmarketing sowie die Geschäftsführung der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH.

ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen zusammenführt, ist „guter Wohnraum für alle“ eine wichtige Voraussetzung. Daran wird in Landau gearbeitet!

**Thomas Hirsch**

Bürgermeister der Stadt Landau

#### KONTAKT

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Marktstraße 50  
76829 Landau in der Pfalz  
Telefon: 06341 13-1020  
Telefax: 06341 13-1029

> [buergermeister@landau.de](mailto:buergermeister@landau.de)  
> [www.landau.de](http://www.landau.de)



#### Kenndaten von Landau:

**Einwohner:** 44.800

**Fläche:** 8.295 ha

(davon 2.627 ha Stadtwald und 2.055 ha Rebfläche)

**Gewerbesteuer:** 399 %

**Grundsteuer A:** 320 %

**Grundsteuer B:** 430 %

## ANHANG 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

	2009	2010	2011 *	2012 *	2013 *
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.012.675</b>	<b>4.003.745</b>	<b>3.990.033</b>	<b>3.990.278</b>	<b>3.994.366</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	46.874	46.793	46.617	47.035	47.332
Kaiserslautern	99.275	99.184	96.963	97.112	97.162
Koblenz	106.445	106.417	107.954	109.779	110.643
Landau in der Pfalz	42.994	43.615	43.476	43.641	43.825
Ludwigshafen am Rhein	163.340	164.351	158.637	160.179	161.518
Mainz	197.778	199.237	201.002	202.756	204.268
Neustadt an der Weinstraße	53.525	52.855	52.322	52.268	52.400
Pirmasens	40.808	40.384	40.655	40.267	40.101
Speyer	49.811	49.857	49.712	49.764	49.740
Trier	104.587	105.260	106.284	106.544	107.233
Worms	81.784	81.736	79.526	79.727	80.296
Zweibrücken	34.109	33.944	34.161	34.064	34.084
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	128.063	127.443	125.951	125.837	126.102
Altenkirchen (Ww.)	132.873	131.952	129.962	129.166	128.373
Alzey-Worms	124.758	124.760	125.109	125.173	125.213
Bad Dürkheim	133.052	132.757	130.920	130.927	131.041
Bad Kreuznach	155.842	155.544	155.404	155.306	155.297
Bernkastel-Wittlich	111.543	111.073	111.250	110.833	110.643
Birkenfeld	84.201	83.243	82.323	81.135	80.673
Cochem-Zell	63.884	63.409	63.890	63.475	63.202
Donnersbergkreis	76.571	75.878	75.822	75.508	75.192
Eifelkreis Bitburg-Prüm	94.394	94.008	95.751	95.946	96.158
Germersheim	124.982	124.838	124.294	124.889	125.434
Kaiserslautern	106.149	105.428	104.910	104.443	104.117
Kusel	73.306	72.602	72.458	71.766	71.098
Mainz-Bingen	201.583	202.310	201.264	202.222	203.338
Mayen-Koblenz	211.079	210.269	210.246	210.035	209.785
Neuwied	181.492	180.995	180.497	179.812	179.454
Rhein-Hunsrück-Kreis	102.878	102.145	101.639	101.002	100.770
Rhein-Lahn-Kreis	124.474	123.601	122.609	121.838	121.375
Rhein-Pfalz-Kreis	148.733	148.475	147.341	148.079	149.068
Südliche Weinstraße	109.133	109.002	108.300	108.752	109.026
Südwestpfalz	99.605	98.887	98.008	97.180	96.599
Trier-Saarburg	141.481	141.646	143.552	143.893	144.337
Vulkaneifel	61.789	61.267	61.533	61.073	60.765
Westerwaldkreis	199.480	198.580	199.691	198.852	198.704
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	1.250.668	1.244.811	1.242.439	1.239.796	1.238.408
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	872.444	872.543	861.619	865.534	869.384
Rheinhessen-Nahe	845.946	846.830	844.628	846.319	849.085
Trier	513.794	513.254	518.370	518.289	519.136
Westpfalz	529.823	526.307	522.977	520.340	518.353

Stand: 31. Dezember 2013

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

\* Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Basis Zensus 2011

## ANHANG 2

## Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2013

	Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup>	davon mit Anzahl Wohnungen		Nichtwohngebäude	
	insgesamt	1 bis 2	3 und mehr	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>13.953</b>	<b>8.688</b>	<b>7.125</b>	<b>2.769</b>	<b>446</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	115	46	80	31	4
Kaiserslautern	228	138	123	26	-2
Koblenz	180	63	148	11	27
Landau in der Pfalz	397	67	384	58	0
Ludwigshafen am Rhein	437	214	293	50	19
Mainz	1.677	166	1.581	68	48
Neustadt an der Weinstraße	105	78	59	22	7
Pirmasens	38	35	13	25	-2
Speyer	256	43	237	18	2
Trier	576	124	532	46	145
Worms	155	93	93	31	4
Zweibrücken	47	48	10	27	0
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	412	258	213	90	-1
Altenkirchen (Ww.)	190	216	31	104	3
Alzey-Worms	440	371	139	99	45
Bad Dürkheim	367	307	138	92	6
Bad Kreuznach	375	303	130	89	0
Bernkastel-Wittlich	405	326	146	111	21
Birkenfeld	83	106	24	68	0
Cochem-Zell	138	118	38	87	3
Donnersbergkreis	177	176	36	55	8
Eifelkreis Bitburg-Prüm	497	377	179	150	20
Germersheim	377	326	157	92	6
Kaiserslautern	421	384	77	54	8
Kusel	196	178	42	36	-3
Mainz-Bingen	1.333	724	728	176	27
Mayen-Koblenz	637	489	223	161	-5
Neuwied	366	349	91	113	6
Rhein-Hunsrück-Kreis	489	265	265	118	10
Rhein-Lahn-Kreis	161	137	58	58	0
Rhein-Pfalz-Kreis	734	557	260	82	5
Südliche Weinstraße	447	344	159	120	7
Südwestpfalz	206	197	40	62	3
Trier-Saarburg	644	500	220	103	10
Vulkaneifel	178	177	32	72	1
Westerwaldkreis	469	388	146	164	14
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	3.042	2.283	1.213	906	57
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	3.235	1.982	1.767	565	56
Rheinhessen-Nahe	4.063	1.763	2.695	531	124
Trier	2.300	1.504	1.109	482	197
Westpfalz	1.313	1.156	341	285	12

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## ANHANG 3

## Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2013

	Wohnungen in	davon mit Anzahl Wohnungen		Nichtwohngebäude	
	Wohngebäuden <sup>1</sup>	1 bis 2	3 und mehr	insgesamt	Wohnungen
	insgesamt				
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>11.336</b>	<b>7.914</b>	<b>5.000</b>	<b>2.594</b>	<b>455</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	117	62	69	20	0
Kaiserslautern	280	95	218	21	1
Koblenz	182	76	139	28	12
Landau in der Pfalz	418	84	372	75	1
Ludwigshafen am Rhein	260	156	161	32	2
Mainz	1.316	271	1.132	64	6
Neustadt an der Weinstraße	96	79	45	31	7
Pirmasens	44	42	19	23	3
Speyer	111	43	90	17	13
Trier	460	97	399	46	20
Worms	100	107	23	35	-3
Zweibrücken	50	47	9	24	0
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	335	239	134	77	1
Altenkirchen (Ww.)	144	152	41	131	6
Alzey-Worms	340	284	94	81	4
Bad Dürkheim	359	266	156	83	1
Bad Kreuznach	279	231	91	82	-3
Bernkastel-Wittlich	363	327	88	100	25
Birkenfeld	107	109	34	62	1
Cochem-Zell	148	151	18	64	3
Donnersbergkreis	161	157	35	45	3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	450	322	167	141	5
Germersheim	421	387	88	112	0
Kaiserslautern	391	384	41	42	-1
Kusel	150	163	12	25	1
Mainz-Bingen	561	415	231	121	120
Mayen-Koblenz	571	399	245	137	-5
Neuwied	242	253	46	102	3
Rhein-Hunsrück-Kreis	251	214	72	82	-4
Rhein-Lahn-Kreis	87	107	12	65	-2
Rhein-Pfalz-Kreis	541	468	154	54	18
Südliche Weinstraße	341	292	112	100	4
Südwestpfalz	213	240	21	51	3
Trier-Saarburg	830	680	240	125	205
Vulkaneifel	136	128	38	88	0
Westerwaldkreis	481	387	154	208	5
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	2.441	1.978	861	894	19
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.664	1.837	1.247	524	46
Rheinhessen-Nahe	2.703	1.417	1.605	445	125
Trier	2.239	1.554	932	500	255
Westpfalz	1.289	1.128	355	231	10

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## ANHANG 4

## Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Geförderte Wohneinheiten			Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
<b>Wohneigentum</b>	<b>1.792</b>	<b>1.140</b>	<b>628</b>	<b>69,0</b>	<b>43,6</b>	<b>35,4</b>
davon Zinsverbilligung	1.792	1.140	220	69,0	43,6	8,8
<b>Mietwohnungen</b>	<b>166</b>	<b>122</b>	<b>94</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>	<b>4,9</b>
davon Erwerb von allgemeinen Belegungs und Benennungsrechten	50	14	18	0,3	0,1	0,1
<b>Konversion</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>2.826</b>	<b>1.929</b>	<b>1.060</b>	<b>32,7</b>	<b>23,1</b>	<b>10,7</b>
davon Zinsverbilligung	1.265	364	260	30,2	8,7	6,7
<b>Experimenteller Wohnungs- und Städtebau</b>	<b>298</b>	<b>178</b>	<b>95</b>	<b>6,5</b>	<b>4,2</b>	<b>2,5</b>
<b>Summe</b>	<b>5.112</b>	<b>3.396</b>	<b>1.907</b>	<b>115,1</b>	<b>79,4</b>	<b>54,4</b>
<b>Städtebauförderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62,3</b>	<b>68,4</b>	<b>62,4</b>
<b>Hochenergieeffiziente Gebäude</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.112</b>	<b>3.396</b>	<b>1.907</b>	<b>179,0</b>	<b>148,2</b>	<b>117,9</b>

Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

## ANHANG 5

## Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2013

	Wohneinheiten				Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt		Neubau	Erwerb	insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>93</b>	<b>535</b>	<b>628</b>	<b>Landkreise</b>			
<b>Kreisfreie Städte</b>				Ahrweiler	1	18	19
Frankenthal (Pfalz)	0	5	5	Altenkirchen (Ww.)	1	15	16
Kaiserslautern	0	6	6	Alzey-Worms	0	7	7
Koblenz	5	12	17	Bad Dürkheim	2	16	18
Landau in der Pfalz	0	11	11	Bad Kreuznach	6	29	35
Ludwigshafen am Rhein	3	7	10	Bernkastel-Wittlich	3	11	14
Mainz	2	8	10	Birkenfeld	1	30	31
Neustadt an der Weinstraße	0	4	4	Cochem-Zell	4	19	23
Pirmasens	0	0	0	Donnersbergkreis	6	6	12
Speyer	0	3	3	Eifelkreis Bitburg-Prüm	3	21	24
Trier	0	7	7	Germersheim	1	17	18
Worms	0	6	6	Kaiserslautern	1	12	13
Zweibrücken	1	1	2	Kusel	3	17	20
				Mainz-Bingen	4	17	21
				Mayen-Koblenz	10	38	48
				Neuwied	7	48	55
				Rhein-Hunsrück-Kreis	2	21	23
				Rhein-Lahn-Kreis	4	21	25
				Rhein-Pfalz-Kreis	5	18	23
				Südliche Weinstraße	3	11	14
				Südwestpfalz	0	0	0
				Trier-Saarburg	7	20	27
				Vulkaneifel	4	12	16
				Westerwaldkreis	4	41	45

Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

## ANHANG 6

## Bewilligungen im Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ 2007 bis 2013

	geförderte Wohnungen	davon Miete	Eigentum	geförderte Wohnfläche in m <sup>2</sup>	bewilligter Zuschuss in €	Investitions- volumen in €
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.218</b>	<b>1.009</b>	<b>209</b>	<b>104.717</b>	<b>26.004.852</b>	<b>200.099.595</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Frankenthal (Pfalz)	9	8	1	481	120.250	816.840
Kaiserslautern	66	58	8	6.634	1.658.500	11.085.803
Koblenz	0	0	0	0	0	0
Landau in der Pfalz	8	7	1	811	202.750	2.065.835
Ludwigshafen am Rhein	103	63	40	10.241	2.548.250	17.885.416
Mainz	0	0	0	0	0	0
Neustadt an der Weinstraße	64	52	12	6.262	1.565.250	12.062.423
Pirmasens	14	14	0	1.198	299.500	2.108.500
Speyer	35	24	11	2.931	732.750	7.533.300
Trier	0	0	0	0	0	0
Worms	32	32	0	2.289	572.250	3.473.000
Zweibrücken	23	23	0	1.504	376.000	3.446.500
<b>Landkreise</b>						
Ahrweiler	22	22	0	1.556	389.000	2.127.543
Altenkirchen (Ww.)	4	4	0	333	83.250	457.507
Alzey-Worms	14	11	3	1.072	268.000	2.794.082
Bad Dürkheim	89	55	34	7.463	1.865.750	17.989.363
Bad Kreuznach	100	62	38	10.760	2.654.750	21.882.893
Bernkastel-Wittlich	143	131	12	11.543	2.777.750	26.488.019
Birkenfeld	0	0	0	0	0	0
Cochem-Zell	95	92	3	8.044	2.011.000	12.487.673
Donnersbergkreis	0	0	0	0	0	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	14	11	3	852	213.000	1.274.463
Germersheim	20	13	7	1.899	474.750	3.550.621
Kaiserslautern	43	38	5	3.743	935.750	6.520.298
Kusel	2	0	2	192	48.000	343.000
Mainz-Bingen	16	16	0	1.172	293.000	1.619.942
Mayen-Koblenz	5	5	0	501	125.250	459.640
Neuwied	23	23	0	1.370	341.750	1.488.145
Rhein-Hunsrück-Kreis	45	45	0	2.818	704.500	4.007.450
Rhein-Lahn-Kreis	9	9	0	998	249.500	1.387.000
Rhein-Pfalz-Kreis	22	7	15	2.675	667.500	7.034.254
Südliche Weinstraße	71	61	10	6.704	1.659.102	16.293.714
Südwestpfalz	18	18	0	1.595	398.750	1.200.000
Trier-Saarburg	49	45	4	3.192	798.000	4.558.616
Vulkaneifel	0	0	0	0	0	0
Westerwaldkreis	60	60	0	3.884	971.000	5.657.756

Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

## ANHANG 7

## Anzahl der Empfänger von Wohngeld in Rheinland-Pfalz 2012

	Anzahl
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>30.948</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	
Frankenthal (Pfalz)	354
Kaiserslautern	825
Koblenz	1.401
Landau in der Pfalz	443
Ludwigshafen am Rhein	1.143
Mainz	1.128
Neustadt an der Weinstraße	443
Pirmasens	691
Speyer	449
Trier	1.331
Worms	741
Zweibrücken	377
<b>Landkreise</b>	
Ahrweiler	1.129
Altenkirchen (Ww.)	1.182
Alzey-Worms	742
Bad Dürkheim	677
Bad Kreuznach	1.440
Bernkastel-Wittlich	636
Birkenfeld	864
Cochem-Zell	538
Donnersbergkreis	794
Eifelkreis Bitburg-Prüm	516
Germersheim	538
Kaiserslautern	769
Kusel	543
Mainz-Bingen	1.013
Mayen-Koblenz	1.852
Neuwied	2.002
Rhein-Hunsrück-Kreis	860
Rhein-Lahn-Kreis	1.070
Rhein-Pfalz-Kreis	707
Südliche Weinstraße	554
Südwestpfalz	493
Trier-Saarburg	736
Vulkaneifel	526
Westerwaldkreis	1.441
<b>Planungsregionen</b>	
Mittelrhein-Westerwald	11.475
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	5.928
Rheinhessen-Nahe	3.745
Trier	4.492
Westpfalz	5.308

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
<b>Redaktion</b>	Claudia Belz, Pressesprecherin ISB
<b>Fotos</b>	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Stadt Landau in der Pfalz, VR Bank Südpfalz eG
<b>Design</b>	Hilger & Boie Design, Wiesbaden
<b>Druck</b>	odd GmbH & Co. KG Print + Medien, Bad Kreuznach
<b>Wir danken</b>	dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre.

September 2014



---

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)

